

**TRIBUNALE DI VASTO**

OGGETTO: Tribunale di Vasto, Procedura di liquidazione controllata dei beni del

Sig. [REDACTED] 2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Rosa CAPUOZZO

C.T.U.: Ing. Francesca CORDISCO

**Relazione di perizia**

Vasto, 28/05/2025

Il C.T.U.

Ing. Francesca CORDISCO

## OGGETTO

Relazione di stima riguardante la determinazione del più probabile valore di mercato di due unità immobiliari e di alcuni terreni siti nel Comune di [REDACTED]

## PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito dell'apertura, da parte del Tribunale di Vasto, con sentenza n. [REDACTED] del 27/02/2025, pubblicata il 14/03/2025, della procedura di liquidazione controllata dei beni del Sig. [REDACTED] -

PROCEDURA [REDACTED], residente a [REDACTED]

La stessa riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato riferito ai beni di cui all'oggetto.

In data 14/04/2025 la sottoscritta Ing. Francesca Cordisco ha proceduto al sopralluogo al fine di raccogliere gli elementi utili alla redazione di una perizia di stima con tutti i contenuti di cui all'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione CPC.

In data 15/05/2025 è stato eseguito un accesso agli atti presso i competenti Uffici comunali, al fine di verificare la conformità edilizia del manufatto.

Sono state inoltre effettuate le indagini di mercato allo scopo di definire gli aspetti economici ed estimativi da prendere a riferimento.

La valutazione viene eseguita nel presupposto che i beni siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli di varia natura, esclusi quelli di natura urbanistica e quelli specificamente evidenziati dal Committente.

Inoltre non saranno oggetto di valutazione eventuali elementi di pregio costituiti da oggetti e finiture avente valore artistico.

La stima riguarda quattro lotti:

- 1) Villa unifamiliare meglio identificata al NCEU al Foglio [REDACTED]
- 2) Edificio terra-cielo meglio identificato al NCEU al Foglio [REDACTED]
- 3) Diverse porzioni di terreno tutte di proprietà;
- 4) Immobili in proprietà condivisa.

## LOTTO 1 : VILLA UNIFAMILIARE

### PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

#### 1.1- Ubicazione e descrizione della zona

L'unità immobiliare è sita nel comune di [REDACTED] a ridosso del centro del paese.

Dal punto di vista ubicazionale l'immobile ha una buona posizione per la vicinanza a tali centri di interesse e per le intrinseche caratteristiche ambientali ed è da considerare, per il contesto in cui si inserisce, in una posizione appetibile dal mercato.

A monte del lotto del fabbricato e con esso confinanti ci sono due piccole porzioni di terreno, ad oggi incolte.



#### 1.2- Dati catastali

Allegato 1: Estratto di mappa [REDACTED]

Allegato 2: Catasto fabbricati – Visura immobile [REDACTED]

Allegato 3: Planimetrie catastali immobile [REDACTED]

### 1.3 – Descrizione del compendio oggetto di valutazione

Il fabbricato è costituito da un unico corpo edilizio indipendente di tipo unifamiliare posto sul un piccolo pendio, accessibile dalla pubblica via tramite un accesso carraio.

Si sviluppa su tre livelli, di cui il piano terra è occupato da tutte le pertinenze della stessa abitazione, il piano primo in cui si sviluppa l'intero appartamento e il piano secondo, in parte a soppalco, destinato ad altri ambienti per la zona notte.

Il piano terra, ha tre ingressi distinti: il primo, sotto il portico, conduce a degli ambienti un tempo utilizzati come studio professionale; attraverso il secondo si accede a degli ambienti di pertinenza dell'unità abitativa principale, quale una tavernetta, un ripostiglio, delle cantine e un servizio igienico; il terzo ingresso è quello della legnaia. Sempre al piano terra, si trova anche il garage, distinto da un sub. specifico. (sub.6).

L'accesso al piano primo dell'abitazione avviene attraverso alcuni gradini esterni posti sul fronte Est, protetti da un portico, che conducono poi alla scala interna di ingresso vera e propria. Attraverso un grande disimpegno si può accedere al soggiorno, alla cucina o al portico esterno.

Il soggiorno ha esposizione sud ed è dotato di un terrazzo rivolto a sud, attraverso un dislivello di due gradini si accede al disimpegno su cui si sviluppa la zona notte, formata da un bagno e da una sola camera da letto con bagno padronale e terrazzo privato. Adiacente alla cucina c'è la stanza adibita a lavanderia.

Attraverso una scala in legno a vista si accede al piano secondo, mansardato, che è in parte soppalcato con affaccio sul soggiorno, mentre la parte restante ospita altre due camere da letto e un bagno. Sempre in corrispondenza del piano secondo è presente una soffitta e due balconcini, uno esposto a est e l'altro ad ovest, di uso delle rispettive due camere da letto.

Tutti e tre i piani sono collegati tra di loro da scale interne.

A monte del lotto del fabbricato e con esso confinanti ci sono due piccole porzioni di terreno, ad oggi incolte.

### 1.4 – Caratteristiche costruttive e stato conservativo dell'immobile

L'edificio, databile attorno al 1980, è realizzato secondo una classica tecnica costruttiva, con murature portanti in laterizio, solai e copertura in laterocemento. Successivamente è stato aggiunto il corpo di fabbrica che ospita le scale dell'accesso della villa.

Attualmente il fabbricato è abitato dai proprietari ed è tenuto in un ottimo stato di conservazione.

Le finiture sono di buona qualità; esternamente le facciate sono finite ad intonaco graffiato di colore bianco delimitato nella porzione inferiore, relativamente a tutta l'altezza del piano seminterrato, da un rivestimento in pietra ricostruita.

Le finestre sono in legno con vetro doppio e sono dotate di persiane in legno di color marrone.

Internamente tutti i piani sono finiti anche se con materiali diversi: il piano seminterrato è pavimentato con piastrelle ceramiche di diversa grandezza e colore; al piano primo il salone è pavimentato con le lastre in granito, mentre le altre stanze (cucina, lavanderia, camera e bagno) hanno un rivestimento in gres di diversi formati e colori. La scala interna con struttura in c.a. è rivestita con lastre di granito scuro, mentre la scala, interna e a vista, che collega il piano primo con il piano secondo è rivestita in legno e gres e porta ad una parte soppalcata, rifinita in legno e gres. I pavimenti della zona notte al piano secondo sono di piastrelle in gres rettangolari.

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare solo intonacati e tinteggiati.

Sono presenti anche gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento dell'acqua; per quanto riguarda il riscaldamento, i termosifoni sono collegati ad un termocamino a legna, ma funzionano anche attraverso l'alimentazione della caldaia.

Nel locale garage, con finiture rustiche e intonaco, è presente la cisterna idrica a servizio della casa, e lo stesso è dotato solo di punto luce e punto acqua.

Dal punto di vista statico il fabbricato versa in buone condizioni, non essendo evidenti segni di cedimenti o dissesti.

## 1.5 – Conformità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato realizzato previo rilascio della Concessione Edilizia n. [REDACTED] (Allegato n. 4), relativa alla costruzione di un villino unifamiliare da adibirsi ad uso abitazione e studio professionale.

In data 12/04/1980 è stata rilasciata anche l'autorizzazione di abitabilità (Allegato n. 5).

In fase di sopralluogo di sono riscontrate diverse difformità rispetto al progetto autorizzato, ovvero:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Corpo scale di accesso all'abitazione, non più esterno ma interno, attraverso l'aggiunta di un corpo ex-novo, in cemento armato, adiacente e giuntato al fabbricato esistente.

Gli abusi edilizi di cui sopra possono essere tutti sanati in ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Relativamente agli indici urbanistici, la sottoscritta ha già verificato il rispetto, di quanto realizzato, di tutti i punti dell'art. 18 per le Zone edilizie di completamento (Zone B) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Esecutivo, ovvero:

1. La zona di che trattasi, definita B comprende le aree a prevalente destinazione residenziale sviluppatasi dopo il 1950, che presentano lotti liberi da utilizzare per nuovi interventi. Le urbanizzazioni primarie e secondarie di pertinenza della zona B sono stati individuate dal Piano.

2. Le destinazioni d'uso consentite nella zona B oltre a quelle della zona A sono:

- a) garage di uso pubblico e di uso privato;
- b) locali di pubblico spettacolo;
- c) attrezzature sportive private.

3. In queste aree il PRE si attua mediante concessione edilizia con l'applicazione dei parametri di seguito indicati:

densità fondiaria massima = 2,5 mc/mq.;

altezza massima = m. 10,50;

distanza dai confini = m. 5 o in aderenza al confine nel caso di pareti cieche secondo le norme del Codice civile;

distanza dalle strade = m. 5 o secondo l'allineamento degli edifici contigui;

distanza fra pareti finestrate = m.10;

parcheggi di pertinenza dei fabbricati pari a mq. 10 ogni 100 mc del volume costruito in aggiunta alle autorimesse pari a mq 18 per ogni unità immobiliare.

4. Nel caso di lotti posti a mezza costa e con pendenza del terreno tale da comportare uno o più piani seminterrati la misurazione dell'altezza massima va fatta sul fronte strada a monte e non deve superare l'altezza di m. 7,50.

Bisogna presentare un permesso a costruire in sanatoria, con la denuncia anche al genio civile, sempre in sanatoria, per le opere in cemento armato, e i costi possono essere così sintetizzati:

- Rilievo geometrico dello stato di fatto, verifica dei parametri urbanistici e presentazione del Permesso a costruire in sanatoria: Euro 3.500,00
  - Calcolo, verifica e denuncia in sanatoria della scala in cemento armato, presso il genio civile di Chieti: Euro 3.000,00
- Per un totale di Euro 6.500,00.

## 1.6 – Analisi degli stati ipotecari del bene

L'edificio oggetto di stima ha cambiato nel tempo la numerazione dei subalterni, come ravvisabile nella relativa visura catastale (Allegato n. 2), quindi la prima ispezione ipotecaria, per foglio e particella e sub attuale, ha dato esito negativo. La sottoscritta poi ha effettuato la stessa ricerca per soggetto, quindi a nome dei due comproprietari, [REDACTED] ed è riuscita a risalire agli stati ipotecari del bene (Allegato n. 5).

Nello specifico, sull' immobile identificato al foglio [REDACTED] hanno insistito le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione volontaria contro del 23/11/1991 - registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED]
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali, a favore di Cassa Rurale ed artigiana Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, per mutuo

fruttifero di capitale Lire 100.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di lire 170.000.000, contro il Sig. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 della proprietà dell'immobile;

- iscrizione contro del 15/12/1992 - registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 321 del 10/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A, per debito di lire 11.384.151 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di lire 25.000.000, contro il Sig. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 della proprietà dell'immobile;
- trascrizione contro del 01/08/1997 - registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale repertorio [REDACTED] del 31/05/1997 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Banca di Credito Cooperativo di Castiglion Messer Marino, contro il Sig. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 della proprietà dell'immobile.

Ad oggi però nessuna di queste iscrizioni/trascrizioni è stata rinnovata.

### 1.7 – Consistenza delle unità immobiliari

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni ed al 50% dei muri in comune tra diverse unità immobiliari, computando solo una volta l'ingombro dei vani scale.

La consistenza è stata desunta dai dati ricavati dalle planimetrie allegate al progetto di costruzione e dalle planimetrie catastali, con verifica delle misure mediante misurazione delle stesse attraverso strumenti digitali.

Al fine della determinazione della "superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti in relazione alle diverse caratteristiche dei locali che costituiscono le unità immobiliari.

Piano con destinazione	Superfici Nette m <sup>2</sup>	Superfici Lorde m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>				
Taverna-cantine-ripostiglio	72,00	91,00	60 %	54,60
Studio - WC	48,00	58,70	100 %	58,70
Cantina – legnaia – centrale termica	31,90	39,00	35 %	13,65
Ingresso scale	6,80	10,07	100 %	10,07
Garage	18,45	25,20	50 %	12,60
Portico		21,35	25 %	5,34
Zona pavimentata ingresso		100,00	2 %	2,00
Zona a verde		120,00	2 %	2,40
Area di pertinenza		230,00	2 %	4,65
<b>PIANO PRIMO</b>				
Zona giorno e zona notte	152,05	189,00	100 %	189,00
Scale	8,20			
Portico (Parte in eccedenza a 25,00 mq)		19,10	10 %	1,91
Balconi		11,00	25%	2,75
<b>PIANO SECONDO</b>				
Soppalco	17,75	24,50	35%	8,58
Zona notte mansardata	47,53	64,35	75%	48,26
Soffitta	11,10	15,80	20%	3,16
Balconi		16,70	25%	4,18
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>421,79</b>

## Processo di valutazione

### Metodologia comparativo

Secondo una stima parametrica il valore di mercato è definito dalla formula:

$$V = C * V_m * K$$

Dove:

V è il probabile valore di mercato       $V_m$  è il valore medio di mercato

C è la consistenza del bene espressa in m<sup>2</sup>      K è il coefficiente unico

Per la definizione del valore medio di mercato si sono consultate diverse fonti che hanno prodotto i risultati di seguito riportati (Allegato 7).

#### OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle entrate

Zona B1 Centrale / Centro abitato – ██████████

Ville e villini valore mercato min 570,00 € max 780,00€

#### Borsino Immobiliare

Zona B1 Centrale / Centro abitato – ██████████

Abitazioni civili ville e villini valore min 677,00 € max 1.099,00 €

Si sono anche analizzati gli annunci immobiliari per valutare la presenza di beni simili sul mercato attuale; da questa analisi si evidenzia che i prezzi richiesti per immobili simili variano da un minimo di 532,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 617,00 €/m<sup>2</sup>

Fonte	Valore min	Valore max	Media
Osservatorio Mercato Immobiliare	570,00 €	780,00 €	675,00
Borsino immobiliare	677,00 €	1.099,00 €	888,00 €
Annunci vendita	532,00 €	617,00 €	574,50 €
		<b>Valore Medio</b>	<b>712,50 €</b>

Consistenza superficie commerciale m <sup>2</sup>	$V_m$ Valore medio €/m <sup>2</sup>	V Probabile valore di mercato €
421,79	712,50	<b>300.525,25</b>

Considerando l'attuale andamento di mercato, le dimensioni troppo grandi e quindi poco appetibili, è valutabile un deprezzamento del valore di mercato sopra individuato (media dei tre valori) nei termini di circa il 20%, pertanto si giunge ad una stima finale di

Consistenza superficie commerciale m <sup>2</sup>	V <sub>m</sub> Valore medio €/m <sup>2</sup>	Riduzione del 20% del Valore medio €/m <sup>2</sup>	V Probabile valore di mercato €
421,79	712,50	570,00	<b>240.420,30</b>

Per quanto riguardano le due particelle attigue al lotto della villa, come riportato sul certificato di destinazione urbanistica che si allega, ricadono nella zona B di completamento del Piano Regolatore Esecutivo e ad esse sono state attribuite un valore di Euro 30,00 al metro quadrato anche dopo il confronto con il tecnico comunale, pertanto il valore delle due particella può essere così schematizzato:

VALUTAZIONE TERRENI - ZONA B							
	FOGLIO	MAPPALE	Categoria/ Coltura	Superficie Catastale m <sup>2</sup>	Zona di PRG	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore area
1			Rel Ente Urb	25,00	Zona B di Completamento	30,00 €	750,00 €
2			Sem	45,00	Zona B di Completamento	30,00 €	1 350,00 €
						<b>Totale</b>	<b>2 100,00 €</b>

Il valore di tutto il lotto 1 può essere così riassunto, considerando poi il fatto che il Sig. [REDACTED] è proprietario del lotto per il 50%:

LOTTO 1	Probabile valore di mercato €
Villa	240.420,30
Sanatoria aisensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001	-6.500,00
Porzione di terreno adiacente	2.100,00
Tot.	236.020,30
% [REDACTED] (50%)	<b>118.010,15</b>

## LOTTO 2 : EDIFICIO TERRA-CIELO

### 1.1- Ubicazione e descrizione della zona

L'unità immobiliare è sita nel centro del comune di [REDACTED]

Il nucleo del centro storico è costituito per la quasi totalità da edifici di tipo residenziale con una tecnica costruttiva di tipo tradizionale con struttura in muratura portante ed un numero di piani compreso tra due e tre, così come l'immobile oggetto di perizia.

Dal punto di vista ubicazionale l'immobile ha una posizione discreta per la vicinanza ai principali centri di interesse e per le intrinseche caratteristiche ambientali ed è da considerare, per il contesto in cui si inserisce, in una posizione abbastanza appetibile dal mercato.



### 1.2- Dati catastali

Allegato 8: Estratto di mappa [REDACTED]

Allegato 9: Catasto fabbricati – Visura immobile [REDACTED]

Allegato 10: Planimetrie catastali immobile [REDACTED]

### 1.3 – Descrizione del compendio oggetto di valutazione

Il fabbricato è costituito da un corpo edilizio terra -cielo, inserito all'interno di una fascia di casa in linea, accessibile dalla pubblica via tramite un accesso carraio a valle e solo attraverso un accesso pedonale a monte.

Si sviluppa su quattro livelli, di cui due seminterrati, destinati a stalla, legnaia e cantina, il terra organizzato per la zona giorno e il piano primo per la zona notte.

Il piano II seminterrato, ha due ingressi distinti, uno per ognuna delle due stanze, destinate una a stalla e l'altra a legnaia; il piano I seminterrato veniva utilizzato come cantina ("Locali per la conservazione di prodotti agrari" come riportato sulla planimetria); il piano terra, con ingresso esterno su una scalinata pubblica, ospita due locali per la zona giorno e un servizio igienico, mentre al piano primo si trovano due stanze della zona notte.

L'accesso al piano terra dell'abitazione avviene attraverso un ingresso, in posizione Nord-Ovest, su una scalinata pubblica (accesso pedonale), mentre a valle dell'edificio, in corrispondenza del piano II seminterrato ha due ingressi, entrambi su lato Sud-Ovest, su strada carrabile.

La zona giorno al piano terra, ha per ognuno delle due stanze una finestra che affaccia sul lato Sud-Est, con bagno cieco, mentre le due stanze della zona notte hanno entrambe un balconcino alla romana con la stessa esposizione, e il disimpegno, sempre della zona notte, ha una finestra esposta a Nord-Ovest.

Tutti i quattro piani sono collegati tra di loro da scale interne, molto ripide.

#### **1.4 – Caratteristiche costruttive e stato conservativo dell'immobile**

L'edificio, è di vecchia fattura come dimostra il primo accatastamento risalente al 1939; è realizzato secondo una classica tecnica costruttiva, con murature portanti in pietra e solai con volte a botte. Successivamente sono state realizzate delle ripartizioni interne per distribuire gli spazi in maniera diversa, come ad esempio la realizzazione del bagno al piano terra.

Attualmente il fabbricato è disabitato e versa in stato di abbandono che si protrae da diversi anni; per renderlo vivibile, c'è bisogno di un intervento di ristrutturazione molto importante.

Le finiture sono di scarsa qualità; esternamente le facciate sono finite ad intonaco graffiato di colore beige; le finestre sono in legno con vetro singolo e con gli scuri, sempre di legno, interni, mentre la finestra esposta a lato Nord-Ovest ha anche il doppio infisso in alluminio esterno; il portone è di legno non blindato con sopra luce in vetro.

Internamente i due piani seminterrati sono allo stato grezzo, mentre gli altri due piani sono finiti anche se con materiali tutti diversi: nelle stanze si alternano marmettoni con piastrelle di gres di vecchia fattura. È presente solo un bagno cieco (c'è una finestra alta che si affaccia sulla cucina), al piano terra, molto essenziale nelle dimensioni e nelle finiture.

Le scale interne, con struttura mista, sono solo in parte rifinite.

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare destinati all'abitazione (piano terra e primo) sono intonacati e tinteggiati.

Sono presenti anche gli impianti elettrici, idrici, di riscaldamento dell'acqua e di riscaldamento mediante termosifoni collegati alla caldaia; durante il sopralluogo, essendo tutte le utenze scollegate, non è stato possibile verificarne il funzionamento; considerata l'epoca di costruzione del fabbricato e l'inutilizzo prolungato degli impianti, si manifestano notevoli dubbi circa il loro corretto stato di manutenzione e la possibilità di utilizzo.

Dal punto di vista statico il fabbricato versa in condizioni discrete, non essendo evidenti segni di cedimenti o dissesti, tuttavia le carenze maggiori si evidenziano all'interno dove, causa il perdurato stato di chiusura degli ambienti e la mancanza di manutenzioni, si sono accentuati i fenomeni di degrado degli elementi di finitura.

### 1.5 – Conformità edilizia ed urbanistica

L'edificio, come dimostrato dalla planimetria catastale datata 08/12/1939, è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, data in cui è entrata in vigore la "Legge Ponte", pertanto è privo di qualsiasi titolo abilitativo.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate diverse difformità rispetto alle planimetrie catastali, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli abusi edilizi di cui sopra possono essere tutti sanati in ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, attraverso una Cila in sanatoria e successivo riaccatastamento con i seguenti costi:

- |  |               |
|--|---------------|
| - Rilievo geometrico dello stato di fatto e presentazione della Cila in sanatoria: | Euro 1.500,00 |
| - Pratica catastale  | Euro 500,00   |
| Per un totale di   | Euro 2.000,00 |

### 1.6 – Analisi degli stati ipotecari del bene

Sull'edificio oggetto di stima, identificato al foglio [REDACTED] insiste la seguente formalità pregiudizievoli (Allegato n. 6):

- iscrizione contro del 24/10/2017 - registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione repertorio [REDACTED] del 24/10/2017 ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento, a favore dell' Agenzia delle Entrate-Riscossione per debito di Euro 28.551,78 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 57.103,56, contro il Sig. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 della proprietà dell'immobile.

## 1.7 – Consistenza delle unità immobiliari

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni, al 50% dei muri in comune tra diverse unità immobiliari, considerando le murature perimetrali solo lo spessore massimo di 50 cm ( benchè i muri esterni sono molto più spessi) e computando solo una volta l'ingombro dei vani scale.

La consistenza è stata desunta dai dati ricavati dalle planimetrie catastali, con verifica delle misure mediante misurazione delle stesse attraverso strumenti digitali.

Al fine della determinazione della "superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti in relazione alle diverse caratteristiche dei locali che costituiscono le unità immobiliari.

Piano con destinazione	Superfici Nette m <sup>2</sup>	Superfici Lorde m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
PIANO SECONDO SEMINTERRATO				
Stalla	17,05	24,40	35 %	9,73
Legnaia	17,60	25,70	35 %	10,13
PIANO PRIMO SEMINTERRATO				
Locali per la conservazione di prodotti agrari	46,70	65,70	35 %	24,90
Scale	3,40			
PIANO TERRA				
Cucina	23,30	30,10	100 %	32,80
Stanza 1	24,10	31,00	100 %	32,75
PIANO PRIMO				
Camera 1	20,10	30,75	100%	32,65
Camera 2	24,40	30,90	100%	31,95
Scale	3,50			
Balconi	2,60		25%	0,65
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>163,93</b>

## Processo di valutazione

### Metodologia comparativo

Secondo una stima parametrica il valore di mercato è definito dalla formula:

$$V = C * V_m * K$$

Dove:

V è il probabile valore di mercato V<sub>m</sub> è il valore medio di mercato

C è la consistenza del bene espressa in m<sup>2</sup> K è il coefficiente unico

Considerato il fatto che l'immobile ha la necessità di una ristrutturazione importante, per la definizione del valore medio di mercato si sono consultate diverse fonti che hanno prodotto i risultati di seguito riportati e di queste fonti si è tenuto conto del valore minimo (Allegato 11).

OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle entrate

Zona B1 Centrale / Centro abitato – ██████████

Abitazioni di tipo economico valore mercato min 345,00 € max 510,00€

Borsino Immobiliare

Zona B1 Centrale / Centro abitato – ██████████

Abitazioni di tipo economico valore min 677,00 € max 1.099,00 €

Si sono anche analizzati gli annunci immobiliari per valutare la presenza di beni simili sul mercato attuale; da questa analisi si evidenzia che i prezzi richiesti per immobili simili variano da un minimo di 532,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 617,00 €/m<sup>2</sup>

Fonte	Valore min	Valore max	Media dei valori minimi
Osservatorio Mercato Immobiliare	345,00 €	510,00 €	345,00 €
Borsino immobiliare	199,00 €	279,00 €	199,00 €
Annunci vendita	166,00 €	270,00 €	166,00 €
<b>Valore Medio</b>			<b>236,66 €</b>

Consistenza superficie commerciale m <sup>2</sup>	V <sub>m</sub> Valore medio €/m <sup>2</sup>	V Probabile valore di mercato €
175,76	236,66	<b>38.795,67</b>

Considerando l'attuale andamento di mercato, il fatto che l'immobile è bisognoso di una ristrutturazione importante, non ha un accesso carrabile comodo, è valutabile un deprezzamento del valore di mercato sopra individuato (media dei tre valori minimi) nei

termini di circa il 20%, pertanto si giunge ad una stima finale di

Consistenza superficie commerciale m <sup>2</sup>	V <sub>m</sub> Valore medio €/m <sup>2</sup>	Riduzione del 20% del Valore medio €/m <sup>2</sup>	V Probabile valore di mercato €
175,76	236,66	189,33	<b>31.036,90</b>

Il valore di tutto il lotto 2 può essere così riassunto, considerando il fatto che il Sig. [REDACTED] è proprietario del lotto per il 100%:

LOTTO 2	Probabile valore di mercato €
Edificio Terra-Cielo	31.036,90
Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001	-2.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>29.036,90</b>

## LOTTO 3 : TERRENI

### 1.1- Ubicazione e descrizione dei terreni

Attualmente tutti i terreni di proprietà sono dislocati al di fuori del perimetro abitato del paese, sono incolti e la vegetazione spontanea infestante ne ha occupato la quasi totalità della superficie.

Si tratta per lo più di terreni morfologicamente inquadrabili in uno dei "campi chiusi" tipici dell'economia agricola tradizionale locale e caratterizzati da dimensioni contenute e delimitati generalmente da siepi o fasce di vegetazione di specie autoctone che avevano la duplice funzione di protezione contro i fenomeni erosivi e di delimitazione del limite di confine.

Anche le porzioni di terreno occupate con piantagioni ad uliveto, ad oggi risultano completamente abbandonate.

### 1.2- Dati catastali

Nello schema sottostante sono identificati i terreni dal punto di vista catastale, le rispettive superfici e la destinazione urbanistica (Allegati n. 12 ,13 e 14).

**IDENTIFICATIVO LOTTO 3-TERRENI**

	FOGLIO	MAPPALE	Categoria	Superficie Catastale m <sup>2</sup>	Zona di PRG
1	■	■	F2	70,00	E3 Area del Parco del Vastese Interno
2	■	■	F2	44,00	E2 Zona Agricola
3	■	■	F2	175,00	E2 Zona Agricola
4	■	■	F2	210,00	E2 Zona Agricola
5	■	■	Vigneto	1140,00	E2 Zona Agricola
6	■	■	Pasc	630,00	E2 Zona Agricola
7	■	■	Sem Arb	530,00	E2 Zona Agricola
8	■	■	Vigneto	290,00	E2 Zona Agricola
9	■	■	Uliveto	5820,00	E2 Zona Agricola
10	■	■	Bosco alto	80,00	E2 Zona Agricola
11	■	■	Sem	4500,00	E2 Zona Agricola
12	■	■	Vigneto	820,00	E2 Zona Agricola
13	■	■	Sem	6020,00	E2 Zona Agricola
14	■	■	Sem	790,00	E2 Zona Agricola
15	■	■	Vigneto	1610,00	E2 Zona Agricola
16	■	■	Vigneto	260,00	E2 Zona Agricola
17	■	■	Sem	470,00	E2 Zona Agricola
18	■	■	Bosco Ceduo	1180,00	E2 Zona Agricola
19	■	■	Bosco Ceduo	950,00	E2 Zona Agricola
20	■	■	Bosco alto	280,00	E2 Zona Agricola
21	■	■	Bosco Ceduo	3360,00	E2 Zona Agricola
22	■	■	Sem	13430,00	E3 Area del Parco del Vastese Interno
23	■	■	Sem	2500,00	E3 Area del Parco del Vastese Interno
24	■	■	Pasc Cesp	930,00	E3 Area del Parco del Vastese Interno
TOTALE				46089,00	

**1.3 – Analisi degli stati ipotecari del bene**

Sulle porzioni di terreno meglio identificate al N.C.E.U e N.C.T. del Comune di Carunchio (CH):

- Foglio ■ -F2 Unità collabente;

- Foglio ██████████ -terreno;

insiste la seguente formalità pregiudizievoli (Allegato n. 6):

- iscrizione contro del 24/10/2017 - registro particolare ██████████ registro generale ██████████  
Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione repertorio ██████████ del 24/10/2017  
ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento, a favore  
dell' Agenzia delle Entrate-Riscossione per debito di Euro 28.551,78 oltre ad interessi e spese  
per una somma complessiva di Euro 57.103,56, contro il Sig. ██████████ per i diritti pari a  
1/1 della proprietà dell'immobile.

#### 1.4- Valutazione terreno

Non è stato possibile visionare i terreni, eccezion fatta per la porzione che insiste sul foglio 13, in quanto le strade di accesso sono impervie.

Per il terreno classificato in zona agricola si è preso come riferimento il bollettino, nell'ultimo aggiornamento disponibile, dei Valori Agricoli Medi della Provincia pubblicato dall'Agenzia delle Entrate -Annualità 2022 (Allegato n. 15).

Ci sono poi delle aree con l'attribuzione della categoria catastale F/2 – unità collabenti, e per la determinazione del loro valore si è fatto riferimento alle colture dei terreni limitrofi.

#### VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI - ZONA E2

	FOGLIO	MAPPAL	Categoria/ Coltura	Superficie Catastale m <sup>2</sup>	Superficie catastale in Ha	Valore agricolo €/Ha	Valore area
1	██████████	██████████	F2 (seminativo)	44,00	0,0044	3 800,00 €	16,72 €
2	██████████	██████████	F2 (uliveto)	175,00	0,0175	8 500,00 €	148,75 €
3	██████████	██████████	F2 (seminativo)	210,00	0,0210	3 800,00 €	79,80 €
4	██████████	██████████	Vigneto	1140,00	0,1140	9 300,00 €	1 060,20 €
6	██████████	██████████	Sem Arb	530,00	0,0530	4 600,00 €	243,80 €
7	██████████	██████████	Vigneto	290,00	0,0290	9 300,00 €	269,70 €
8	██████████	██████████	Uliveto	5820,00	0,5820	8 500,00 €	4 947,00 €
9	██████████	██████████	Bosco alto	80,00	0,0080	4 800,00 €	38,40 €
10	██████████	██████████	Sem	4500,00	0,4500	3 800,00 €	1 710,00 €
11	██████████	██████████	Vigneto	820,00	0,0820	9 300,00 €	762,60 €
12	██████████	██████████	Sem	6020,00	0,6020	3 800,00 €	2 287,60 €
13	██████████	██████████	Sem	790,00	0,0790	3 800,00 €	300,20 €
14	██████████	██████████	Vigneto	1610,00	0,1610	9 300,00 €	1 497,30 €
15	██████████	██████████	Vigneto	260,00	0,0260	9 300,00 €	241,80 €
16	██████████	██████████	Sem	470,00	0,0470	3 800,00 €	178,60 €
17	██████████	██████████	Bosco Ceduo	1180,00	0,1180	3 700,00 €	436,60 €
18	██████████	██████████	Bosco Ceduo	950,00	0,0950	3 700,00 €	351,50 €
19	██████████	██████████	Bosco alto	280,00	0,0280	4 800,00 €	134,40 €
20	██████████	██████████	Bosco Ceduo	3360,00	0,3360	3 700,00 €	1 243,20 €
			<b>TOTALE</b>	<b>28529,00</b>	<b>2,8529</b>		<b>15 948,17 €</b>

Ci sono quattro particelle classificate in Zona E3 – Area del Parco Vastese Interno, come riportato sul certificato di destinazione urbanistica che si allega, e sono state valutate, anche dopo il confronto con il tecnico comunale, in base al valore della loro coltura riportato sul bollettino, nell'ultimo aggiornamento disponibile, dei Valori Agricoli Medi della Provincia pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, pertanto si ha:

VALUTAZIONE TERRENI ZONA E3							
	FOGLIO	MAPPALE	Categoria/ Coltura	Superficie Catastale m <sup>2</sup>	Superficie catastale in Ha	Valore agricolo €/Ha	Valore area
1			F2 (seminativo)	70,00	0,0070	3 800,00 €	26,60 €
2			Sem	13430,00	1,3430	3 800,00 €	5 103,40 €
3			Sem	2500,00	0,2500	3 800,00 €	950,00 €
4			Pasc Cesp	930,00	0,0930	1 800,00 €	167,40 €
			<b>TOTALE</b>	<b>16930,00</b>	<b>1,6930</b>		<b>6 247,40 €</b>

Il valore di tutto il lotto 3 può essere così riassunto, considerando il fatto che [REDACTED] è proprietario del lotto per il 100%:

LOTTO 3	Probabile valore di mercato €
Porzioni di terreno ricadenti in zona E2	15 948,17 €
Porzioni di terreno ricadenti in zona E3	6 247,40 €
<b>TOTALE</b>	<b>22 195,57 €</b>

## LOTTO 4: TERRENI IN PROPRIETA' CONDIVISA

### 1.1- Ubicazione e descrizione dei terreni

Ci sono degli immobili che il [REDACTED] detiene sono in comproprietà con altri soggetti, come riscontrabile dalle visure catastali che si allegano (Allegato n.12), dislocati al di fuori del perimetro abitato del paese.

Si tratta di un immobile accatastato come C2 (deposito) e di un appezzamento di terreno con coltura seminativo. L'immobile, che è stato visionato in sede di sopralluogo in quanto di facile accesso, ad oggi risulta quasi completamente diroccato.

L'unità, accatastata nel 2018 come indicato sulla planimetria catastale (Allegato n. 16) è stata realizzata prima del 1° settembre 1967, data in cui è entrata in vigore la "Legge Ponte", pertanto è privo di qualsiasi titolo abilitativo. Ma considerato il suo stato di degrado non recuperabile, per la sua valutazione si è fatto riferimento al valore agricolo medio della coltura dei terreni limitrofi.

### 1.2- Dati catastali

Nello schema sottostante sono identificati gli immobili dal punto di vista catastale, le rispettive superfici e la destinazione urbanistica (Allegato n.17).

IDENTIFICATIVO LOTTO 4						
	FOGLIO	MAPPALE	Categoria	Superficie catastale - netta m <sup>2</sup>	Superficie lorda 11 m <sup>2</sup>	Zona di PRG
1	[REDACTED]	[REDACTED]	C2	7,00	11	E2 Zona Agricola
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Sem	6160,00		E3 Area del Parco del Vastese Interno

### 1.3- Valutazione terreno

Come già precisato, l'immobile è completamente diroccato ed è privo di titolo abilitativo, pertanto la sua valutazione è stata fatta considerando il valore agricolo medio della coltura dei terreni limitrofi, riferito alle dimensioni della stessa area, come indicato nella visura (Allegato n. 18). I terreni limitrofi ricadono in zona agricola si è preso come riferimento il bollettino, nell'ultimo aggiornamento disponibile – Annualità 2022, dei Valori Agricoli Medi della Provincia pubblicato dall'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 15).

La particella censita al foglio [REDACTED] è classificata in Zona E3 – Area del Parco Vastese Interno, ed è stata valutata, anche dopo il confronto con il tecnico comunale, in base al valore della rispettiva coltura riportato sul bollettino, nell'ultimo aggiornamento disponibile, dei Valori Agricoli Medi della Provincia pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, pertanto si ha:

**VALUTAZIONE IMMOBILI IN COMPROMIETÀ - LOTTO 4**

	FOGLIO	MAPPALE	Categoria/Coltura	Superficie Catastale m <sup>2</sup>	Superficie catastale in Ha	Valore agricolo €/Ha	Valore area
1			C2 (Uliveto)	16,00	0,0016	8 500,00 €	13,60 €
2			Sem	6160,00	0,6160	3 800,00 €	2 340,80 €

Il valore di tutto il lotto 4 deve essere riferito alle diverse percentuali delle singole porzioni di terreno che il [redacted] condivide con persone terze e quindi:

**VALUTAZIONE TERRENI LOTTO 5**

	FOGLIO	MAPPALE	Valore area	% di pro del Sig.	Valore della porzione di proprietà del
1			13,60 €	15/16	12,75 €
2			2 340,80 €	1/6	390,13 €
<b>TOTALE</b>					<b>402,88 €</b>

**CONCLUSIONI**

La presente valutazione è stata effettuata nel presupposto che i beni in oggetto siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli di varia natura, esclusi quelli specificatamente evidenziati dal committente.

I valori espressi sono da ritenersi come cifre che esprimono una tendenza del mercato allo stato attuale, fatte salve le trattative commerciali che si instaureranno tra venditore ed acquirente all'avvio del processo di compravendita.

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro uso.

Pertanto, considerate le condizioni estrinseche ed intrinseche e sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di sintetizzare i valori sopra ricavati come nella tabella calcolando il valore effettuando la media aritmetica dei valori sopra esposti:

1	Villa	118.010,15 €
2	Abitazione terra-cielo	29.036,90 €
3	Terreni agricoli di proprietà	22.195,57 €
4	Immobili in comproprietà	402,88 €
	<b>TOTALE</b>	<b>169.645,50 €</b>

ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa fg. [REDACTED]
- 2) Visura immobile fg. [REDACTED]
- 3) Planimetrie catastali immobile fg. [REDACTED]
- 4) Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- 5) Agibilità
- 6) Ispezioni ipotecarie per soggetto e note
- 7) Fonti per la valutazione del valore medio di mercato -villa
- 8) Estratto di mappa fg. [REDACTED]
- 9) Visura immobile fg. [REDACTED]
- 10) Planimetrie catastali immobile fg. [REDACTED]
- 11) Fonti per la valutazione del valore medio di mercato – casa di tipo economico
- 12) Visura per soggetto
- 13) Certificato di destinazione urbanistica
- 14) Estratti mappali del Lotto 3
- 15) Valori Agricoli Medi della Provincia di Chieti – Annualità 2022
- 16) Estratti mappali del Lotto 4
- 17) Visura catasto terreno fg. [REDACTED]
- 18) Planimetria catastale fg. [REDACTED]
- 19) Documentazione fotografica
- 20) Avviso di vendita

Vasto, 28/05/2025

Il C.T.U.

Ing. Francesca CORDISCO





**ASTE GIUDIZIARIE**  
Ing. Francesca CORDISCO  
Via Pitagora n. 57 - 66054 Vasto (CH)  
Cel: 3207865520 – francesca.cordisco@ingpec.eu

