

**PERIZIA DI BENI IMMOBILI**

**Tribunale di Lanciano  
SEZIONE FALLIMENTARE R.G. 04/2014**

**CURATORE FALLIMENTO I  
Avv. Antonietta RENZULLI**

Il sottoscritto **Geom. Donato TOROSANTUCCI**, nato a Lanciano il 16/10/69, con studio a Lanciano in contrada Santa Giusta n° 62 - P.IVA 01787480696 – Cod. Fisc. TRSDNT69R16E435G, iscritto presso il Collegio dei Geometri e G.L. della provincia di Chieti al n° 1326, ha ricevuto incarico dall'Avv. Antonietta RENZULLI, quale CURATORE FALLIMENTARE del procedimento presso il Tribunale di Lanciano Sezione Fallimentare n.04/2014 afferente [REDACTED], di **stimare il più probabile valore di mercato** (riferito all'attualità) dei beni immobili nel comune di Atesa (CH) in via Lanciano n.8, costituiti da due appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano secondo, di un fabbricato residenziale con la presenza anche di altre ditte proprietarie.

Effettuati gli opportuni accertamenti del caso, con la presente relazione, ad evasione dell'incarico ricevuto, espone quanto segue:

**1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

- **Catasto Fabbricati del Comune di Atesa (CH), foglio 7 particelle:**
  - o **193 sub. 1**, categoria A/2, classe 2, vani 3, piano terra, rendita €232,41 (CATASTALMENTE USO ABITATIVO);
  - o **193 sub. 4**, categoria A/2, classe 2, vani 5, piano secondo/sottotetto, rendita €387,34 (CATASTALMENTE USO ABITATIVO).

**2 - TITOLARITA' AI FINI IPOCATASTALI**

Ai fini della intestazione catastale (cfr allegato "A"):

- all'attualità, catastalmente, entrambi gli immobili risultano in testa [REDACTED] [REDACTED] quali proprietari in comunione dei beni. Detti beni immobili sono pervenuti a [REDACTED] per atto di compravendita Notaio Sergio Sideri del 03/01/2012 rep.32073, registrato a Lanciano il 26/01/2012 al n.411 S1 e

trascritto a Chieti il 27/01/2012 R.P. 1630, ma con annotazione di inefficacia parziale di seguito indicata.

- o Ai fini della situazione ipotecaria sugli immobili oggetto della presente perizia, **Catasto Fabbricati del Comune di Atesa (CH), foglio 7 particelle 193 sub. 1 e 193 sub. 4**, risultano, tra le altre irrilevanti, le seguenti note pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Sideri rep. 32073 del 03/01/2012, R.P.1630 del 27/01/2012;
- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA Notaio Sideri rep. 32074 del 03/01/2012, R.P.153 del 27/01/2012, con cancellazione totale comunicazione n.813 del 19/07/2022 ed eseguita in data 08/08/2022;
- ISCRIZIONE R.P.63 del 13/01/2012, Tribunale di Lanciano rep. 1444/2011 IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO con ANNOTAZIONE RESTRIZIONE BENI R.P. 2041 del 15/09/2016 riguardante altri immobili, ma rimanendo in essere sugli immobili interessati dalla presente perizia;
- TRASCRIZIONE R.P.1966 del 02/02/2012, Tribunale di Lanciano rep. 03/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE R.P.394 del 06/03/2012, Ufficio del Giudice di Pace di Atesa rep. 02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO con ANNOTAZIONE RESTRIZIONE BENI R.P.2042 del 15/09/2016 riguardante altri immobili, ma rimanendo in essere sugli immobili interessati dalla presente perizia;
- TRASCRIZIONE R.P.12989 del 12/11/2015, Tribunale di Lanciano rep. 2876/2015, DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, in cui si chiedeva di dichiarare affetto da SIMULAZIONE l'atto di compravendita risultante attualmente in visura catastale [REDACTED];
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE R.P.711 del 22/03/2024, Corte di Appello dell'Aquila, INEFFICACIA PARZIALE nei confronti della CURATELA FALLIMENTO [REDACTED] del rogito di compravendita Notaio Sideri anzi descritto, trascritto a Chieti R.P. 1630 del 27/01/2012 .

### **3 - DESCRIZIONE IMMOBILI**

Trattasi di n.2 unità immobiliari che, dalle visure e planimetrie catastali, risultano catastalmente ad uso abitativo, uno al piano terra e l'altro al piano secondo, in via Lanciano n.8 nel comune di Atesa (CH), censiti al **Catasto Fabbricati, foglio 7 particella 193:**

- **sub. 1**, categoria A/2, classe 2, vani 3, piano terra, rendita €232,41 .  
E' costituito da da due vani e un bagno collegati da un disimpegno. L'ingresso a detto immobile può avvenire, sia da una porta di accesso collegata direttamente con la retrostante corte comune, che da una piccola gradinata esterna dalla quale si accede ad una gradinata interna che collega, sia tutti i piani del fabbricato, che un piccolo disimpegno comune al piano terra (cfr allegato "D") dal quale risulta l'ingresso al sub.1 interessato. Le sopra descritte gradinate interna ed esterna e disimpegno

al piano terra risultano beni comuni a tutti i subalterni del fabbricato in quanto riportati in tutte le planimetrie catastali delle unità immobiliari esistenti (cfr allegati "A" e "D").

La sua superficie utile interna è di circa mq. 37,80 . Ai fini estimativi, con una superficie lorda convenzionale di **mq. 53,00 (S.L. mq.49,00 + quota parti comuni del 5% della sup. lorda) .**

- **sub. 4**, categoria A/2, classe 2, vani 5, piano secondo/sottotetto, rendita €.387,34 .  
E' costituito da tre vani, un bagno con disimpegno e due ripostigli. L'ingresso a detto immobile avviene attraverso la piccola gradinata esterna prospiciente via Lanciano e collegata con quella interna, come sopra descritti al sub.1 .

La sua superficie utile interna è di circa mq. 80,80 con n.2 balconi di tot. mq.13,20. Ai fini estimativi, la sua superficie lorda convenzionale è di circa **mq. 102,00 (S.L. mq.87,00 + quota ripostigli / balconi + quota parti comuni del 5% della sup. lorda) .**

Occorre far presente che, all'esterno del fabbricato risultano contatori/utenze del gas-metano e energia elettrica relative alle unità immobiliari del fabbricato e, presumibilmente, anche degli immobili sopra descritti oggetto della presente perizia. Infatti, all'interno del sub.1 e sub.4, risultano le linee degli impianti del gas-metano, acqua potabile, elettrica e termica con annesso caldaie interne (queste ultime presumibilmente da revisionare), tutti pronti all'uso, ma non è dato conoscere la provenienza di essi o se collegati ad altri impianti di altri subalterni del fabbricato (cfr allegato "E"). Per i motivi sopra detti, a parere dello scrivente tutte le utenze ed impianti esistenti pronti o non pronti all'uso, dovranno essere sistemati e/o verificati, per il loro utilizzo, a carico dalla parte assegnataria degli immobile oggetto della presente perizia.

#### **4 - SITUAZIONE URBANISTICA: TITOLI EDILIZI FABBRICATI E DESTINAZIONI D'USO TERRENO**

Secondo il vigente strumento urbanistico (VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI ATESSA delibera del Commissario ad acta n. 1 del 21-06-2024), il lotto identificato dalla particella 193 del foglio 7, in cui è ubicato il fabbricato con le unità immobiliari oggetto di valutazione, ricade in ZONA B6 – COMPLETAMENTO LINEARE LUNGO LA VIABILITA' – If = 1,5 mc/mq (cfr allegato "B").

Inoltre:

- risulta in Zona Uso Civico, ma dagli elaborati del PRG del Suap Sangro-Aventino sono stati già affrancati;
- secondo il Piano Regionale Paesistico risulta ubicato in Zona a Vincolo Paesaggistico (Zona D Trasformazione a regime ordinario) ed essendo comunque un lotto già edificato non incide in alcun modo tale vincolo.

Ai fini urbanistici, dall'atto di compravendita Notaio Sideri sopra indicato, risulta che la parte alienante [REDACTED] dichiara che le unità immobiliari oggetto di valutazione nella presente relazione di stima, sono state realizzate in forza ed in conformità della **Concessione Edilizia n.160 del 06/09/1994.**

Da un controllo più approfondito a seguito di accesso agli atti effettuato presso l'ufficio urbanistica del comune di Atesa, risulta invece quanto segue, oltre la Concessione Edilizia Sopra indicata:

- **Concessione Edilizia n. 37 del 12/05/1989 per AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO;**
- **Concessione Edilizia n.118 del 19/06/1993 per REALIZZAZIONE RECINZIONE E ACCESSO;**
- **Concessione Edilizia n.160 del 06/09/1994 per REALIZZAZIONE BALCONI E PENSILINA.**

Dal sopra citato accesso agli atti, non risultano altre pratiche edilizie, né condoni oppure sanatorie rilasciate o in corso. Si allegano solo gli elaborati grafici dell'ultima concessione edilizia autorizzata e rilasciata n.160/1994 (cfr allegato "C").

A parere del sottoscritto, occorre precisare che, gli immobili de quo, sia dalla planimetria catastale che dalle rispettive visure, risultano ad uso abitativo e dichiarati tali "fiscalmente" il 30/11/1993, attraverso una variazione catastale con frazionamento e cambio d'uso al piano terra da cantina ad abitazione e al piano secondo/sottotetto da soffitta ad abitazione. Il tutto effettuato precedentemente alla data di rilascio della Concessione Edilizia n. 160/1994 ma successiva alla Concessione Edilizia n. 37/1989 sopra citate. Quindi, allo stato attuale, risultano presenti difformità in quanto, dette Concessioni Edilizie, non sono in sanatoria, ne ce ne sono in corso, come sopra esposto.

Occorre far presente che, in dette planimetrie catastali, risulta un disimpegno comune ad altri subalterni di altre ditte che, pur essendo presente come passaggio dal sub. 1 al vano gradinata per accedere ai piani superiori, non è presente fisicamente in loco in quanto i divisori interni riportati sulle planimetrie catastali, non risultano. In ogni caso sarà possibile la sua individuazione, sia fisicamente in loco, che catastalmente, costituendo un bene comune non censibile (BCNC) comune anche ad altri subalterni non interessate dalla presente perizia.

In particolare, allo stato attuale, rispetto ai progetti approvati (ultimo la C.E. 160/1994), risultano alcune difformità (cfr allegato "D"). In particolare:

**1)** il piano terra è stato frazionato senza titolo edilizio e negli elaborati della Conc. Ed. 160/1994 e precedenti, risulta di mt. 2,70, superiore all'altezza riscontrata di mt. 2,40, e con destinazione d'uso solo in parte regolare.

Dette difformità risultano sanabili attraverso:

- pratica SCIA in SANATORIA per il FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI e la TRASFORMAZIONE USO CANTINA/DEPOSITO per vani di altezza inferiore a mt. 2,70.

Sarà poi l'eventuale aggiudicatario dell'immobile a valutare se presentare un cambio d'uso da cantina/deposito in abitazione ai sensi della L.R. 40/2017 (RECUPERO CANTINE E SEMINTERRATI DI ALTEZZA MINIMA INTERNA DI MT.2,40);

**2)** al piano secondo/sottotetto, seppur con destinazioni d'uso dei vani regolari rispetto all'ultima C.E. 160/1994, risulta una diversa distribuzione di spazi interni non autorizzata che dovrà essere oggetto di sanatoria, esclusa una porzione di sottotetto diviso in due, anch'essa sanabile mantenendo però la destinazione di soffitta/ripostiglio.

Dette difformità risultano sanabili attraverso:

- pratica SCIA in SANATORIA per la DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PLANIMETRICA e RIPRISTINO DI UN VANO A SOFFITTA/RIP. .

Ovviamente vanno ripresentate anche le variazioni catastali dei sub. 1 e 4 oggetto di valutazione per renderli conformi e cedibili allo stato attuale.

**Il compenso necessario, tra comune e catasto, comprensivo di spese, oneri sanatoria e onorario, da verifiche effettuate, sarà pari a circa €. 6.000,00 oltre cassa 5% e Iva 22%.**

## **5 - STIMA**

L'Avv. Antonietta RENZULLI, quale CURATORE FALLIMENTARE del procedimento presso il Tribunale di Lanciano – Sezione Fallimentare – n.04/2014 afferente [REDACTED], richiede al sottoscritto di **stimare il più probabile valore di mercato** (riferito all'attualità) dei beni immobili anzi esposti in testa [REDACTED]

Ai fini della stima, il sottoscritto ritiene di poter considerare le unità immobiliari nel seguente modo:

- L'immobile al piano terra solo ed esclusivamente ad uso cantina/ripostiglio, sia per le condizioni igienico sanitarie per la forte umidità presente, senza impianti a norma, quindi non utilizzabile ai fini residenziali come erroneamente risulta catastalmente, oltre che per la mancanza di altezza minima pari a mt.2,45 / 2,50. Il metodo da utilizzarsi è quella della valutazione con destinazione d'uso a cantina/deposito.
- L'immobile al piano secondo/sottotetto, la cui destinazione risulta residenziale, tranne un vano che, per altezza media, dovrà essere oggetto di SCIA in sanatoria e riportato a soffitta, come risulta dalla C.E. 160/1994.

Tra i vari metodi estimativi si è scelto quello sintetico/comparativo con la banca dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, (c.d. OMI) . I valori in essa indicati, nella presente relazione di stima sono stati "ragguagliati" con dei coefficienti/percentuali correttivi al fine di tenere in debito conto delle caratteristiche uniche degli immobili oggetto stima (sia quelle intrinseche che quelle estrinseche).

L'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, istituito con il D.L.vo n. 300 del 30/07/1999, ha il duplice obiettivo: di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nei campo dei processi estimativi, anche avvalendosi dei rapporti di collaborazione siglati con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori di mercato.

Pertanto, il **valore degli immobili** oggetto della presente stima, sarà dato dalla applicazione della seguente collaudata formula :

**- superficie commerciale ragguagliata x valore unitario x percentuali/coefficienti correttivi** dove:

**Superficie commerciale ragguagliata**

E' la superficie lorda dell'immobile alla quale viene aggiunta una percentuale della superficie di eventuali accessori diretti e indiretti ed eventuali parti comuni.

**Valore unitario**

Il valore unitario è quello €/mq ricercato:

- sulle tabelle OMI per gli immobili residenziali e relative pertinenze;
- attraverso indagini espletate c/o agenzie immobiliari ed operatori locali, ricercando il valore unitario per immobili simili e/o della stessa zona.

**Percentuali/Coefficienti correttivi**

I valori unitari desumibili dal mercato, sono da intendersi come *medi*. Per le unità residenziali e pertinenze ne consegue che, al fine di uniformarli agli immobili oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare delle percentuali/coefficienti correttivi (in più e/o in meno) che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche degli immobile da stimare: la vetustà, il livello di piano, le finiture esterne ed interne, le destinazioni degli ambienti, lo stato manutentivo conservativo, etc.

Inoltre, dai dati assunti e verifiche effettuate (catasto, rogito e presso il comune di Atessa), risultano le difformità sopra citate (punto 4), mancando la c.d. conformità urbanistica / catastale, oltre alla situazione in loco non conforme rispetto sia alle planimetrie catastali che all'ultimo autorizzazione edilizia rilasciata dal comune di Atessa.

Per questi motivi, la valutazione € / mq ad uso residenziale, sarà soggetta ad una giusta riduzione mancando i presupposti di base ai fini della normale valutazione.

**Il sottoscritto ritiene che, per vetustà, condizioni igienico-sanitarie, difformità varie (seppur sanabili), la riduzione da applicare al valore unitario €/mq è pari al 30% del valore medio OMI corrispondente a €900,00/mq.**

La giusta valutazione del valore di mercato, è il seguente:

- per i fabbricati uso civile abitazione ubicati, secondo i valori medi delle "Tabelle OMI" dell'AdE, nella zona semicentrale/espansione del comune di Atessa, in particolare in via Lanciano, con riduzione pari al 30%, si ha:

- Valore € / mq. uso residenziale di tipo economico (sub.4) =

**€/mq. 900,00 – 30% (% riduz.) = €/mq 630,00**

- Valore € / mq. uso cantina/deposito al piano terra (sub.1) pari al 50% del residenziale =

**€/mq. 450,00 – 30%(% riduz.) = €/mq 315,00**

- *Calcolo valore immobili in proprietà secondo quanto già anzi esposto e con giusta destinazione finale da sanare.*

**Catasto Fabbricati del Comune di Atesa, foglio 7 particelle:**

- **193 sub. 1** (CANTINA / DEPOSITO proprietà 1/1) mq. 53,00 x €. 315,00 = €.16.695,00
- **193 sub. 4** (APPARTAMENTO proprietà 1/1) mq. 102,00 x €. 630,00 = €. 64.260,00

**7 - CONCLUSIONE E FORMAZIONE DI UN LOTTO UNICO DI VENDITA**

Sulla base delle precedenti esposizioni e considerazioni, lo scrivente ritiene di poter assegnare agli immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato (**in cifra tonda**), riferito all'attualità, come dalla seguente tabella riassuntiva, facendo presente che è da considerarsi, ai fini della vendita, come **LOTTO UNICO**, configurandosi, nella praticità della vendita e a variazione catastale effettuata, una **ABITAZIONE AL PIANO SECONDO (sub.4) CON PERTINENZA USO CANTINA/DEPOSITO AL PIANO TERRA (sub.1)** :

<b>Foglio</b>	<b>Particella e Subalterno</b>	<b>Catasto C.T. – C.F.</b>	<b>Destinazione e Sup. Convvenz.</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>	<b>VALORE IN C. T. DEFINITIVO</b>
<b>7</b>	<b>193 sub. 1</b>	C.F.	CANTINA DEPOSITO mq. 53,00	PROPRIETA' 1/1	<b>€. 16.700,00</b>
<b>7</b>	<b>193 sub. 4</b>	C.F.	ABITAZIONE mq.102,00	PROPRIETA' 1/1	<b>€. 64.300,00</b>
<b>TOTALE VALORE STIMATO</b> <b>€ ottantunomila/00</b>					<b>€. 81.000,00</b>

Tanto il sottoscritto doveva riferire , ad evasione dell'incarico affidato.

Lanciano, li 06/06/2025

Il Tecnico incaricato

Geom. Donato Torosantucci



*Donato Torosantucci*