

RELAZIONE TECNICA – ESTIMATIVA DI BENI MOBILI E IMMOBILI

TRIBUNALE DI VASTO

G.D. Dott. Michele MONTELEONE



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n°13/2025

[REDACTED]

COLLABORATORE PROFESSIONALE : Arch. Nicola ARGENTIERI

OGGETTO: Appartamento piano secondo e garage piano S1 in San Salvo; garage piano S1 in Vasto; terreni agricoli; n°2 autovetture.

Vasto 02.10.2025

Il Collaboratore Professionale
Arch. Nicola ARGENTIERI

INDICE

1. – PREMESSA.....	3
2. – DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3. – INDAGINE PRESSO GLI UFFICI.....	4
4. – VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA.....	5
5. – VALORE DEGLI IMMOBILI.....	5
6. – ALLEGATI.....	13



TRIBUNALE DI VASTO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n°13/2025

RELAZIONE DI PERIZIA

1.- PREMESSA.

Il sottoscritto Nicola Argentieri, Architetto, residente in Torino di Sangro (CH) alla Via Roma n°122, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al n°368, in data 10/07/2025, veniva nominato Collaboratore Professionale, dal Curatore Dott. Francesco Paolo MALATESTA nella liquidazione in oggetto.

Il sottoscritto provvedere a comunicare di accesso presso gli immobili alla ditta [REDACTED] nelle persone di [REDACTED] per il giorno 09/08/2025, rinviata su richiesta di [REDACTED] al 30/08/2025, ulteriormente rinviata per impossibilità dei proprietari al giorno 29/09/2025. Il giorno fissato, alle ore 9:50, il sottoscritto si è recato in Vasto (CH) alla Via Sandro Pertini n°2, per dare inizio alle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED], si è proceduto alla disamina del garage, successivamente si è recato in San Salvo (CH) alla Via Pio IX n°47, per visionare l'appartamento e garage Vasto (CH) alla presenza del Sig. [REDACTED] si sono effettuati i rilievi metrici e fotografici, e ad acquisizione di tutti i dati necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, come da allegato verbale (all.1).

2.- DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili facente parte della presente liquidazione risultano essere costituiti da:

- **n°1 appartamento** posto al piano secondo con ingresso alla Via Pio IX n°47 scala A interno 4 individuato catastalmente al Fg.5 part.IIa n°46 sub 3 nel comune di San Salvo (quota

proprietà dei fratelli pari a 2/6), così ripartita: Ingresso; soggiorno; cucina –pranzo; disimpegno; WC; Bagno e n°2 camere da letto;

- **n°1 garage** posto al piano S1 nella Via Pio IX n°47, individuato catastalmente al Fg.5 part.IIa n°46 sub 8 nel comune di San Salvo (quota proprietà dei fratelli pari a 2/6);

- **n°1 garage** posto al piano S1 nella Via Sandro Pertini n°2, individuato catastalmente al Fg.34 part.IIa n°4575 sub 9 nel comune di Vasto (quota proprietà dei fratelli pari a 1/1);

- **terreni** insistenti nel comune di Polla (SA) così ripartiti:

FG.	Part.IIa	VARIETA'	R.D.	R.A.	MQ.	Possesso
2	103	Uliveto	5,48	4,11	1.326	1/1
2	104	Uliveto	4,73	3,55	1.145	1/1
18	433	Seminat. 2	6,33	3,59	662	2/3
18	964	Seminat. 2	1,34	0,76	140	2/4
18	1434	Seminat. 2	2,02	1,14	211	1/1
18	1435	Seminat. 2	3,51	1,99	367	1/1
18	1436	Seminat. 2	4,32	2,45	452	1/1
18	1437	Seminat. 2	1,86	1,06	195	1/1

Dagli estratti catastali allegati si evince la proprietà di possesso ultraventennale.

- **Autovetture** di proprietà consistenti in:

- Auto monovolume Mercedes A 150 Tg. [REDACTED] alimentata a benzina, immatricolata il 23/06/2006.
- Autocarro Mercedes Vito Tg. [REDACTED] alimentata a gasolio immatricolata il 05/11/1998

3.- INDAGINI PRESSO GLI UFFICI

In data 21/07/2025, il sottoscritto inviava via PEC l'istanza di accesso agli atti al comune di San Salvo (CH), al fine di ottenere copie delle pratiche edilizie con le quali, l'appartamento

ed il garage, inerenti la liquidazione in oggetto veniva autorizzato alla realizzazione. Il giorno 23/08/2025 il sottoscritto, riceveva la documentazione richiesta dall'ufficio tecnico del comune di San Salvo. Per quanto concerne l'autorizzazione per la costruzione del garage sito in Vasto, facente parte della liquidazione, essa è già stata presa in considerazione dall'Arch. Massimo RUZZI nella sua relazione tecnica depositata nell'esecuzione immobiliare n°06/2024. Inoltre il sottoscritto, tramite accesso al sito delle Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, ha provveduto a procurarsi gli estratti planimetrici, e le visure storiche degli immobili (all. 2).

4. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Per la verifica della conformità urbanistica, si è proceduto al confronto degli elaborati planimetrici forniti dal comune con gli estratti catastali, nonché al rilievo metrico del realizzato.

Si è riscontrato la conformità del garage sito in Vasto, mentre per quanto concerne l'appartamento e il garage siti in San Salvo, si sono rilevati difformità tra il realizzato e la planimetria presentata in comune con Concessione edilizia n°232/81 Prat. Edil. n°271/1981 Prot. n°15459 del 10/12/1981 (all.3) nonché con gli estratti catastali, per cui, dopo il sopralluogo, si è provveduto ad elaborare le planimetrie esatte con le misure rilevate (all.4).

Quindi per la regolarizzazione dell'appartamento e del garage bisogna presentare una CILA in sanatoria al comune di San Salvo inerente la "TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2: irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità', nonché' diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile";

5. VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso - nell'applicazione del metodo estimativo - è il cosiddetto procedimento sintetico. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Metodo Comparativo

Stima dei fabbricati - Assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, lo scrivente procede alla valutazione.

- **Appartamento**, distinto in catasto al Fg. n°5 part.lla n°46 sub 3) del Comune di San Salvo, è costituito da 6,5 vani, così ripartiti:
- Ingresso di mq.7,06
- pranzo di mq.9,52;
- cucina di mq.3,78
- soggiorno di mq. 16,65
- n°2 camere da letto di cui una di mq.16,34, e l'altra di mq.13,99;
- n°1 bagno di mq.4,34
- n°1 WC di mq.3,66
- n°1 disimpegno di mq.3,53

- n°1 ripostiglio di mq.0,58
- n°2 balconi di cui uno di mq.13,20 e l'altro di mq.9,60.

La superficie convenzionale considerata come base di calcolo per la valutazione è stata così sviluppata:

Appartamento:

SUPERFICIE LORDA		= mq.	93,72
Superficie utile residenziale	mq. 79,45 x 1,00	= mq.	79,45
Superficie utile non residenziale:			
Balconi, terrazze, corte e area parcheggio	mq.22,80 x 0,30	= mq.	6,84
Superficie convenzionale di calcolo	mq. 93,72 + 6,84	= mq.	100,56

Garage San Salvo

SUPERFICIE LORDA		= mq.	28,54
Superficie utile		= mq.	26,46

Garage Vasto

SUPERFICIE LORDA		= mq.	34,00
Superficie utile		= mq.	29,00

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI AL MQ.

DESCRIZIONE	APPARTAMENTO	
Intervallo Valori OMI	da €.780,00 ad €.1100,00	Coefficiente correttivo Tabella TCM 3.1.1 17/07/2008
FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa alla zona OMI	ricercata	+0,30
Servizi pubblici	Vicini (>300 m.)	+ 0,30
Trasporti pubblici	Vicini (>300 m.)	+ 0,50
Servizi commerciali	Vicini (>300 m.)	+ 0,10
Verde pubblico	Vicini (>300 m.)	+ 0,10
Dotazione di parcheggi	normale	0,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO		
Stato conservativo	>di 30 anni	- 30,00
Livello manutentivo complessivo	normale	0,00

Finiture	normali	0,00
Caratteristiche architettoniche	normali	0,00
Pertinenze comuni	normali	0,00
Prospicienza	normale	0,00
Sicurezza	normale	0,00
Ascensore	assente	-1,00
Nr. Unità del fabbricato	Da 3 a 9	0,00
Piani fuori terra	Oltre 2 (4)	-0,40
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	0,00
<i>CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ</i>		
Livello manutentivo complessivo	normale	0,00
Finiture	normale	0,00
Caratteristiche architettoniche	normali	0,00
Piano	mezzanino	0,00
N. piani interni	1	+1,00
Bagni e servizi (n. camere - n. bagni x fattore)	0	0,00
Vista esterna	di pregio	+1,00
Esposizione	ottima	+1,00
Luminosità	buona	+0,50
Impianti	buoni	+0,30
Spazi interni	spaziosi	+1,00
Distribuzione interna	accurata	+1,00
Valore al Mq.	€.711,58	

Il valore dei coefficienti di merito risultanti sono:

- *fattori posizionali +1,30*
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio -31,40*
- *caratteristiche intrinseche dell'unità +5,80*

Sommando si ottiene il coefficiente globale di merito (cm)

$$\mathbf{cm = +1,30 -31,40 +5,80 = -24,30\%}$$

Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI (ultimo riferimento 2° semestre 2024)

- il valore delle abitazioni civili rispetto alla loro collocazione si attesta nella fascia che va da un minimo di €.780,00 ad un massimo di €.1.100,00, ottenendo così il valore medio preso in considerazione di €. 940,00.

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 940,00 (1 - 24,3/100) = 711,58 \text{ €/mq. arrotondato ad €/mq.720,00}$$

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq.720,00 (Vu)**

sviluppando i calcoli avremo

APPARTAMENTO San Salvo:

$$\text{mq. } 100,56 \times 720,00 \text{ €/mq} = \text{€.72.403,20 (quota di possesso } 2/6 \text{ pari ad €.24.134,40)}$$

arrotondato a**€.24.200,00**

GARAGE San Salvo

Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI (ultimo riferimento 2° semestre 2024)

- il valore delle abitazioni civili rispetto alla loro collocazione si attesta nella fascia che va da un minimo di €.530,00 ad un massimo di €.790,00, ottenendo così il valore medio preso in considerazione di €. 660,00.

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 660,00 (1 - 24,3/100) = 499,62 \text{ €/mq. arrotondato ad €/mq.500,00}$$

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq.500,00 (Vu)**

sviluppando i calcoli avremo:

$$\text{Mq.} 28,54 \times 600 = 17.124,00 \text{ (quota di possesso } 2/6 \text{ pari ad €.5.708,00)}$$

arrotondato a**€.5.700,00**

GARAGE Vasto

Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI (ultimo riferimento 2° semestre 2024)

- il valore delle abitazioni civili rispetto alla loro collocazione si attesta nella fascia che va da un minimo di €.620,00 ad un massimo di €.930,00, ottenendo così il valore medio preso in considerazione di €. 775,00.

Applicando il coefficiente di merito considerando le caratteristiche intrinseche dell'edificio realizzato da 15 a 20 anni e le caratteristiche normali dell'unità si giunge al valore medio unitario:

$$Vu = 775,00 (1 - 10,00/100) = 697,50 \text{ €/mq. arrotondato ad €/mq.}700,00$$

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq.700,00 (Vu)**

sviluppando i calcoli avremo

GARAGE Vasto

$$\text{Mq.}34,00 \times 700 = 23.800,00 \text{ (quota di possesso } 1/1)\text{.....}\mathbf{€.23.800,00}$$

TERRENI

Dall'ultimo BURC (Bollettino Ufficiale Regione Campania, nel comune di Polla risultano attribuiti i seguenti valori per tipo di cultura:

- terreno con coltivazione a seminativo €.17.400,00/Ha
- terreno con coltivazione a uliveto €.23.900 /Ha

Mentre per i terreni edificabili si è proceduto ad un'attenta analisi di mercato corrente ed attivo nella zona di ubicazione dei terreni interessati alla presente liquidazione, poiché nel Piano Urbanistico Comunale L.R. Campania n°16/2004 e ss.mm.ii. elaborato dal comune di Polla (all.5) zona ATR10, risultano interessate le particelle n°433, 964, 1434, 1436. Attribuendo un valore al mq. di €.27,50 decurtato del 50% perché rientrante nella superficie da cedere per manovra perequativa di cui almeno il 50% a verde pubblico si ha €/mq.13,75.

- **Terreni**, con destinazione a coltivazione seminativo, del Comune di Polla (SA) individuati presso l'Agenzia del Territorio come segue:

- Fg.18 part.lla n°1435 di are 3.67 proprietà 1/1;

- Fg.18 part.lla n°1437 di are 1.95 proprietà 1/1;

Il valore di mercato del terreno agricolo con coltivazione a seminativo è uguale al seguente prodotto:

€.17.000,00 x Ha 00.03.67 x 1/1= €.623,90 arrotondato a.....**€.625,00**

€.17.000,00 x Ha 00.01.95 x 1/1= €.331,50 arrotondato a.....**€.330,00**

Valore terreno agricolo con coltivazione a seminativo.....Totale €.955,00

- **Terreni**, con destinazione a coltivazione uliveto, del Comune di Polla (SA) individuati presso l'Agenzia del Territorio come segue:

- Fg.2, part.lla n°103, di are 13.26, proprietà 1/1;

- Fg.2, part.lla n°104 di are 11.45, proprietà 1/1;

Il valore di mercato del terreno agricolo con coltivazione a uliveto è uguale al seguente prodotto:

€.23.900,00 x Ha 00.13.26 x 1/1= €.3.169,14 arrotondato a.....**€.3.170,00**

€.23.900,00 x Ha 00.11.45 x 1/1= €.2.736,55 arrotondato a.....**€.2.750,00**

Valore terreno agricolo con coltivazione a uliveto.....Totale €.5.920,00

- **Terreni, rientranti nel PUC**

- Fg.18, part.lla n°433, di are 6.62, proprietà 2/3;

- Fg.18, part.lla n°964 di are 1.40, proprietà 2/4;

- Fg.18 part.lla n°1434 di are 2.11 proprietà 1/1;

- Fg.18 part.lla n°1436 di are 4.52 proprietà 1/1;

Il valore di mercato del terreno agricolo rientrante nel PUC è uguale al seguente prodotto:

€.13,75 x mq.662 x 2/3= €.6.068,33 arrotondato a**€.6.000,00**

€.13,75 x mq.140 x 2/4= €.1.925,00 arrotondato a**€.1.900,00**

€.13,75 x mq. 211 x 1/1= €.2.901,25 arrotondato a**€.2.900,00**

€.13,75 x mq.452 x 1/1= €.6.215,00 arrotondato a**€.6.200,00**

Valore Terreni, rientranti nel PUC.....Totale €.17.000,00

BENI MOBILI (AUTOMOBILI)

- Per l'autovettura Mercedes A 150 Tg [REDACTED] benzina, si è proceduta alla valutazione tramite quattroruote (all.6) Estrapolando un valore AB (Buono stato di manutenzione)€1.100,00
 - Per il furgone Vito [REDACTED] diesel, quattroruote ha ritenuto non più valutabile per vetusta superiore a 20 anni, per cui si è proceduto ad effettuare una ricerca di mercato sulle vendite di furgoni simili, giungendo alla conclusione di un valore medio di€1.300,00
- Valore beni mobili (automobili)..... Totale €2.400,00**

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE

BENI	QUOTE	VALORE €.
Appartamento in San Salvo (CH)	2/6	24.200,00
Garage in San Salvo (CH)	2/6	5.700,00
Garage in Vasto (CH)	1/1	23.800,00
Terreni agricoli a seminativo in Polla (SA)	1/1	955,00
Terreni agricoli a uliveto in Polla (SA)	1/1	5.920,00
Terreni rientranti nel PUC in Polla (SA)	1/1 – 2/3 – 2/4	17.000,00
Automobili	1/1	2.400,00
TOTALE		79.975,00

* * *

Quanto sopra, il sottoscritto, si prega riferire a disimpegno dell'onorevole incarico ricevuto.
Torino di Sangro / Vasto, 01.10.2025

Il Collaboratore Professionale
Arch. Nicola ARGENTIERI