

TRIBUNALE DI VASTO

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

Sig.ra [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Rosa CAPUOZZO

C.T.U.: Ing. Francesca CORDISCO

Relazione di perizia

Vasto, 29/05/2025

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 Carunchio.

## 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, delle procedure di liquidazione controllata dei beni della Sig.ra [REDACTED], residente a [REDACTED] (CH), [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 due lotti:

- 1) Villa unifamiliare meglio identificata al NCEU al Foglio [REDACTED]
- 2) Diverse porzioni di terreno 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 sviluppatesi 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] [REDACTED], ed è riuscita a risalire agli stati ipotecari del bene (Allegato n. 6).

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

██████ 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 la ██████ per i diritti pari a 1/2 della proprietà dell'immobile;

- iscrizione contro del 15/12/1992 - registro particolare ██████ registro generale ██████  
Pubblico Ufficiale Presidente 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 la ██████ per i diritti pari a 1/2 della proprietà dell'immobile;
- trascrizione contro del 01/08/1997 - registro particolare ██████ registro generale ██████  
Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale repertorio 967 del 31/05/1997  
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Banca di Credito Cooperativo di Castiglion Messer Marino, contro la ██████  
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 – Carunchio

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

#### Borsino Immobiliare

Zona B1 Centrale / Centro abitato – Carunchio

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	15	4227	Rel Ente Urb	25,00	Zona B di Completamento	30,00 €	750,00 €
2	15	4231	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 la [REDACTED] è proprietaria 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
<i>Tot.</i>	236.020,30
% [REDACTED] (50%)	<b>118.010,15</b>











	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
**CONCLUSIONI**



La presente valutazione è stata effettuata nel presupposto che i bene 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 calcolare il valore effettuando la media aritmetica dei valori sopra esposti:

1	Villa - con quota di proprietà 1/2	118.010,15 €

Vasto, 29/05/2025



Il C.T.U.

Ing. Francesca CORDISCO



ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa [REDACTED]
- 2) Catasto fabbricati – Visura immobile [REDACTED]
- 3) Planimetrie catastali immobile [REDACTED]
- 4) Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- 5) Agibilità
- 6) Ispezione ipotecaria
- 7) Fonti per la valutazione del valore medio di mercato
- 8) Visura per soggetto
- 9) Certificato di destinazione urbanistica
- 10) Valori Agricoli Medi della Provincia di Chieti – Annualità 2022
- 11) Estratti mappali del Lotto 2
- 12) Documentazione fotografica
- 13) Avviso di vendita