



TRIBUNALE CIVILE DI VASTO
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale OMISSIS

Proc. R.g. n. 15/2024

Giudice Delegato: Dott. MICHELE MONTELEONE

Curatori Fallimentari: Dott.ssa Elena Colantonio, Dott. Sergio Pagliara,

Avv. Vincenza Stefanucci

PERIZIA DI STIMA
DEI BENI IMMOBILI

Vasto, data del deposito

Il perito estimatore

Arch. Claudio Nicola Biancofiore

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Liquidazione Giudiziale "OMISSIS"

Sommario

| | | |
|-----|--|-----------|
| 1. | INCARICO | 3 |
| 2. | OPERAZIONI PERITALI..... | 3 |
| 3. | ACCESSO AGLI ATTI | 3 |
| 4. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI | 4 |
| 4.1 | FORMAZIONE LOTTI | 5 |
| 4.2 | DESCRIZIONE DEI LOTTI | 6 |
| 5. | STATO DI POSSESSO | 17 |
| 6. | TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI..... | 17 |
| 7. | REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI E DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SUOLI..... | 19 |
| 8. | METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA..... | 24 |
| 9. | STIMA DEGLI IMMOBILI | 27 |
| | <i>MCA (Market Comparison Approach)</i> | <i>28</i> |
| | <i>MCA (Market Comparison Approach)</i> | <i>30</i> |
| 10. | TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DEI LOTTI | 37 |

1. INCARICO

Con istanza datata il 17 gennaio 2025, autorizzata dal G.D. in data 20 gennaio 2025, i Curatori Fallimentari, Avvocato Vincenza Stefanucci Dott.ssa Elena Colantonio Dott. Sergio Pagliara, conferivano al sottoscritto **Arch. Claudio Nicola Biancofiore** – iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, con studio in Vasto (CH) alla Via Platone n. 64 - l'incarico di perito estimatore nell'ambito della Liquidazione Giudiziale **N. 15/2024** della ditta **“OMISSIS”**, con sede a Vasto (CH) in Corso Garibaldi n. 82 bis, C.F. e P.IVA OMISSIS, al fine di quantificare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della suddetta società, siti nel Comune di Vasto (CH).

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **31/01/2025**, alle ore 12.00, presso gli immobili di proprietà della OMISSIS, siti in Corso Garibaldi in Vasto (CH), hanno avuto inizio le operazioni peritali. Oltre allo scrivente, coadiuvato per le operazioni materiali di rilievo dall'ing. Alessia Iannuzzi, sono intervenuti l'Avv. Vincenza Stefanucci, la Dott.ssa Elena Colantonio e il Dott. Sergio Pagliara, nominati Curatori della presente procedura giusta sentenza n.26/2024 del 28/11/2024. Le operazioni hanno riguardato il rilievo metrico e fotografico degli immobili successivamente elencati compresi nella massa fallimentare. Alle ore 13.00 le operazioni si sono concluse.

In data **12/02/2025**, alle ore 12,00, presso i terreni di proprietà della società OMISSIS, siti in Vasto (CH) sulla Circonvallazione Histonense e nelle aree limitrofe, sono riprese le operazioni peritali. Oltre allo scrivente, coadiuvato per le operazioni materiali di rilievo dall'ing. Alessia Iannuzzi, sono intervenuti l'Avv. Vincenza Stefanucci, la Dott.ssa Elena Colantonio Curatrici della presente procedura. Alle ore 13.00 le operazioni si sono concluse.

3. ACCESSO AGLI ATTI

Con nota PEC del 24/02/2025 lo scrivente inoltrava formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Vasto (CH), al fine di visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli edilizi e/o dei certificati di agibilità relativi ai fabbricati inclusi nella massa fallimentare.

Tale richiesta veniva riscontrata dall'UTC del Comune di Vasto (CH), mediante accesso agli atti

avvenuto in data 26/03/2025.

Con nota PEC del 24/02/2025 lo scrivente chiedeva altresì il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo ai terreni oggetto di stima.

Tale ultima richiesta veniva riscontrata dall'UTC del Comune di Vasto (CH), mediante il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, datato 26/03/2025;

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente perizia estimativa riguarda i seguenti immobili, di proprietà della società "OMISSIS" tutti ubicati nel Comune di Vasto (CH).

| Catasto | Fg. | P.IIIa | Sub. | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|------------|-----|--------|------|--|-----------------------|--------|---|------------------------------|
| Fabbricati | 37 | 573 | 3 | Vasto-Corso Garibaldi n.82 | A/2 | 1 | 6,5 vani – 187 m2 | € 503,55 |
| Fabbricati | 37 | 573 | 12 | Vasto-Corso Garibaldi n.80/Largo Siena | C/1 | 5 | 132 m2 | € 2.788,25 |
| Terreni | 36 | 4276 | | Vasto | Vigneto | 2 | 5.560,00 mq | R.D. € 55,99 R.A. € 35,89 |
| Terreni | 36 | 4307 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 280,00 mq | R.D. € 1,88 R.A. € 1,23 |
| Terreni | 36 | 4308 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 55,00 mq | R.D. € 0,37 R.A. € 0,24 |
| Terreni | 36 | 4316 | | Vasto | Vigneto | 2 | 3,00 mq | R.D. € 0,03 R.A. € 0,02 |
| Terreni | 36 | 4333 | | Vasto | Uliveto | 2 | 280,00 mq *(l'estensione catastale è errata – dai rilievi risulta 1.850 mq ca, come dettagliatamente riportato nel lotto 4) | R.D. € 1,08 R.A. € 0,65 |

| | | | | | | | | |
|---------|----|------|--|-------|-----------------------|---|-------------|-----------------------------|
| Terreni | 36 | 4348 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 4 | 150,00 mq | R.D. € 0,31 R.A. € 0,46 |
| Terreni | 36 | 4411 | | Vasto | Vigneto | 2 | 20,00 mq | R.D. € 0,20 R.A. € 0,13 |
| Terreni | 36 | 4416 | | Vasto | Uliveto | 2 | 79,00 mq | R.D. € 0,31 R.A. € 0,18 |
| Terreni | 36 | 4653 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 115,00 mq | R.D. € 0,77 R.A. € 0,50 |
| Terreni | 36 | 4657 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 740,00 mq | R.D. € 4,97 R.A. € 3,25 |
| Terreni | 36 | 4658 | | Vasto | Uliveto | 2 | 2.634,00 mq | R.D. € 10,20 R.A. € 6,12 |
| Terreni | 36 | 4659 | | Vasto | Uliveto | 2 | 1.683,00 mq | R.D. € 6,52 R.A. € 3,91 |
| Terreni | 36 | 4661 | | Vasto | Uliveto | 2 | 10,00 mq | R.D. € 0,04 R.A. € 0,02 |
| Terreni | 36 | 4665 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 240,00 mq | R.D. € 1,61 R.A. € 1,05 |
| Terreni | 36 | 4666 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 36,00 mq | R.D. € 0,24 R.A. € 0,16 |

4.1 FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Vasto (CH) e, i collegamenti al centro abitato del Comune, sono garantiti da una viabilità pubblica di idonee caratteristiche.

Di seguito si riporta la suddivisione in lotti degli immobili compresi nella massa fallimentare:

LOTTO N. 1 – Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 3 (A/2 – Abitazione di tipo civile, ad oggi utilizzati come uffici);

LOTTO N. 2 – Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 12 (C/1 – Negozi e Botteghe);

LOTTO N. 3 – Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4348, 4411, 4416, 4653, 4657, 4658, 4659, 4661, 4665, 4666.

LOTTO N. 4 – Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4276, 4307, 4308, 4316, 4333.

4.2 DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1 – Uffici - Comune di Vasto: identificati al NCEU al foglio 37 particella 573 sub 3, A/2 – Abitazione di tipo civile posta al primo piano di Corso Garibaldi n.82/82bis: diritti di proprietà per 1/1.

Il lotto n. 1 è costituito da un immobile collocato al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di Vasto e posizionato tra Corso Garibaldi e il retrostante Largo Siena. L'edificio si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo) ed è costituito da una struttura mista in muratura ed intelaiata in cemento armato costituito da travi e pilastri collegati da cordoli. La muratura diOMPAGNO, fra i pilastri e in facciata, è costituita da un cassettonato di mattoni forati che fungono da coibente. La copertura è costituita da una struttura a due spioventi rivestiti da coppi in argilla. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di bianco e prive di orpelli ed ornamenti nonché di balconi, se non nella facciata rivolta su largo Siena, ma dotata di solo finestre, portefinestre e vetrine poste al piano terra di tipo precipua natura commerciale.

Dal piano stradale posto su corso Garibaldi, risalendo un profferlo in cls armato, posizionato parallelamente ed affiancato alla facciata, si accede al primo piano attraverso un pianerottolo di arrivo esterno aperto e affacciato al Corso summenzionato.

L'immobile oggetto del Lotto 1, pur se accatastato come unico subalterno ed accatastato come civile abitazione (A2) è diviso fisicamente in due unità. Il bene è in parte disabitato (civ.82) ed in parte funzionalmente adibito ad ufficio (civ.82bis).

La parte di immobile disposta al civico n.82 è costituita da una “enfilade” di 4 vani disposti su un asse ovest-est ed un vano bagno con antibagno. Il vano d'ingresso, di circa 30 mq, è provvisto di due luci rivolte su Corso Garibaldi e chiuse da portefinestre con infissi in alluminio verniciato nero e doppi vetri, una con anta fissa e l'altra con anta battente. Da questo primo ambiente, procedendo da ovest verso est, è possibile avanzare verso un piccolo disimpegno che permette di accedere attraverso una prima

apertura ad un vano ripostiglio dotato di affaccio aeroilluminante sul vano d'ingresso, mentre il secondo varco è rivolto ad un vano non aeroilluminato di 16 mq ca. Suddetto ambiente conduce ad altri due locali. Il primo è costituito dal bagno con antibagno dotati di sanitari in vetrochina bianca (lavabo e vaso) mentre il secondo è un ampio vano con affaccio sul retrostante largo Siena. Questo ultimo locale di circa 15 mq è dotato di due aperture che affacciano su un balcone, condiviso con la contigua parte di subalterno, aggettante sul summenzionato largo Siena. Gli infissi, portafinestra e finestra, sono in alluminio bianco con interposti doppi vetri.

L'altezza utile da estradosso ad intradosso è di 3,80 m ca, ma la volta piana è costituita da un controsoffitto in cartongesso entro cui alloggiavano i corpi illuminanti incassati. I rivestimenti di tutti i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di medio formato di colore bianco-grigio, le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, quelle del bagno sono rivestite in ceramica bianca. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco panna, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri. Questa porzione d'immobile è provvista di impianto elettrico, di climatizzazione, idrico e fognante.

Lo stato di manutenzione è medio in tutti i vani tranne nel primo ambiente, adibito ad ingresso, ove le piastrelle del pavimento sono non adese, sollevate ed in alcuni punti spezzate, criticità da attribuire probabilmente all'incendio che ha investito anni addietro il sottostante locale commerciale.

La frazione di immobile disposta al civico n.82bis, sempre afferente al sub.3 e parte di esso, a cui si accede da un'ampia portafinestra posta sullo stesso pianerottolo di arrivo del civico 82, è costituita anch'essa da una "sequela" di 4 vani, disposti secondo un asse ovest-est, ed un vano bagno con antibagno. Questa parte di immobile adibita ad ufficio, planimetricamente speculare alla prima porzione, alla data del primo sopralluogo, 31/01/2025, risultava occupata dall'"Agenzia Immobiliare OMISSIS". Il vano d'ingresso, di circa 28 mq, è provvisto di un unico accesso volto verso Corso Garibaldi e chiuso da ampia portafinestra a battente con infisso realizzato in alluminio verniciato nero e doppi vetri. All'interno del vano d'ingresso è presente una vetrata (vetro e alluminio verniciato nero) che ricrea uno spazio ufficio. Da questo primo ambiente d'accesso, procedendo da ovest verso est, è possibile procedere verso un disimpegno che rivela un primo varco di accesso al vano ripostiglio, e di seguito un secondo varco che precede un vano non aeroilluminato di 16 mq ca. Suddetto vano conduce ad un

ulteriore ambiente con affaccio sul retrostante largo Siena. Questo ultimo locale di circa 15 mq, adibito a sala riunioni, è dotato di due aperture che affacciano su un balcone, condiviso con la contigua parte di subalterno e aggettante sul summenzionato largo Siena. Gli infissi, portafinestra e finestra, sono in alluminio bianco con interposti doppi vetri. A questa ultima stanza è collegato il bagno con antibagno dotato di sanitari in vetrochina bianca (lavabo e vaso).

L'altezza utile da estradosso ad intradosso è di 3,00 m ca, ma la volta piana è costituita da un controsoffitto modulare con elementi quadrati entro cui alloggiavano i corpi illuminanti incassati. I rivestimenti di tutti i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di medio formato di colore bianco-grigio, le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate con colori tematizzanti gli ambienti (bianco, rosso e verde) quelle del bagno sono rivestite in ceramica bianca. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri. Anche questa frazione d'immobile è provvista di impianto elettrico, di climatizzazione, idrico e fognante. Lo stato di manutenzione risulta buono in tutti gli ambienti.



Fig. 1 inquadramento del Lotto 1 sul mappale

LOTTO N. 2 – Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 12, C/1 – Negozi e Botteghe, posto al PT di Corso Garibaldi n.80: diritti di proprietà per 1/1.

Il lotto n. 2 è costituito da un immobile collocato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Vasto e posizionato tra Corso Garibaldi e il retrostante Largo Siena. L'edificio si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo) ed è costituito da una struttura mista in muratura ed intelaiata in cemento armato costituito da travi e pilastri collegati da cordoli. La muratura di tompagno, fra i pilastri e in facciata, è costituita da un cassettonato di mattoni forati che fungono da coibente. La copertura è costituita da una struttura a due spioventi rivestiti da coppi in argilla. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di bianco e prive di orpelli ed ornamenti nonché di balconi, se non nella facciata rivolta su largo Siena, ma di solo finestre, portefinestre e vetrine al piano terra di tipo commerciale.

Il locale è dotato di due ingressi indipendenti accessibili dalle strade Comunali di Largo Siena e di Corso Garibaldi. Dal piano stradale posto su corso Garibaldi è possibile accedere, come ribadito, dal civico n.80 all'immobile in descrizione.

Il locale è realizzato strutturalmente in muratura con solai piani in cls armato e si sviluppa su di una superficie di circa 150 mq. L'altezza interpiano utile è variabile tra i 2,70 m ed i 3,80 m circa poiché le vie a cui si connette l'immobile esprimono una differenza altimetrica di circa 1,00 m.

La suddivisione interna contempla i seguenti vani:

- un disimpegno d'ingresso su Corso Garibaldi;
- una sala pranzo, posizionata a ridosso dell'ingresso principale;
- un ufficio personale ad uso deposito, chiuso mediante tramezzatura in cartongesso, posizionato a destra entrando da Corso Garibaldi;
- due bagni con antibagno comune, uno per utenti e l'altro per disabili, posizionati in prossimità dell'ingresso su Largo Siena;
- bagno personale, posizionato entrando a sinistra da Largo Siena;
- cucina, posizionata entrando a sinistra fronte ufficio personale e con affaccio su largo Siena.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in muratura e/o in cartongesso. L'intero locale è dotato di ventilazione diretta o forzata ed aeroilluminazione naturale mediante aperture finestrate collegate all'area

esterna.

I rivestimenti di tutti i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di medio formato, le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni e della cucina sono rivestiti in ceramiche dalle tinte chiare. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono stati realizzati in parte in alluminio con doppi vetri e sul fronte di Corso Garibaldi in ferro e vetro. L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognante e di climatizzazione. Lo stato di manutenzione risulta pessimo in quanto il locale commerciale, attualmente non utilizzato, è stato investito nel suo recente passato da un incendio sviluppatosi internamente e che ha interessato precipuamente la zona dell'ufficio ad uso deposito e la sala principale. Tale evento ha compromesso impianti, rivestimenti e gli orizzontamenti.



Fig. 2 inquadramento del Lotto 2 sul mappale

LOTTO N. 3 – Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4348, 4411, 4416, 4653, 4657, 4658, 4659, 4661, 4665, 4666. terreni posti sulla via Histoniense: diritti di proprietà per 1/1.

Il lotto 3 è costituito dai terreni identificati dalle particelle n. 4348, 4411, 4416, 4653, 4657, 4658, 4659, 4661, 4665, 4666 del foglio 36. Sono terreni in gran parte individuati all'interno di una zonizzazione di tipo Zona FD - Attrezzature alberghiere, commerciali e impianti di interesse generale ed in minima parte individuate, probabilmente per erroneo allineamento catastale e, all'interno di una Zona Co –

Comparti Edificatori. La restante parte è caratterizzata parzialmente o per intero come Viabilità, idrografia e/o spazi bianchi

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica ricevuto in data 26/03/2025, secondo i riferimenti del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con Atto Consigliare n.10 del 28.03.2001, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Abruzzo N. 11 del 30/05/2001 e vista la variante alle N.T.A. del P.R.G. approvata con delibera di C.C. n. 23 del 25/03/2013 (BURA 16 del 24/04/2013) si evince che:

- le particelle n. 4348 (parte), 4411 (parte), 4659 (parte) del foglio 36 ricadono in:

Art. 100 - ZONA Co – Comparti edificatori

| | |
|---------------------------------|---|
| Usi principali: | 1.1 – abitazioni private 1.2 – abitazioni collettive |
| Usi complementari: | 3.1 – negozi e botteghe 3.2 – pubblici esercizi 3.3 – uffici, studi, ambulatori 4.10 - attrezzature sportive e ricreative |
| Modalità d'intervento: | Intervento indiretto |
| Tipi d'intervento: | MO – Manutenzione Ordinaria MS – Manutenzione Straordinaria RC – Recupero e risanamento conservativo RS - Restauro RE – Ristrutturazione edilizia NC – Nuova Costruzione |
| Regole per l'intervento: | <p>Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.</p> <p>L'edificazione nelle zone CO si attua con i seguenti parametri:</p> <p>Sun superficie utile netta $\leq 0,26$ mq/mq di superficie territoriale</p> <p>$H \leq 7,50$ mt.</p> <p>$Dc \geq 5$ ml</p> <p>$Df \geq 10$ ml</p> <p>$Ds \geq 10$ ml</p> <p>$P3$ parcheggi di pertinenza $\geq 1/3$ di Su</p> <p>I_p Indice di piantumazione ≥ 40 alberi per Ha</p> <p>S_p superficie permeabile $\geq 0,15$ Sf</p> <p>1 parcheggi pari a 1 mq/mq di Sun per pubblici esercizi (3.2), negozi e botteghe (3.1) e 4.10- attrezzature sportive e ricreative.</p> <p>In ogni progetto unitario di intervento, la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 60% della superficie territoriale, mentre il rimanente 40% della superficie dovrà essere ceduto al Comune a titolo gratuito secondo apposita Convenzione da stipulare tra le parti come segue:</p> <p>Le aree da cedere, previo accordo con l'Ufficio urbanistico prima della presentazione del piano attuativo, dovranno essere collocate in modo che siano contigue e direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire. Nella progettazione della lottizzazione e nella conseguente delimitazione delle aree di uso pubblico, si dovrà tener conto delle aree già cedute o da cedere al Comune in altre lottizzazioni contigue in base agli interventi già approvati.</p> <p>In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RS, RE.</p> |
| Prescrizioni procedurali | L'intervento indiretto si esplica attraverso fasi previste dall'art.20 della LUR n.18/83 nel testo in vigore. I comprensori possono attuarsi mediante la formazione del comparto (art.26 del LUR n.18/83 nel testo in vigore). |

- le particelle n.4653 (100%), 4657 (100%), 4658 (100%), 4659 (parte), 4661 (100%), 4665 (100%), 4666 (100%) del foglio 36 ricadono in:

Art. 112 -Zona FD - Attrezzature alberghiere, commerciali e impianti di interesse generale

| | |
|---------------------------------|--|
| Usi principali: | 4.3 - <i>Attrezzature espositive</i> 4.4- <i>alberghi, ostelli, pensioni</i> 4.8- <i>biblioteche, musei, sale riunioni</i> 4.9 – <i>cinema, teatri, auditorium, sale da ballo</i> |
| Usi complementari: | 1.1 – <i>abitazioni private</i> 2.1 – <i>asili nido, scuole materne</i> 2.4 – <i>servizi religiosi</i> 3.1 – <i>negozi e botteghe</i> 3.2 – <i>pubblici esercizi</i> 4.2a - <i>medie strutture di vendita con Sun ≥ 250 mq e ≤ 1.000 mq</i> 7.4 - <i>Distributori di carburante e servizi- auto</i> |
| Modalità d'intervento: | <i>Intervento indiretto</i> |
| Tipi d'intervento: | MO – <i>Manutenzione Ordinaria</i> MS – <i>Manutenzione Straordinaria</i> RC – <i>Recupero e risanamento conservativo</i> RS - <i>Restauro</i> RE – <i>Ristrutturazione edilizia</i> NC – <i>Nuova Costruzione</i> |
| Regole per l'intervento: | <i>Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.</i> <i>L'edificazione nelle zone Fd si attua con i seguenti parametri:</i> <i>Sun superficie netta $\leq 0,37$ mq/mq di superficie territoriale</i> <i>H $\leq 13,50$ mt. H $\leq 21,00$ mt. per gli alberghi in località Vasto Marina.</i> <i>Dc ≥ 5 ml dai confini non inferiore ad $1/2$ di H</i> <i>Df ≥ 10 ml dai fabbricati esistenti e comunque non inferiore ad H</i> <i>Ds 10 mt.</i> <i>Ds 50 mt dalla SS 16 e comunque in allineamento con altri edifici esistenti sulla medesima zona</i> <i>P4 Un posto esterno per ogni unità abitativa</i> <i>Ip indice di piantumazione ≥ 20 alberi/Ha</i> <i>Sp superficie permeabile $\geq 0,15$ Sf</i> |
| Prescrizioni procedurali | <i>P3 parcheggi di pertinenza alle residenze $\geq 1/3$ di Sun</i> <i>I parcheggi per i locali commerciali sono quelli considerati di specifica pertinenza ai sensi della legge reg.le 11/08</i> <i>1 mq/mq di Sun per pubblici esercizi (3.2) e negozi e botteghe (3.1)</i> <i>per le medie strutture di vendita con Sun ≥ 250 mq e ≤ 1.000 mq</i> <i>2 mq/mq di Sun</i> <i>In ogni progetto unitario di intervento, la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 66% della superficie territoriale, mentre il rimanente 34% della superficie dovrà essere ceduto al Comune a titolo gratuito secondo apposita Convenzione da stipulare tra le parti.</i> <i>Le aree da cedere, previo accordo con l'Ufficio Urbanistico prima della presentazione del piano attuativo, dovranno essere collocate in modo che siano contigue e direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire.</i> <i>Nella progettazione della lottizzazione e nella conseguente delimitazione delle aree di uso pubblico, si dovrà tener conto delle aree già cedute o da cedere al Comune in altre lottizzazioni contigue in base agli interventi già approvati.</i> <i>In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RS, RE.</i> |
| Prescrizioni procedurali | <i>L'intervento indiretto si esplica attraverso fasi previste dall'art.20 della LUR n.18/83 nel testo in vigore.</i> <i>I comprensori possono attuarsi mediante la formazione del comparto (art.26 del LUR n.18/83 nel testo in vigore).</i> |

- Le particelle n. 4416 (100%) e 4348 (parte) del foglio 36 ricadono in:

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo sui terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi compresa l'eventuale presenza di sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo.

LOTTO N. 4 – Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4276, 4307, 4308, 4316, 4333 terreni posti sulla via Histonense: diritti di proprietà per 1/1.

Il lotto 4 è costituito dai terreni identificati dalle particelle n. 4276, 4307, 4308, 4316, 4333 del foglio 36. È caratterizzato da terreni con vocazione agricola ricadenti in Zona E - verde Agricolo e da Viabilità. Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica ricevuto in data 26/03/2025, secondo i riferimenti del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con Atto Consigliare n.10 del 28.03.2001, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Abruzzo N. 11 del 30/05/2001 e vista la variante alle N.T.A. del P.R.G. approvata con delibera di C.C. n. 23 del 25/03/2013 (BURA 16 del 24/04/2013) si evince che:

- le particelle n. 4276 (parte), 4307 (100%), 4308 (parte), 4316 (100%), 4333 (100%), 4348 (parte), del foglio 36 ricadono in:

Zona E - Verde agricolo ed afferiscono ai seguenti artt.125-126 et alt.

Art. 125 - Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali

1. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo che tutelino la destinazione del suolo e l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto dei seguenti parametri: Sun.....90 mq/ha

UM (unità minima aziendale)mq 10.000

H.....mt 7.5 Np

.....2

Dc.....mt 5

Ds.....mt 20 Df

.....mt 10

2. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al comma 4 art. 70 LR n. 18/1983 è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigue, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.

2 bis. Negli interventi di cui al comma precedente, la superficie minima del terreno su cui si intende ubicare l'edificio deve essere pari a mq 5.000 (cinquemila). Detta integrazione si giustifica al fine di garantire un'effettiva ed obiettiva connessione funzionale dell'abitazione da costruire, al fondo agricolo.

3. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di fabbricabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta per le famiglie coltivatrici la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione della Sun di mq. 23 per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo della Sun di 230 mq di residenza.

3 bis. Non concorrono alla determinazione delle superfici di cui al successivo art. 126, le pertinenze della residenza quali cantina, portico, loggiato, vani tecnici nella misura massima complessiva non superiore al 30% del SUN. La cantina, i vani tecnici e il garage, quest'ultimo nella misura max di 1/3 della SUN, non vanno computati ai fini della SUN,

se interrati e/o seminterrati, in ogni caso entro la sagoma del fabbricato fuori terra; realizzati fuori-terra, anche avente altezza netta uguale e/o inferiore a mt. 2,40, vanno computati ai fini della determinazione della SUN.

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti: : MO, MS, RC, RS, RE, sempre che gli interventi siano conformi a quanto prescritto dal DM 1444/68.

Art. 126 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo

I manufatti connessi alla conduzione del fondo (Usi produttivi agricoli) possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici di cui all'articolo precedente. La Sun corrisponde ad un indice massimo di utilizzazione 150 mq per ettaro e comunque non superiore a 600 mq.

I manufatti in oggetto concorrono alla determinazione dell'indice massimo di utilizzazione anche se parzialmente o totalmente interrati.

Vanno altresì computate come superficie (Sun) a manufatto anche eventuali tettoie autonome aperte o parzialmente chiuse.

Non è soggetta a queste limitazioni la realizzazione di serre e coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

1. Il lotto minimo d'intervento per la realizzazione di tali manufatti non può essere inferiore a mq 3000 (L.R. 54/99)

2. L'indice massimo di utilizzazione fondiaria è di 0,15 mq/mq e comunque la Sun realizzabile non può essere superiore a 600 mq. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) non presentare sottotetti e/o solai intermedi di alcun tipo;

b) copertura ad 1 o 2 falde con manto in coppi;

c) struttura in legno e/o struttura portante in muratura o c.a. purché con rivestimenti a mattoni pieni a faccia vista o intonacata e tinteggiata;

d) eventuale porticato annesso al manufatto, nel rapporto massimo del 40% della superficie utile del manufatto stesso;

e) assoluto divieto di realizzazione di balconi;

f) quando superano i 60 mq di Sun, le porte devono avere una larghezza minima di ml.

2,50, e le finestre devono essere poste ad un'altezza dal pavimento di ml. 2,00;

g) assoluto divieto di realizzazione di coperture a terrazzo.

3. Le limitazioni, di cui ai punti b), g), non si applicano per i manufatti contigui ad edifici residenziali su terreni agricoli con lotto minimo di 1 ha.

4. Non è soggetta a queste limitazioni la realizzazione di serre e coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti: MO, MS, RC, RS, RE, sempre che gli interventi siano conformi a quanto prescritto dal DM 1444/68.

- le particelle 4276 (parte), 4308 (parte) del foglio 36 ricadono in:

Viabilità ed afferiscono ai seguenti artt.146-147-148-149

Art. 146 - Aree destinate alla viabilità e agli spazi accessori, percorsi ciclopedonali, via verde

1. Rientrano in questo ambito le aree destinate alla conservazione, ampliamento, rettifica e nuova costruzione di tracciati per collegamenti e reti di comunicazione urbana ed extraurbana e ciclopedonale.

2. L'indicazione grafica dei tracciati stradali nonché i relativi raccordi hanno valore di massima, eventuali lievi modifiche di tracciato, che si rendessero necessarie per motivi tecnici, in sede di redazione del progetto esecutivo, non costituiscono variante di Piano Regolatore. Le aree di risulta prenderanno la stessa destinazione dell'area limitrofa.

2 bis. Sono ricomprese in tale zona le aree dell'ex tracciato ferroviario la cui utilizzazione sarà disciplinata da progetti attuativi e/o sovraordinati.

3. All'interno di tali aree è possibile ottenere autorizzazione Comunale per l'apposizione di insegne pubblicitarie.

Art. 147 - Viabilità esistente.

1. Le aree individuate dal PRG come viabilità esistente sono riservate esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale delle strade esistenti.

Art. 148 - Viabilità da migliorare.

1. Le aree individuate dal P.R.G. come viabilità esistente da migliorare sono destinate all'allargamento e potenziamento delle sedi stradali esistenti.

Art. 149 - Viabilità di progetto.

1. Le aree destinate dal PRG alla viabilità di progetto sono destinate alla viabilità da realizzare ex novo.

2. In attesa della esecuzione di quanto previsto al primo comma tali ambiti sono da considerarsi inedificabili.

Per una disamina completa ed esaustiva delle norme tecniche di attuazione si rimanda alla lettura per

esteso delle NTA del PRG del Comune di Vasto (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato

dal Comune di Vasto e allegato alla presente perizia di stima).



Figg. 5-6 Inquadramento dei Terreni del Lotto 4 sul mappale

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e

controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi compresa l'eventuale presenza di sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo.

5. STATO DI POSSESSO

Con riferimento ai fabbricati compresi oggetto di stima, lo scrivente ha accertato quanto segue:

- gli immobili di cui al lotto n. 1, **Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 3 (A/2) – Abitazione di tipo civile**), all'epoca dei sopralluoghi, risultava parzialmente occupato;
- gli immobili di cui al lotto n. 2, **Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 12 (C/1) – Negozi e Botteghe**), all'epoca dei sopralluoghi, risultava libero;
- gli immobili di cui al lotto n. 3, **Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4348, 4411, 4416, 4653, 4657, 4658, 4659, 4661, 4665, 4666**, all'epoca dei sopralluoghi, risultavano liberi data la natura dei beni.
- gli immobili di cui al lotto n. 4, **Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4276, 4307, 4308, 4316, 4333**, all'epoca dei sopralluoghi, risultavano liberi data la natura dei beni.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Gli immobili compresi nella massa fallimentare, nella nota di trascrizione della Sentenza di Fallimento Proc. R.g. n. 15/2024 - OMISSIS, sono suddivisibili in n. 3 Unità Negoziali e sono identificati al NCEU e al NCT come da tabelle che seguono:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Fabbricati

| Catasto | Fg. | P.IIa | Sub. | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|------------|-----|-------|------|----------------------------|-----------|--------|--------------------|----------|
| Fabbricati | 37 | 573 | 3 | Vasto-Corso Garibaldi n.82 | A/2 | 1 | 6,5 vani 187 m2 | € 503,55 |

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Fabbricati

| Catasto | Fg. | P.IIIa | Sub. | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|------------|-----|--------|------|---|-----------|--------|-------------|------------|
| Fabbricati | 37 | 573 | 12 | Vasto-Corso Garibaldi n.80/Largo Siena | C/1 | 5 | 132 m2 | € 2.788,25 |

UNITA' NEGOZIALE N. 3**Terreni**

| Catasto | Fg. | P.IIIa | Sub. | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|-----|--------|------|-----------|-----------------------|--------|-------------|-----------------------------|
| Terreni | 36 | 4348 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 4 | 150,00 mq | R.D. € 0,31 R.A. € 0,46 |
| Terreni | 36 | 4411 | | Vasto | Vigneto | 2 | 20,00 mq | R.D. € 0,20 R.A. € 0,13 |
| Terreni | 36 | 4416 | | Vasto | Uliveto | 2 | 79,00 mq | R.D. € 0,31 R.A. € 0,18 |
| Terreni | 36 | 4653 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 115,00 mq | R.D. € 0,77 R.A. € 0,50 |
| Terreni | 36 | 4657 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 740,00 mq | R.D. € 4,97 R.A. € 3,25 |
| Terreni | 36 | 4658 | | Vasto | Uliveto | 2 | 2.634,00 mq | R.D. € 10,20 R.A. € 6,12 |
| Terreni | 36 | 4659 | | Vasto | Uliveto | 2 | 1.683,00 mq | R.D. € 6,52 R.A. € 3,91 |
| Terreni | 36 | 4661 | | Vasto | Uliveto | 2 | 10,00 mq | R.D. € 0,04 R.A. € 0,02 |
| Terreni | 36 | 4665 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 240,00 mq | R.D. € 1,61 R.A. € 1,05 |

| | | | | | | | | |
|---------|----|------|--|-------|------------|---|----------|-------------|
| Terreni | 36 | 4666 | | Vasto | Seminativo | 2 | 36,00 mq | R.D. € 0,24 |
| | | | | | Arboreo | | | R.A. € 0,16 |

UNITA' NEGOZIALE N. 4

Terreni

| Catasto | Fg. | P.IIIa | Sub. | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|-----|--------|------|-----------|-----------------------|--------|--|------------------------------|
| Terreni | 36 | 4276 | | Vasto | Vigneto | 2 | 5.560,00 mq | R.D. € 55,99 R.A. € 35,89 |
| Terreni | 36 | 4307 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 280,00 mq | R.D. € 1,88 R.A. € 1,23 |
| Terreni | 36 | 4308 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 55,00 mq | R.D. € 0,37 R.A. € 0,24 |
| Terreni | 36 | 4316 | | Vasto | Vigneto | 2 | 3,00 mq | R.D. € 0,03 R.A. € 0,02 |
| Terreni | 36 | 4333 | | Vasto | Uliveto | 2 | 280,00 mq *(l'estensione catastale è errata – dai rilievi risulta 1.850 mq ca). | R.D. € 1,08 R.A. € 0,65 |

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI E DESTINAZIONE

URBANISTICA DEI SUOLI

- **LOTTO n. 1: Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 3 (A/2) – Abitazione di tipo**

civile).

Lo scrivente ha inviato al **Comune di Vasto**, la **nota PEC del 24/02/2025** al fine di poter visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi e/o dei certificati di agibilità relativi al fabbricato catastalmente identificato al Fg.37, p.lla 573, sub. 3.

Dalla ricerca effettuata presso l'UTC del Comune di Vasto si è accertato quanto segue:

Per il fabbricato *de quo* sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- a) Licenza d'Uso della costruzione rilasciata il 18/05/1963 dal Prefetto di Chieti con N°15392/Div. IV^A Vista l'istanza in data 28/3/1963, la relazione in data 18/3/1963 dell'Ing. Luciani Tosone incaricato da detta Prefettura ed infine il certificato di collaudo datato 12/3/1963 e redatto dall'Ing. Giuseppe D'Aquino.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la situazione assentita con il titolo edilizio sopra citato, si evidenzia che:

- È presente una diversa distribuzione degli spazi interni *sine titulo*.

Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale presentata il 30/12/1939 e datata 18/1/1940, si evidenzia che:

- È presente una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Catastalmente il sub.3 risulta diviso fisicamente in due unità separate;
- Alla Categoria Catastale A/2 attribuita al bene non corrisponde una funzionalizzazione degli spazi dello stato di fatto che rimanda a un più coerente A/10.

Il sottoscritto ha stimato a corpo in €5.000,00 i costi per la demolizione delle opere eseguite *sine titulo*, per il ripristino della situazione assentita, per la redazione di pratiche urbanistico-edilizie e per il successivo riallineamento catastale.

- **LOTTO n. 2 – Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 12 (C/1) – Locale commerciale.**

Lo scrivente ha inviato al **Comune di Vasto**, la **nota PEC del 24/02/2025** al fine di poter visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi e/o dei certificati di agibilità relativi al fabbricato catastalmente identificato al Fg.37, p.lla 573, sub. 12.

Dalla ricerca effettuata presso l'UTC del Comune di Vasto e dalla documentazione consegnata dall'UTC si è accertato quanto segue:

Per il fabbricato *de quo* sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- a) Licenza d'Uso della costruzione rilasciata il 18/05/1963 dal Prefetto di Chieti con N°15392/Div. IV^A Vista l'istanza in data 28/3/1963, la relazione in data 18/3/1963 dell'Ing. Luciani Tosone incaricato da detta Prefettura ed infine il certificato di collaudo datato 12/3/1963 e redatto dall'Ing. Giuseppe D'Aquino;
- b) SCIA - URB402|8|2014 – SUAP N.21109 - L'intervento riguarda le modifiche interne di locale commerciale esistente che sarà destinato a pubblico esercizio (ristorante/pizzeria) e il riattamento funzionale (diversa distribuzione interna) dei locali commerciali siti in Via Largo Siena nel Comune di Vasto.
- c) Verifica Sc di Agibilità Parziale - Pratica: AGI 4/2023 _SUAP 183-2023 in cui si citano titoli pregressi:
 - Pratica CE 89/1960: Concessione Edilizia rilasciata a Bottari Carlo relativa ad un fabbricato residenziale (Non forniti dall'UTC del Comune di Vasto);
 - Pratica CE 137/1960: Concessione Edilizia in variante alla EC 89/1960, rilasciata a Bottari Carlo in data 04/07/1960 (Non forniti dall'UTC del Comune di Vasto);
 - E399/1975- EC 228/1987 - CE 233/1987: Rilasciate tutte a Bottari Carlo per ristrutturazioni e sopraelevazione (non forniti dall'UTC del Comune di Vasto).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la situazione assentita con il titolo edilizio sopra citato, si evidenzia che:

- La planimetria assentita dai titoli è coerente con lo stato di fatto.

Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale, si evidenzia che:

- È presente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il sottoscritto ha stimato a corpo €5.000,00 per il riallineamento catastale.

- **LOTTO N. 3 – Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4348, 4411, 4416, 4653, 4657, 4658, 4659, 4661, 4665, 4666.**

Lo scrivente ha inviato all' UTC del Comune di Vasto **la Nota PEC del 24/02/2025**, al fine di richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo ai suoli catastalmente identificati al Fig.36 particelle 4348, 4411, 4416, 4653, 4657, 4658, 4659, 4661, 4665, 4666. Il Comune di Vasto ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in data 26/03/2025, attestante che:

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4665**

- Zona FD - Zona per attrezzature alberghiere e commerciali e impianti di interesse generale (100%)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 112

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4666**

- Zona FD - Zona per attrezzature alberghiere e commerciali e impianti di interesse generale (100%)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 112

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4348**

- Zona Co - Comparti edificatori (parte)
Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 100
- Viabilità, idrografia e/o spazi bianchi (parte)

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4411**

- Zona Co - Comparti edificatori (100%)
Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 100

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4416**

- Viabilità, idrografia e/o spazi bianchi (100%)

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4416**

- Viabilità, idrografia e/o spazi bianchi (100%)
- Zona E - Verde agricolo (parte)

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4653**

- Zona FD - Zona per attrezzature alberghiere e commerciali e impianti di interesse generale (100%)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 112

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4657**

- Zona FD - Zona per attrezzature alberghiere e commerciali e impianti di interesse generale (100%)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 112

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4658**

- Zona FD - Zona per attrezzature alberghiere e commerciali e impianti di interesse generale (100%)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 112

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4659**

- Zona Co - Comparti edificatori (parte)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 100

- Zona FD - Zona per attrezzature alberghiere e commerciali e impianti di interesse generale (parte)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 112

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4661**

- Zona FD - Zona per attrezzature alberghiere e commerciali e impianti di interesse generale (100%)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 112

▪ **LOTTO N. 4 – Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4276, 4307, 4308, 4316, 4333.**

Lo scrivente ha inviato all'UTC del Comune di Vasto la **Nota PEC del 24/02/2025**, al fine di richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo ai suoli catastalmente identificati al Fg.36 particelle 4276, 4307, 4308, 4316, 4333. Il Comune di Vasto ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in data 26/03/2025, attestante che:

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4307**

- Zona E - Verde agricolo (100%)

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4308**

- Viabilità (parte)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 146

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 147

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 148

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 149

- Zona E - Verde agricolo (parte)

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4316**

- Zona E - Verde agricolo (100%)

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4333**

- Zona E - Verde agricolo (100%)

• **Comune Vasto Foglio 36 Particella 4276**

- Viabilità (parte)

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 146

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 147

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 148

Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 149

- Zona E - Verde agricolo (parte)
- Vincolo idrogeologico (parte).

8. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

8.1 FABBRICATI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili da stimare, è stato utilizzato **il criterio del Market Comparison Approach (M.C.A.)** che è un procedimento comparativo consistente nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Definizione della metodologia: M.C.A.

La procedura valutativa inerente il compendio immobiliare in oggetto è primariamente orientata alla determinazione del più probabile valore venale. In accordo con la definizione codificata negli International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato rappresenta la quantificazione monetaria stimata alla quale un bene immobile potrebbe essere alienato alla data di riferimento della stima, presupponendo che l'acquirente e il venditore agiscano in autonomia decisionale, con piena consapevolezza delle condizioni di mercato e in assenza di qualsivoglia forma di coercizione.

Tale accezione del valore di mercato presenta una sostanziale concordanza con quanto statuito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e si allinea in modo significativo con le indicazioni contenute nelle recenti Linee Guida per la Valutazione Immobiliare emanate dall'ABI in data 6 dicembre 2024.

Al fine di una disamina più approfondita, si rende opportuno esplicitare singolarmente gli elementi costitutivi della predetta definizione:

- L'espressione “**importo stimato**” designa un prezzo espresso in valuta corrente, esigibile per la transazione immobiliare in esame e determinato da un valutatore dotato delle competenze tecniche, della capacità professionale e dell'esperienza specifica necessarie per l'espletamento

dell'incarico estimativo.

- La locuzione **“in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato”** implica che ambo le parti contraenti non siano disposte a concludere la transazione a un prezzo ritenuto incongruo rispetto ai valori correnti di mercato. L’acquirente non corrisponderà un importo superiore a quello mediamente richiesto dal mercato, mentre il venditore è motivato a cedere la proprietà al miglior prezzo ottenibile in linea con le dinamiche di mercato. La negoziazione deve intercorrere tra soggetti non vincolati da relazioni interpersonali che possano inficiare la loro autonomia decisionale.
- Il riferimento temporale **“alla data della stima”** sottolinea la necessità che il valore di mercato sia ancorato a un momento preciso e definito, stante la potenziale variabilità delle condizioni mercatali che potrebbero rendere la stima obsoleta o inadeguata in un periodo successivo. Si assume, inoltre, che la compravendita e la stipula del relativo atto notarile avvengano contestualmente, senza possibili modifiche del prezzo intervenute in un momento differente.
- La condizione **“nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”** postula che i soggetti coinvolti nella transazione siano pienamente informati di tutti i fattori che possono influenzare la compravendita e che la loro partecipazione all’operazione sia frutto di una libera e consapevole determinazione, escludendo qualsiasi forma di costrizione o indebito condizionamento.
- La clausola **“dopo un’adeguata promozione commerciale”** prevede che l’immobile sia stato offerto sul mercato attraverso i canali più idonei a garantirne la vendita al miglior prezzo ragionevolmente conseguibile, in coerenza con le prevalenti condizioni di mercato.

Nella determinazione del valore di mercato, si assume l’esclusione degli oneri accessori alla transazione, quali spese notarili, fiscali e di registrazione.

Il concetto di valore venale specificamente preclude ogni riferimento a prezzi condizionati da termini o circostanze atipiche e particolari, come ad esempio finanziamenti agevolati, vendite con riserva di usufrutto o concessioni speciali pattuite tra le parti.

La presente disamina valutativa è stata elaborata in aderenza ai principi sanciti dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e dalle Linee Guida ABI di

settore.

La metodologia estimativa adottata nel presente elaborato è il cosiddetto *market comparison approach*, ovvero il metodo comparativo di mercato. Tale approccio si fonda sull'analisi comparativa tra l'unità immobiliare oggetto di stima e un campione di immobili simili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche omogenee, negoziati in tempi recenti e i cui prezzi o valori di capitalizzazione siano noti e pertinenti al medesimo segmento di mercato. Il *market comparison approach* si basa sulla disamina di dati di mercato effettivi e sulle peculiarità dell'immobile in esame, utilizzati quali parametri di comparazione nel processo estimativo.

L'elemento discriminante nell'applicazione dei diversi approcci valutativi risiede nella natura e nel dinamismo del comparto del mercato immobiliare cui appartiene il bene oggetto di valutazione.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha pertanto provveduto a:

- analizzare le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente valutazione, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'accessibilità e ad altri fattori rilevanti;
- verificare lo stato di conservazione e manutenzione generale, unitamente alla qualità delle finiture interne ed esterne;
- valutare il contesto urbanistico, lo stato dei luoghi e l'epoca di edificazione del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare;
- esaminare la documentazione urbanistico-edilizia pertinente;
- acquisire ed esaminare le informazioni estratte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto (CH) e dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare uno studio approfondito del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile in esame.

I valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima sono stati reperiti mediante indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari site nel Comune di Vasto, il sito Comparabilia.it e mediante la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza,

in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

9. STIMA DEGLI IMMOBILI

- **STIMA DEL LOTTO N. 1 – Comune di Vasto: Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 3 (A/2) – Abitazione di tipo civile).**

Il lotto è costituito da un'abitazione posta al piano rialzato, con ingresso da Corso Garibaldi n.82.

Per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata la piattaforma Comparabilia.it, attraverso la quale sono stati acquisiti i prezzi di compravendita relativi ad abitazioni di categoria catastale A/2 e A/3, registrati negli ultimi 36 mesi nella microzona di ubicazione dell'immobile in oggetto. Nello specifico, sono stati individuati tre valori di transazioni recenti di immobili che presentano sostanziali analogie, sia sotto il profilo posizionale che qualitativo, rispetto al bene in esame.

Gli esiti della suddetta ricerca comparativa sono illustrati in Figura 7.

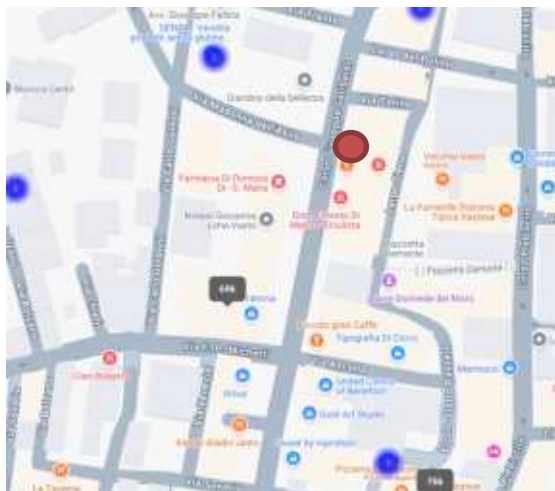


Fig.7 – Immobili compravenduti di recente nella microzona di riferimento del Comune di Vasto. Il punto rosso indica l'immobile da stimare in Corso Garibaldi 82 (fonte: Comparabilia.it)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| Superfici coperte calpestabili | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superficie |
|--|----------|------------------------|-----------|-------------------|
| Superficie interna a lordo delle murature computate sino a 50 cm e al 50% se in comune | 184,00 | | | 184,00 |
| Superfici coperte calpestabili (100%) | | Superficie lorda | | 184,00 |
| | | Superficie commerciale | | 184,00 |

| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superficie |
|---|----------|------------------------|-----------|-------------------|
| Balcone 1 | 5,00 | | | 5,00 |
| Balcone 2 | 5,00 | | | 5,00 |
| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente) | | Superficie lorda | | 10,00 |
| | | Superficie commerciale | | 3,00 |
| Superficie utile netta | | | | 184,00 |
| Superficie utile lorda | | | | 184,00 |
| Superficie commerciale | | | | 187,00 |

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 2,00%

| N° | Descrizione | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 | Subject |
|---------------------------|--|--|--|---|-----------------|
| 1 | Descrizione comparabile | Comune: Vasto (CH) Indirizzo CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 79 Anno 2023 Mese 8 Comune Vasto Foglio 37 Mappale 1238 Sub 10 Numero di registro particolare n. 12002.1/2023 | Comune: Vasto (CH) Indirizzo VIA Carducci 2 Anno 2023 Mese 6 Comune Vasto Foglio 37 Mappale 4306 Sub 6 Numero di registro particolare n. 8487.1/2023 | Comune: Vasto (CH) Indirizzo VIA BOLZANO, 18 Anno 2022 Mese 5 Comune Vasto Foglio 37 Mappale 1748 Sub 7 Numero di registro particolare n. 7360.1/2022 | |
| Dati del contratto | | | | | |
| 2 | Prezzo di vendita | 35.000,00 € | 105.025,00 € | 87.000,00 € | |
| 3 | Data del contratto | 10/08/2023 | 06/06/2023 | 06/05/2022 | 10/04/2025 |
| 4 | Differenziale [in mesi] | -20 | -22 | -36 | |
| 5 | Prezzo marginale | -58,33 € | -175,04 € | -145,00 € | |
| 6 | Prezzo della caratteristica | 1.166,60 € | 3.850,88 € | 5.220,00 € | |
| Superfici | | | | | |
| 7 | Superficie commerciale [m ²] | 33,00 | 100,00 | 76,00 | 187,00 |
| 8 | Differenziale | 154,00 | 87,00 | 111,00 | |
| 9 | Prezzo al m ² Superficie | 1.060,61 € | 1.050,25 € | 1.144,74 € | |
| 10 | Prezzo marginale Superficie | 1.050,25 € | 1.050,25 € | 1.050,25 € | |
| 11 | Prezzo della caratteristica Superficie | 161.738,50 € | 91.371,75 € | 116.577,75 € | |
| Livello di piano | | | | | |
| 12 | Piano | Terra | Secondo | Primo | Primo |
| 13 | Accessori piano | Senza ascensore | Senza ascensore | Senza ascensore | Senza ascensore |
| 14 | Valore numerico piano | 0 | 1 | 1 | 1 |
| 15 | Differenziale | 1,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 16 | Rapporto mercantile | 0,033 | 0,033 | 0,033 | |
| 17 | Rapporto mercantile utente | 0,000 | 0,000 | 0,000 | |
| 18 | Prezzo marginale | 1.155,00 € | 3.465,83 € | 2.871,00 € | |
| 19 | Prezzo della caratteristica | 1.155,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| Risultati | | | | | |
| 20 | Prezzo corretto | 199.060,10 € | 200.247,63 € | 208.797,75 € | |
| 21 | Prezzo corretto unitario al m ² | 6.032,12 € | 2.002,48 € | 2.747,34 € | |
| 22 | Prezzo corretto medio | 202.701,83 € | 202.701,83 € | 202.701,83 € | |
| 23 | Scarto % | -1,80% | -1,21% | 3,01% | |
| 24 | Scarto assoluto | -3.641,73 € | -2.454,20 € | 6.095,92 € | |

Divergenza: 4,89%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 202.701,83 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 202.702,00 €

Al valore precedente, andranno sottratti i costi di regolarizzazione, che sono stati stimati in precedenza in €15.000,00.

- €202.702,00 – €5.000,00= € 197.702,00 in c.t. 200.000,00

Valore del Lotto 1 (quota di proprietà 1/1) in c.t. € 200.000,00

- **STIMA DEL LOTTO N. 2 – Comune di Vasto: foglio 37 particella 573 sub. 12 (C/1) – Locale commerciale.**

Il lotto è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, con ingresso da Corso Garibaldi n.80 e sul fronte opposto su Largo Siena.

Per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata la piattaforma Comparabilia.it, attraverso la quale sono stati acquisiti i prezzi di compravendita relativi ai locali commerciali di categoria catastale C/1, registrati negli ultimi 48 mesi nella microzona di ubicazione dell'immobile in oggetto. Nello specifico, sono stati individuati tre valori di transazioni recenti di immobili che presentano sostanziali analogie, sia sotto il profilo posizionale che qualitativo, rispetto al bene in esame. Gli esiti della suddetta ricerca comparativa sono illustrati in Figura 8.

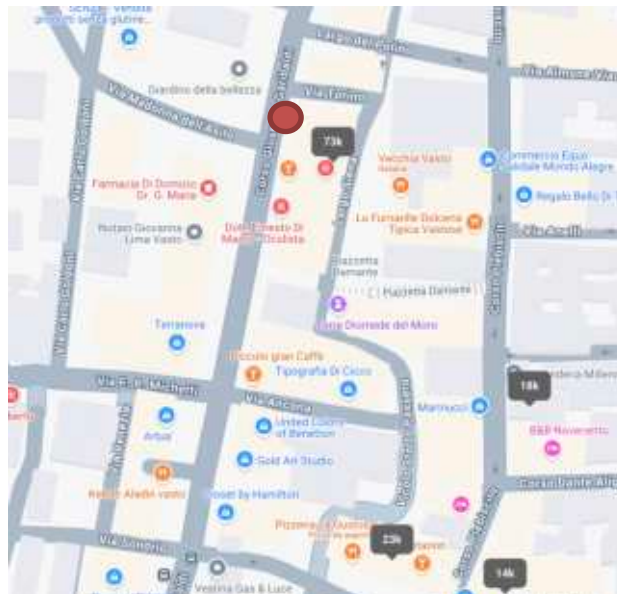


Fig.8 – Immobili compravenduti di recente nella microzona di riferimento del Comune di Vasto. Il punto rosso indica l'immobile da stimare in Corso Garibaldi 80 (fonte: Comparabilia.it)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| Superfici coperte calpestabili | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superfici e | |
|--|----------|------------------------|-----------|------------------------|---------------|
| Superficie interna a lordo delle murature computate sino a 50 cm e al 50% se in comune | 132,00 | | | 132,00 | |
| Superfici coperte calpestabili (100%) | | Superficie lorda | | 132,00 | |
| | | Superficie commerciale | | 132,00 | |
| | | | | Superficie utile netta | 132,00 |
| | | | | Superficie utile lorda | 132,00 |
| | | | | Superficie commerciale | 132,00 |

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 2,60%

| N° | Descrizione | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 | Subject |
|---------------------------|--|--|--|---|-----------------|
| 1 | Descrizione comparabile | Comune:Vasto (CH) Indirizzo CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 76 Anno 2022 Mese 10 Comune Vasto Foglio 37 Mappale 573 Sub 15 Numero di registro particolare n. n. 14627.1/2022 | Comune:Vasto (CH) Indirizzo PIAZZA VIRGILIO CAPRIOLI, 9 Anno 2021 Mese 6 Comune Vasto Foglio 37 Mappale 831 Sub 18 Numero di registro particolare n. 8114.1/2021 | Comune: Vasto (CH) Indirizzo CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 18 Anno 2023 Mese 9 Comune Vasto Foglio 37 Mappale 716 Sub 4 Numero di registro particolare n. 8487.1/2023 | |
| Dati del contratto | | | | | |
| 2 | Prezzo di vendita | 73.000,00 € | 85.000,00 € | 78.904,00 € | |
| 3 | Data del contratto | 06/10/2022 | 07/06/2021 | 06/09/2023 | 10/04/2025 |
| 4 | Differenziale [in mesi] | -31 | -47 | -19 | |
| 5 | Prezzo marginale | -158,17 € | -184,17 € | -170,96 € | |
| 6 | Prezzo della caratteristica | 4.903,27 € | 8.655,99 € | 3.248,24 € | |
| Superfici | | | | | |
| 7 | Superficie commerciale [m²] | 60,00 | 71,00 | 48,00 | 132,00 |
| 8 | Differenziale | 72,00 | 61,00 | 84,00 | |
| 9 | Prezzo al m² Superficie | 1.216,67 € | 1.197,18 € | 1.643,83 € | |
| 10 | Prezzo marginale Superficie | 1.197,18 € | 1.197,18 € | 1.197,18 € | |
| 11 | Prezzo della caratteristica Superficie | 86.196,96 € | 73.027,98 € | 100.563,12 € | |
| Livello di piano | | | | | |
| 12 | Piano | Terra | Terra | Terra | Terra |
| 13 | Accessori piano | Senza ascensore | Senza ascensore | Senza ascensore | Senza ascensore |
| 14 | Valore numerico piano | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | Differenziale | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 16 | Rapporto mercantile | 0,000 | 0,000 | 0,000 | |
| 17 | Rapporto mercantile utente | 0,000 | 0,000 | 0,000 | |
| 18 | Prezzo marginale | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| 19 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| Posizione [Prezzo] | | | | | |
| 20 | Prezzo | Normale | Scadente | Buono | Normale |
| 21 | Valore numerico | 1 | 0 | 2 | 1 |
| 22 | Differenziale | 0,00 | 1,00 | -1,00 | |

| | | | | |
|------------------|--|---------------|-------------------|---------------------|
| 23 | Prezzo marginale | 10.000,00 € | 5.000,00 € | 10.000,00 € |
| 24 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 5.000,00 € | -10.000,00 € |
| Risultati | | | | |
| 25 | Prezzo corretto | 164.100,23 € | 171.683,97 € | 172.715,36 € |
| 26 | Prezzo corretto unitario al m ² | 2.735,00 € | 2.418,08 € | 3.598,24 € |
| 27 | Prezzo corretto medio | 169.499,85 € | 169.499,85 € | 169.499,85 € |
| 28 | Scarto % | -3,19% | 1,29% | 1,90% |
| 29 | Scarto assoluto | -5.399,62 € | 2.184,12 € | 3.215,51 € |

| | |
|---|--------------|
| Divergenza: | 5,25% |
| Valore stimato (Media prezzi corretti): | 169.499,85 € |
| Valore stimato (Arrotondato All'euro): | 169.500,00 € |

Al valore precedente, andranno sottratti i costi di regolarizzazione, che sono stati stimati in precedenza in €5.000,00.

- €169.500,00 – €5.000,00 = € 164.500,00 in c.t. 165.000,00

Valore del Lotto 2 (quota di proprietà 1/1) in c.t. € 165.000,00

STIME DEL LOTTO N.3 Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4348-4411-4416-4653-4657 – 4657 -4658 -4659 -4661 -4665 -4666 quota di proprietà 1/1.

| Catasto | Fg. | P.lla | Sub. | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|-----|-------|------|-----------|------------|--------|-------------|----------------------------|
| Terreni | 36 | 4348 | | Vasto | Seminativo | 4 | 150,00 mq | R.D. € 0,31 |
| | | | | | Arboreo | | | R.A. € 0,46 |
| Terreni | 36 | 4411 | | Vasto | Vigneto | 2 | 20,00 mq | R.D. € 0,20 R.A. € 0,13 |
| Terreni | 36 | 4416 | | Vasto | Uliveto | 2 | 79,00 mq | R.D. € 0,31 R.A. € 0,18 |
| Terreni | 36 | 4653 | | Vasto | Seminativo | 2 | 115,00 mq | R.D. € 0,77 |
| | | | | | Arboreo | | | R.A. € 0,50 |
| Terreni | 36 | 4657 | | Vasto | Seminativo | 2 | 740,00 mq | R.D. € 4,97 |
| | | | | | Arboreo | | | R.A. € 3,25 |
| Terreni | 36 | 4658 | | Vasto | Uliveto | 2 | 2.634,00 mq | R.D. € 10,20 |

| | | | | | | | | |
|---------|----|------|--|-------|-----------------------|---|-------------|----------------------------|
| | | | | | | | | R.A. € 6,12 |
| Terreni | 36 | 4659 | | Vasto | Uliveto | 2 | 1.683,00 mq | R.D. € 6,52 R.A. € 3,91 |
| Terreni | 36 | 4661 | | Vasto | Uliveto | 2 | 10,00 mq | R.D. € 0,04 R.A. € 0,02 |
| Terreni | 36 | 4665 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 240,00 mq | R.D. € 1,61 R.A. € 1,05 |
| Terreni | 36 | 4666 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 36,00 mq | R.D. € 0,24 R.A. € 0,16 |

In premessa, ai fini della determinazione del valore di mercato delle particelle costituenti il Lotto 3, lo scrivente – esclusivamente a scopo valutativo – ritiene opportuno ricomprenderle integralmente nella destinazione urbanistica di piano “Zona FD”, considerando che la quasi totalità delle stesse risulta effettivamente ricompresa in tale zona, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vasto e allegato alla presente perizia (cfr. all.3).

Con riferimento alla particella n. 4569, questa risulterebbe classificata prevalentemente in Zona FD e solo in minima parte in Zona CO. Tuttavia, l’UTC non ha fornito indicazioni precise circa la ripartizione effettiva delle superfici all’interno della particella stessa.

Tale incertezza è riconducibile al disallineamento tra la planimetria del catasto terreni e le Tavole del Piano Urbanistico, come meglio evidenziato nella figura seguente (fig. 9).

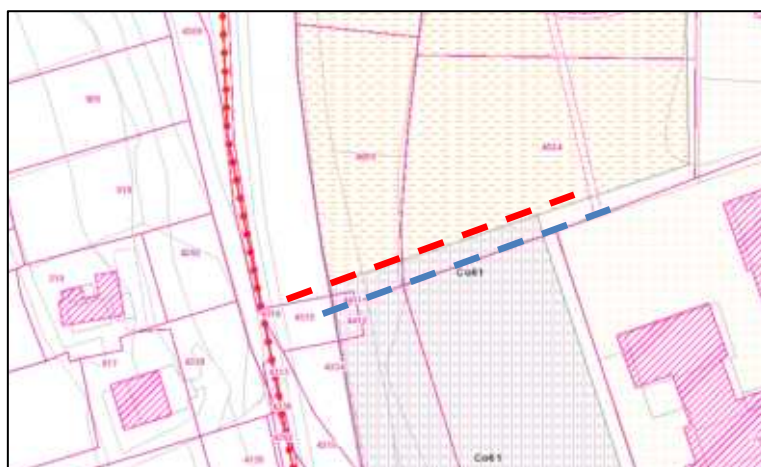


Fig. 9- Sovrapposizione cartografia Catastale e Cartografia di PRG

Nella figura riportata, il tratteggio rosso individua il confine tra le Zone CO e FD, così come risultanti dalla cartografia del vigente PRG, mentre la linea tratteggiata blu delinea il perimetro delle particelle n. 4659 e n. 4411.

Il disallineamento rilevato tra la delimitazione catastale e quella urbanistica viene solitamente corretto in sede di richiesta del titolo edilizio, all'atto in cui le particelle vengono riconfigurate secondo la reale capacità edificatoria.

Tuttavia, nel caso di specie – considerata l'esiguità sia del disallineamento riscontrato che del numero di particelle interessate – si ritiene opportuno procedere assumendo che tutte le particelle ricadano all'interno della zonizzazione FD.

Per quanto riguarda le particelle n. 4416 e 4348, trattandosi di aree destinate alla viabilità, si attribuisce un valore venale pari a € 500,00, in ragione della natura residuale e della destinazione funzionale delle medesime.

Metodologia di stima

Il **metodo comparativo di stima** si fonda sul principio dell'**analogia di mercato**, ovvero sull'individuazione e sull'analisi di beni simili a quello oggetto di valutazione (c.d. **comparable**), per i quali siano disponibili dati di transazioni effettive o proposte di vendita recenti, verificabili e riferite al medesimo ambito territoriale o a contesti urbanistici e di mercato omogenei.

L'obiettivo è quello di stimare il valore di mercato del terreno attraverso un processo di confronto fondato su:

- caratteristiche **fisiche** (superficie, forma, accessibilità, pendenza, orientamento);
- caratteristiche **urbanistiche** (indice edificatorio, destinazione d'uso ammessa, vincoli);
- caratteristiche **localizzative** (ubicazione, infrastrutturazione, prossimità a servizi, attrattività del contesto);
- situazione **giuridica** (titolarità, gravami, diritti reali, servitù);
- **valori unitari di riferimento** desunti da fonti attendibili (atti notarili, banche dati immobiliari, rilevazioni OMI, osservatori territoriali, agenzie di intermediazione).

Nello specifico si è reperito un atto di compravendita di un terreno nelle immediate vicinanze con la medesima destinazione di piano FD.

Estremi dell'atto di compravendita: Atto rogato il 20 novembre 2015 in Roma dal Notaio Federico Magliulo, repertorio n. 17.216, registrato a Roma il 24 novembre 2015 n. 29458 S.1.T.

In tale atto viene trasferito un suolo di 5.982 mq per un prezzo di 1.420.000,00.

Per un valore di €/mq di: $1.420.000,00 / 5.982 \text{ mq} = 237,38 \text{ €/mq}$

Tale dato deve esser corretto in ragione del fattore temporale intercorso dalla compravendita alla presente perizia di stima.

A tal fine, lo scrivente ha consultato i Report dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che fornisce pubblicazioni periodiche circa l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari.

Poiché il comparto FD ha come tipologia principale l'edificazione di attività commerciali, alberghiere e impianti di interesse, si sono consultati i report del mercato non residenziale.

A titolo esplicativo la figura che segue evidenzia l'andamento regionale della variazione dei prezzi per le quotazioni dei negozi, per il periodo 2022/2023.

Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi

| Area | Regione | Quotazione media Negozi 2023 (€/mq) | Var % quotazione 2023/2022 | Indice territoriale |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Nord Ovest | Liguria | 1.830 | -1,1% | 128,3 |
| | Lombardia | 1.825 | 3,4% | 128,0 |
| | Piemonte | 1.061 | 1,0% | 74,4 |
| | Valle d'Aosta | 1.445 | -1,3% | 101,4 |
| Nord Ovest | | 1.611 | 2,3% | 113,0 |
| Nord Est | Emilia-Romagna | 1.520 | -0,5% | 106,6 |
| | Friuli-Venezia Giulia | 1.172 | -0,9% | 82,2 |
| | Veneto | 1.597 | 1,3% | 112,0 |
| Nord Est | | 1.534 | 0,4% | 107,6 |
| Centro | Lazio | 1.771 | -1,4% | 124,2 |
| | Marche | 1.143 | -1,3% | 80,2 |
| | Toscana | 1.467 | -1,0% | 102,9 |
| | Umbria | 1.060 | -1,5% | 74,3 |
| Centro | | 1.525 | -1,1% | 107,0 |
| Sud | Abruzzo | 1.106 | 0,0% | 77,6 |
| | Basilicata | 902 | -0,1% | 63,3 |
| | Calabria | 917 | -0,7% | 64,3 |
| | Campania | 1.526 | 3,0% | 107,0 |
| | Molise | 993 | 9,8% | 69,6 |
| | Puglia | 1.111 | -0,2% | 77,9 |
| Sud | | 1.234 | 1,0% | 86,5 |
| Isole | Sardegna | 1.217 | -7,2% | 85,3 |
| | Sicilia | 1.093 | -0,9% | 76,6 |
| Isole | | 1.147 | -0,8% | 80,4 |
| Media nazionale | | 1.426 | 0,6% | 100,0 |

Fig. 10 Variazione delle quotazioni dei prezzi dei negozi per regione 2022/2023

Per la regione Abruzzo nel periodo 2022/2023 non vi sono state variazioni.

Pertanto andando a ritroso lo scrivente ha stabilito l'andamento della variazione dei prezzi dal 2015 all'ultimo report disponibile per la regione Abruzzo.

Da ciò è scaturito che nel decennio considerato, le quotazioni hanno subito un decremento delle quotazioni del 17%. In virtù di tale andamento, per estensione rispetto alla tipologia principale realizzabile sui suoli del lotto, si considererà tale decremento ai fini della valutazione dei terreni.

Pertanto la somma della superfici dei terreni *de quibus* è: 5.478,00 mq

Il valore di 237,38 €/mq viene ridotto del 17% = 206,52 €/mq.

Valore dei suoli con zonizzazione FD e assimilabili: 5.478,00mq X 206,52€/mq = €1.131.316,56.

A tale valore va aggiunto quello delle particelle 4416 e 4348 di €500,00: €1.131.316,56 + €500,00 = €1.131.816,56.

Valore del Lotto 3 (quota di proprietà 1/1) in c.t. €1.130.000,00

STIMA DEL LOTTO N.4 – Comune di Vasto: foglio 36 particelle 4276-4307-4308-4316-4333 quota di proprietà 1/1.

Le unità immobiliari risultano Tipizzate come "ZONA E – Verde Agricolo" dal PRG vigente del Comune di Vasto.

Le unità immobiliari risultano così censite al catasto terreni del Comune di Vasto:

| Catasto | Fg. | P.IIIa | Sub. | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|-----|--------|------|-----------|-----------------------|--------|--|------------------------------|
| Terreni | 36 | 4276 | | Vasto | Vigneto | 2 | 5.560,00 mq | R.D. € 55,99 R.A. € 35,89 |
| Terreni | 36 | 4307 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 280,00 mq | R.D. € 1,88 R.A. € 1,23 |
| Terreni | 36 | 4308 | | Vasto | Seminativo Arboreo | 2 | 55,00 mq | R.D. € 0,37 R.A. € 0,24 |
| Terreni | 36 | 4316 | | Vasto | Vigneto | 2 | 3,00 mq | R.D. € 0,03 R.A. € 0,02 |
| Terreni | 36 | 4333 | | Vasto | Uliveto | 2 | 280,00 mq *(l'estensione catastale è errata – dai rilievi risulta 1.850 mq ca, | R.D. € 1,08 R.A. € 0,65 |

Vi è da precisare che il terreno allibrato al foglio 36, particella 4333 dai rilievi effettuati sul mappale, risulta di estensione diversa da quanto riportato nella visura catastale, per cui si dovrà procedere ad una pratica Pregeo per la sua correzione.

Le unità immobiliari, a seguito dei sopralluoghi effettuati *in situ*, non corrispondono alle categorie catastali dichiarate. Allo stato attuale, risultano infatti assimilabili alla tipologia di seminativo arborato. Nella tabella seguente sono riportati i valori agricoli medi dei terreni della provincia di Chieti, relativi al Comune di Vasto, secondo la pubblicazione più recente (2022) dell'Agenzia delle Entrate."

| genzia entrate | | Ufficio provinciale di CHIETI Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2022 | | | | Data: 31/03/2023 Ora: 10.06.28 | | |
|-----------------------------|--|---|---------------------------|--|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| | | Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. - del 22/04/2022 | | Pubblicazione sul BUR n. 182 del 23/12/2022 | | | | |
| CULTURE | REGIONE AGRARIA N° 7 COLLINE LITORANEE DI ORTONA Comuni di: ARIELLI, CANOSA SANNITA, CASTEL FRENTANO, CRECCHIO, FOSSACESIA, FRISA, LANCIANO, MOZZAGROGNA, ORSOGNA, ORTONA, POGGIOFIBRITO, ROCCA SAN GIOVANNI, SANTA MARIA IMBARO, SAN VITO CHIETINO, TOLLO, TREGLIO | | | | REGIONE AGRARIA N° 8 COLLINE LITORANEE DI VASTO Comuni di: ATESSA, CASALANGUIDA, CASALBORDINO, CUPELLO, FRESAGRANINARIA, FURCI, GISSI, VASTO, LENTELLA, MONTEODORISIO, PAGLIETA, POLLUTRI, SAN SALVO, SCERNI, TORINO DI SANGRO, VILLALFONSINA | | | |
| | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| AGRUMETO | 30800 | | | | 33400 | | | |
| BOSCO CEDUO | 4600 | | | | 4600 | | | |
| BOSCO D'ALTO FUSTO | 5600 | | | | 5600 | | | |
| BOSCO MISTO | | | | | 4600 | | | |
| CANNETO | 5700 | | | | 6600 | | | |
| FRUTTETO SPECIALIZZATO | 28500 | | | | 32000 | | | |
| FRUTTETO TRADIZIONALE | 15200 | | | | | | | |
| INCOLTO PRODUTTIVO | 1950 | | | | 1650 | | | |
| ORTO | 17400 | | | | | | | |
| ORTO IRRIGUO | 26300 | | | | 26700 | | | |
| PASCOLO | 2800 | | | | 2700 | | | |
| PASCOLO ARBORATO | 3200 | | | | 3000 | | | |
| PASCOLO CESPUGLIATO | 2600 | | | | 2500 | | | |
| QUERCETO | | | | | 9500 | | | |
| SEMINATIVO | 14500 | | | | 12900 | | | |
| SEMINATIVO ARBORATO | 14800 | | | | 13500 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 19800 | | | | 23100 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO | 22500 | | | | 27300 | | | |
| ULIVETO | 20500 | | | | 21400 | | | |
| VIGNETO A TENDONE | 33000 | SI | SI | | 32500 | SI | SI | |

Tabella 1: Annualità 2022- Valore agricoli medi della provincia di Chieti- Comune di Vasto (fonte: Agenzia delle Entrate)

Per cui si procederà alla determinazione del valore del lotto accorpando l'estensione dei terreni e moltiplicandolo per il valore per Ha:

- $5.560,00 + 280,00 + 55,00 + 3,00 + 280,00 = 6.178,00$ mq ovvero in Ha: 0,6178

Valore medio seminativo arborato: 13.500€/Ha;

da cui: $13.500 \times 0,6178 = 8.340,3€$

Pratica Pregeo per il corretto allineamento della particella 4333: 1.000,00 €

$€8340,30 - €1.000,00 = 7.340,30€$

Valore del Lotto 4 (quota di proprietà 1/1) in c.t. €7.500,00

| 10. TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DEI LOTTI | | |
|---|--|--|
| LOTTI | VALORE INTERO LOTTO | VALORE QUOTA FALLIMENTO |
| 1 | IMMOBILE SITO IN VASTO (LOCALE ABITAZIONE- A2) | €200.000,00 €200.000,00 (quota di 1/1) |
| 2 | IMMOBILE SITO IN VASTO (LOCALE COOMERCIALE - C1) | €165.000,00 €165.000,00 (quota di 1/1) |
| 3 | TERRENI SITI IN VASTO IDENTIFICATI AL FOGLIO 36 ▪ P.LLE 4348, 4411, 4416, 4653, 4657, 4658, 4659, 4661, 4665, 4666. | €1.130.000,00 €1.130.000,00 (quota di 1/1) |
| 4 | TERRENI SITI IN VASTO IDENTIFICATI AL FOGLIO 36 P.LLE 4276, 4307, 4308, 4316, 4333 | €7.500,00 €7.500,00 (quota di 1/1) |
| | Totale Valore LOTTI – QUOTE FALLIMENTO | € 1.502.500,00 € 1.502.500,00 |

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 38 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con osservanza

IL PERITO

Arch. Claudio Nicola Biancofiore

Allegati:

All. n. 1 – Rilievo Immobili

All. n. 2 – Rilievo fotografico

All. n. 3 – Documentazione Urbanistica

All. n.4 – Titoli Edilizi

All. n.5 – Visure Planimetriche Immobili

All. n.6 – Visure Planimetriche Terreni

All. n.7 – Visura per soggetto