

TRIBUNALE DI LANCIANO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
(ai sensi degli artt. 268 e segg. CCII)
procedimento N. 47-1/2024 P.U.

liquidatore Dott. Pierluigi Di Teodoro



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Lanciano li 9 giugno 2026

DOTT. ALFONSO TUPONE

PREMESSA: Il Dott. PIERLUIGI DI TEODORO nella qualità di liquidatore nominato dal Tribunale di Lanciano nel procedimento n. 47-1/2024 P.U. ha dato incarico al sottoscritto dott. Alfonso Tupone di valutare gli immobili di proprietà dei Signori

Pertanto, fatte le visure di rito e raccolte tutte le informazioni necessarie presso i competenti uffici, nelle date del 23 gennaio e 18 maggio u.s., lo scrivente, unitamente al Sig. si è recato sugli immobili in questione, alla via Anselmo Bucci di Vasto, per verificarne la consistenza e le condizioni. Nell'occasione è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico degli immobili.

Pertanto, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come si evince dagli allegati disegni esplicativi, gli immobili consistono in tre distinte unità immobiliari facenti parte dello stesso stabile posto alla detta strada, più dettagliatamente:

a) Appartamento posto a piano terra, con accesso al civico 20 di detta via ed al civico 6 della retrostante via Peschiera, composto da due vani, un piccolo bagno ed un ripostiglio, della superficie complessiva di mq 48,50, di cui mq 36,10 calpestabili, confinante con dette strade, particella 409 sub 9 e particella 410 dello stesso foglio, salvo altri; censito nel catasto fabbricati al foglio 37 particelle 409 subalterno 1 categoria A/5 classe 2 vani 1 sup.cat. non indicata rendita euro 29,95
409 subalterno 2 categoria A/5 classe 1 vani 1 sup.cat. mq 16 rendita euro 25,31;
intestate a:

b) Appartamento posto al piano secondo con accesso dal civico 18 di via Bucci, composto da due vani ed un piccolo bagno, della superficie complessiva di mq 50,40 di cui mq 39,50 calpestabili, confinante via Bucci, appartamento di seguito descritto, gradinata comune, via Peschiera, particella 410 dello stesso foglio, salvo

altri; censito nel catasto fabbricati al foglio 37 particella 409 subalterno 5 categoria A/4 classe 2 vani 2,5 sup.cat. non indicata rendita euro 116,20; intestata a:



c) Appartamento posto al piano secondo con accesso dal civico 18 di via Bucci, composto da due vani ed un piccolo bagno, della superficie complessiva di mq 46,70 di cui mq 39,80 calpestabili, confinante via Bucci, appartamento sopra descritto, gradinata comune, via Peschiera, particella 408 dello stesso foglio, salvo altri; censito nel catasto fabbricati al foglio 37 particella 409 subalterno 7 categoria A/4 classe 2 vani 2,5 sup.cat. non indicata rendita euro 116,20; intestata a:



Come si evince dalle allegate fotografie, tutti gli appartamenti in esame, da tempo non utilizzati, presentano un cattivo stato di conservazione, per quanto strutturalmente non manifestano criticità. Gli infissi, gli intonaci, le tinteggiature vertono in pessime condizioni, gli impianti, di vecchia concezione, sono non più funzionanti. Nell'appartamento al piano terra (a) si sono riscontrati lavori edili di risanamento, non completati (cfr fotografie). Tutti gli immobili necessitano quindi di consistenti lavori di ristrutturazione; nella valutazione di essi si terrà conto dei necessari, e gravosi, costi di ristrutturazione e recupero. Si pone inoltre in evidenza come l'accesso agli appartamenti al secondo piano avvenga tramite una stretta e ripida gradinata comune anche ad altre unità immobiliari.

Gli immobili ricadono ai margini del centro storico di Vasto, in una zona comunque fornita di tutti i servizi, per quanto piuttosto degradata. Inoltre via Bucci, dalla quale si accede ad essi, risulta essere una strada senza sbocco.

Di tutti questi aspetti se ne terrà, ovviamente, conto nella scelta dei valori unitari da utilizzare per la valutazione di essi.

Relativamente alla data di realizzazione degli immobili essa è senz'altro anteriore al 1° settembre 1967, considerando che la sagoma dello stabile è

riportata nelle mappe catastali sin dall'impianto del catasto geometrico (inizio secolo scorso).

Gli immobili sono pervenuti agli odierni proprietari in forza della successione intestata di [REDACTED] avvenuta il 01.04.2003, dichiarazione registrata a Lanciano il 01.04.2004 al n. 8 vol. 575.

PRECISAZIONE DI CARATTERE CATASTALE

Gli immobili in esame sono stati realizzati in data antecedente alla istituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Regio Decreto- Legge n. 652 del 13.4.1939. Questo, come disposto dall'art. 3, stabiliva che l'accertamento degli immobili urbani doveva essere fatto in base ad una dichiarazione scritta dal proprietario o suo legale rappresentante. Motivo per cui presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chieti, non esistono planimetrie catastali delle unità immobiliari in questione, ad eccezione di una vecchia e sommaria planimetria datata 2 marzo 1940, redatta dall'allora proprietario, relativa alla particella 409 sub 2, che non corrisponde alla reale ed attuale situazione di fatto in quanto redatta in maniera oltremodo approssimativa.

Quindi, per avere certezza delle corrette e corrispondenti titolarità e consistenze degli immobili in esame, il sottoscritto ha richiesto alla detta Agenzia copie delle originali schede delle dette dichiarazioni di unità immobiliari urbane (mod. 1 e mod. 5) con le quali sono state censite ed accertate le unità immobiliari in esame, che in copia si allegano (n.b. il comune indicato Istonio è il nome storico di Vasto).

Dall'attenta analisi di questi documenti si evince come l'individuazione dei mappali è corretta, come anche le attuali intestazioni in virtù dei titoli che si sono susseguiti nel tempo a partire degli originari proprietari di cui alle dette dichiarazioni sino agli attuali proprietari. Inoltre, le consistenze riportate negli atti catastali per tutte le unità immobiliari in oggetto corrispondono alle consistenze rilevate in occasione dei sopralluoghi.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione della tipologia di essi si verrà ad adoperare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, ottenuto applicando alle superfici dei diversi ambienti i valori unitari ottenuti sulla scorta di dati ed informazioni raccolti sul locale mercato immobiliare, presso operatori del settore e siti internet di agenzia immobiliari, i valori richiesti verranno quindi convertiti in presumibile prezzo di mercato con una percentuale di abbattimento stimabile nell'ordine del 10%, nella

concreta supposizione che il prezzo di offerta sia maggiore del prezzo di mercato. Il valore così ottenuto verrà quindi mediato con il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari Omi pubblicate dall'Agenzia del Territorio. Quindi, secondo quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. come modificato dal DL n. 83/2015 art. 13, si procederà al calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quelle commerciali, dei valori per metro quadro e dei valori complessivi, verranno quindi esposti nell'apposito prospetto gli adeguamenti e le correzioni della stima, compresa la riduzione dei valori di mercato praticati per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (ex art. 2922 c.c.), in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il tutto come da prospetto di calcolo che segue:

ANNUNCI FABBRICATI	prezzo	superficie	valore unitario
corso Dante 91	€ 59.000,00	120,00	€ 491,67
corso Plebiscito	€ 108.290,00	165,00	€ 656,30
corso Plebiscito 28	€ 108.300,00	161,00	€ 672,67
piazza Caprioli	€ 70.000,00	110,00	€ 636,36
piazza Verdi	€ 38.000,00	65,00	€ 584,62
via Aspra	€ 79.000,00	71,00	€ 1.112,68
via Bucci 6	€ 100.000,00	65,00	€ 1.538,46
via Buzio	€ 89.000,00	60,00	€ 1.483,33
via Laccetti 21	€ 57.000,00	46,00	€ 1.239,13
via Laccetti 42	€ 45.000,00	50,00	€ 900,00
via Pampanini	€ 85.000,00	80,00	€ 1.062,50
via Roma 67	€ 44.000,00	42,00	€ 1.047,62
via San Francesco 69	€ 79.000,00	100,00	€ 790,00
via San Francesco	€ 120.000,00	100,00	€ 1.200,00
		media	€ 958,24
		riduzione 10%	€ 862,41
valore medio OMI	€ 900,00	media valori	€ 881,21
PROSPETTO ADEGUAMENTI AL VALORE			
- per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			0,90
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica			1,00
- per lo stato d'uso e di manutenzione			0,50
- per lo stato di possesso			1,00
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili			1,00
- per eventuali spese condominiali insolute			1,00
adeguamento complessivo			0,450
		VALORE LORDO	€ 881,21
		VALORE ADEGUATO	€ 396,54

valore unitario piano terra		€	396,54
valore unitario piano secondo (senza ascensore)		-15% €	337,06
VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI			
appartamento piano terra			
particella 409 sub 1-2	36,10	€ 396,54	€ 14.315,00
appartamento piano secondo			
particella 409 sub 5 (dx)	39,50	€ 337,06	€ 13.314,00
appartamento piano secondo			
particella 409 sub 7 (sx)	39,80	€ 337,06	€ 13.415,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 41.044,00

Tutto ciò è quanto era dovuto

Lanciano li 9 giugno 2026

dott. Alfonso Tupone

allegati: stralcio catastale, disegno esplicativo degli immobili, schede dichiarazioni catastali e n. 10 fotografie