



TRIBUNALE DI VASTO

Sezione Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]

R.G. N.2/2026

PERIZIA DI STIMA

*Capannone Industriale e pertinenze sito in Vasto (CH)
in via Pennaluce (ora via Giuseppe Impastato)*



Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatori: Dott.ssa Patrizia Di Pietro, Dott. Tommaso Izzo, Avv. Tatiana Silvestro

Esperto Stimatore
ing. Pasquale Maurelli



PREMESSA	3
1) OGGETTO E MANDATO DELLA CONSULENZA	3
2) OPERAZIONI PRELIMINARI	3
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	4
4) DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
CONTESTO	4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
4.1 PERIODO DI REALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
4.2 TITOLI EDILIZI E LEGITTIMITÀ	11
4.3 PARAMETRI URBANISTICI.....	11
5) STIMA IMMOBILIARE	15
STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE LA METODOLOGIA – MCA	15
FONTI DEI DATI E SELEZIONE DEI COMPARABILI	18
<i>MCA (Market Comparison Approach)</i>	18
6) CANONE DI LOCAZIONE	21
7) RIEPILOGO E CONCLUSIONI	24



All'Ill.mo [REDACTED] **Presidente del Tribunale di Vasto**
Liquidazione Giudiziale n. 02/2026 R.G.
Curatori: Dott. Tommaso Izzo, Dott.ssa Patrizia Di Pietro, Avv. Tatiana Silvestro

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G. n. 2/2026 del Tribunale di Vasto, su richiesta della Curatela e, in vista della elaborazione del programma di liquidazione, l'Ill.mo Presidente del Tribunale di Vasto [REDACTED] in data 17/02/2026 autorizzava alla nomina, quale esperto estimatore, il sottoscritto Ing. Pasquale Maurelli, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al [REDACTED] all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al [REDACTED] e dei Periti del Tribunale di Bari al [REDACTED]

L'accesso al compendio pignorato, documentato con fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente relazione, avveniva in data 25/02/2026 alla presenza dei Curatori (cfr. all. n. **1 : Planimetrie del lotto** e cfr. all. n. **2 : Foto del lotto**). Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'UTC del Comune di Vasto e presso l'Agenzia del Territorio di Vasto sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Vasto come meglio specificato in seguito.

1) OGGETTO E MANDATO DELLA CONSULENZA

Dal provvedimento di nomina emesso in data 17/02/2026, si desumono i seguenti quesiti: procedere alla stima dei seguenti beni acquisiti all'attivo della procedura:

- 1) bene immobile sito in Vasto, alla Via Pennaluce Cat D/1, rendita euro 433,82, foglio 8 particella 4088 – 85 mq ca.;**
- 2) bene immobile sito in Vasto, alla Via Pennaluce Cat D/7 rendita euro 29.826,00, foglio 8 particella 4087, sub 1 – 7.645 mq ca..**

2) OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e nei rilievi ed espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.



3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare consiste in un opificio costituito da area di produzione, deposito, uffici, vani di servizio, area pertinenziale esterna destinata a parcheggio (p.lla 4087 mq 7.645 ca.) e cabina elettrica (P.lla 4088 - mq 85 ca.) di mq 7.730 circa, con accesso diretto da Via Giuseppe Impastato n. snc, sito nel Comune di Vasto- Zona ASI.

Confina a:

- Nord con le particelle 4385 e 4383 del foglio 8;
- Sud con la particella 4056 del foglio 8;
- Ovest con le particelle 4503 e 4403 del foglio 8;
- Est con le particelle 4389 e 4388 del foglio 8 confinanti a loro volta con via Giuseppe Impastato;

inoltre è identificato al NCEU del Comune di Vasto al Foglio 8, particella 4087, sub. 1, via Pennaluce (ora via G. Impastato), Piano T-1, Categoria D/7, rendita catastale Euro29.826,00 ed al Foglio 8, particella 4088, via Pennaluce (ora via G. Impastato) PT, Categoria D/1, rendita catastale Euro 433,82

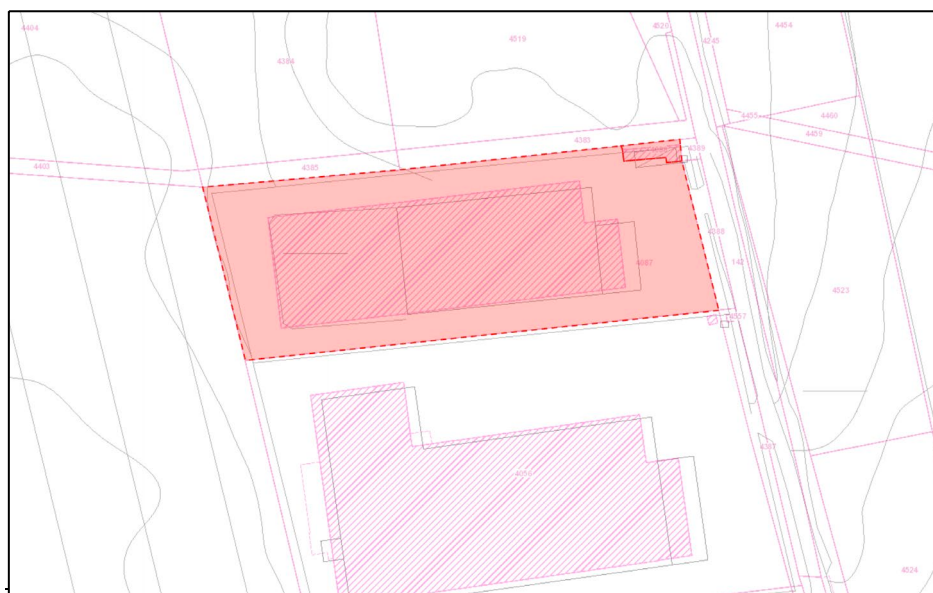


Fig.1 – Individuazione delle particelle 4087 e 4088 su CT del Comune di Vasto

4) DESCRIZIONE DEL LOTTO

CONTESTO

Gli immobili in descrizione sono ubicati all'interno della Zona Industriale del Porto di Vasto, a circa 7 km a nord dal centro storico della città. La zona industriale di Punta Penna a Vasto rappresenta uno



dei poli produttivi e logistici più rilevanti dell'Abruzzo meridionale, caratterizzato da una peculiare convivenza tra attività portuali, insediamenti industriali e aree naturali protette.

Il nucleo dell'area è il porto di Vasto, un'infrastruttura commerciale strategica per il mare Adriatico, fondamentale per l'import-export di merci e il supporto alle industrie locali.

L'area ospita inoltre aziende di diversi settori, dalla meccanica alla logistica.

La zona è servita dalla stazione ferroviaria di Porto di Vasto, presente in contrada Lebba, che garantisce il collegamento intermodale, e da un sistema viario prossimo e intimamente connesso alla infrastruttura stradale della SS16.

All'interno di un'area di circa 1,5 km di raggio, è presente un'ampia zona produttiva, mercantile, industriale e di logistica posta a ridosso della suddetta SS16 e del porto di Vasto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il capannone e la palazzina uffici annessa, attualmente, sono rispettivamente sede del deposito e degli uffici della [REDACTED] in forza di contratto sottoscritto in data 12.02.2024 (foglio 8 particella 4087, sub 1) mentre l'immobile che insiste su via Impastato è una cabina elettrica (foglio 8 particella 4088).

L'unità immobiliare individuata dal foglio 8, particella 4087, sub 1 è un capannone industriale destinato alla produzione e allo stoccaggio, corredato da una palazzina uffici e servizi disposta su due livelli.

L'immobile nella sua interezza presenta una pianta rettangolare allungata, disposta lungo l'asse est-ovest, con dimensioni complessive massime pari a circa 90,00 metri di lunghezza per ca. 33,00 metri di larghezza.

L'accesso all'intero immobile costituito dal corpo uffici e corpo logistica, strettamente interconnessi, che si sviluppano su di un lotto di ca. 7700 mq, avviene attraverso una recinzione posta su via Giuseppe Impastato. Il fronte su strada è delimitato da una recinzione che comprende due accessi distinti, uno pedonale e uno carrabile.

La recinzione è realizzata in calcestruzzo armato a facciavista nella parte basamentale e in corrispondenza dei piedritti che inquadrano le aperture, mentre la porzione superiore è completata con elementi in ferro.

Corpo Capannone

Lo spazio del capannone è suddiviso in una porzione di magazzino (circa 30 metri di lunghezza) e una zona di lavorazione (circa 60 metri di lunghezza). La superficie interna è scandita da una maglia



regolare di pilastri che definiscono una doppia campata che configura due navate longitudinali. L'altezza utile interna sotto trave è di circa 8,50 metri, con un'altezza massima esterna al colmo di circa 10,50 metri. Il capannone copre una superficie lorda di 3.200 mq ca.

L'edificio è realizzato con una tecnologia prefabbricata in cemento armato precompresso (c.a.p.).

I portoni di accesso sono disposti sui fronti est (accesso principale) e sud (accesso su facciata secondaria longitudinale).

I portoni sono del tipo industriale scorrevoli sovrapposti esternamente a doppia anta. Sono realizzati in pannelli sandwich coibentati di colore bianco/grigio, con telaio e guide in acciaio zincato.

I prospetti mostrano una fascia continua di finestrate a nastro nella parte superiore per l'illuminazione naturale e diversi portoni industriali per il carico/scarico merci.

I tamponamenti esterni sono costituiti da pannelli di chiusura del tipo prefabbricato con finitura esterna in ghiaietto lavato (granulometria fine/media), dall'elevata resistenza agli agenti atmosferici e a vantaggio di una bassa manutenzione.

I pilastri poggiano su plinti di fondazione isolati.

La copertura è caratterizzata da un sistema a falde inclinate con pendenza del 12%, contraddistinto dalla presenza di lucernari zenitali (shed) che garantiscono l'illuminazione naturale e il ricambio d'aria per questi ampi ambienti operativi.

I pilastri interni sono a sezione rettangolare in c.a.p., dotati di mensole per portare le travi trasversali a timpano e le travi di bordo.

I tegoloni nervati con il tipico profilo a tripla "T", coprono l'ampia luce interna tra i timpani permettendo l'integrazione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

Le aperture a nastro finestrate sono realizzate con profilati metallici con montata una lastra in polycarbonato alveolare o vetro armato (U-glass).

Tali infissi sono collocati nella parte alta dei pannelli di tamponamento così da ottimizzare l'illuminazione naturale.

La pavimentazione interna è di tipo industriale in calcestruzzo armato con fibre o rete elettrosaldata e il trattamento superficiale è a "spolvero di quarzo" con colorazione rosso ossido/terracotta, applicato per aumentare la resistenza all'usura, all'abrasione e facilitare la pulizia.

Sono inoltre presenti i giunti di dilatazione, tagliati a sega e sigillati per il controllo delle fessurazioni da ritiro igrometrico.

È presente l'impianto elettrico avente potenza di circa 40 kw, distribuito attraverso l'ausilio di canaline metalliche sospese per la distribuzione della forza motrice e di corpi illuminanti a sospensione (riflettori industriali).





Fig.2 – Vista interno capannone

L'ambiente attualmente è adibito a magazzino per lo stoccaggio di merci, perlopiù alimentari, con l'installazione di scaffalature metalliche pesanti (porta pallet), disposte su più livelli sovrapposti, fissate a terra tramite tasselli meccanici flangiati, conformi alle normative antisismiche per le attrezzature di stoccaggio. Inoltre il fabbricato è dotato di un impianto di distribuzione di aria compressa.



Fig.3 – Vista interno capannone



Corpo Uffici

La zona uffici e servizi è situata sulla testata dell'edificio rivolta verso via Giuseppe Impastato e si presenta come un corpo di fabbrica su due livelli, caratterizzato da un'architettura funzionale. Esternamente il piano terra è contraddistinto da una finitura ad intonaco civile di colore bianco, con aperture asimmetriche protette da serramenti in alluminio scuro. Il primo piano, lievemente aggettante, presenta il volume superiore sporgente rispetto al piano terra, sottolineando una zona basamentale d'ingresso. La facciata è segnata da una vetrata continua con profili in alluminio, che garantisce luminosità agli spazi dedicati agli uffici direzionali. Il coronamento superiore presenta una finitura in cemento facciavista e intonaco grigio con giunti tecnici verticali. Il piano terra ed il primo sono collegati da un corpo scala elicoidale. La superficie lorda complessiva è di circa 500 mq con un'altezza netta 3,25 m al piano terra e 3,00 m al primo piano. Il piano terra comprende ingressi, uffici tecnici, centrale termica, autoclave, spogliatoi e servizi igienici per il personale. Il piano primo ospita la zona direzionale con sala riunioni, uffici amministrativi, uffici vendite e direzione.



Fig.4 – 5 Vista interno uffici e scala di collegamento

Gli ambienti interni seguono in gran parte uno standard costruttivo uniforme per entrambi i piani. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle di grès porcellanato di colore grigio medio, posate in diagonale con fuga minima. Gli ambienti sono controsoffittati con un sistema modulare a pannelli quadrati (60x60 cm) in fibra minerale, montati su struttura metallica a vista. Detto sistema integra le plafoniere a LED/fluorescenza e permette il passaggio degli impianti (climatizzazione e cablaggio dati). Oltre alle murature perimetrali intonacate e tinteggiate in bianco, lo spazio è ripartito tramite



pareti mobili vetrate con telai in alluminio bianco, dotate di pannellature inferiori cieche e parti superiori trasparenti per favorire la diffusione della luce naturale nei corridoi.

Sono presenti locali tecnici e igienici sia ad uso singolo che collettivo:



Fig. 6-7 – Vista servizi igienici

Le pareti di spogliatoi e servizi igienici sono rivestite in ceramica bianca (tipo 20x20 cm) fino ad un'altezza di circa 2 metri.

All'interno degli ambienti di servizio e bagni sono presenti lavabi singoli e collettivi a canale (lavatoi) in vetrochina bianca. I servizi igienici sono dotati di wc, cassette di risciacquo esterne e antibagni. Gli spogliatoi sono corredati da pavimentazione tecnica antisdrucchiolo e dotati di armadietti metallici e panche.

Il collegamento tra i due piani è garantito dalla scala elicoidale a chiocciola con colonna centrale portante in acciaio verniciato di colore verde. Le pedate sono rivestite in pietra naturale (marmo o granito) di colore grigio venato, con bordi squadrati. Il parapetto è realizzato in profilati circolari di acciaio verniciato, coordinato alla struttura portante della scala.

Infine sono presenti impianti elettrici, dati, di illuminazione, citofonico, di allarme, di riscaldamento per tramite di termoconvettori, di allarme, citofonico, antincendio a rete, impianto di riscaldamento tramite termoconvettori e impianto idrico fognario, quest'ultimo non collegato alla condotta cittadina ma convogliante in un pozzo nero.

L'intero immobile alla data di sopralluogo si presentava in condizioni mediocri. Le pavimentazioni dei piazzali, ricoperte d'asfalto, si mostravano deficitarie di manutenzione recente. Si riscontravano



inoltre segni di infiltrazioni dovuti a un deficit dello strato impermeabilizzante della copertura nella zona uffici e nella zona in prossimità dell'ingresso all'opificio. Completa la descrizione l'allegato fotografico (ALL.23)

Cabina Elettrica

Il fabbricato ad uso cabina elettrica di trasformazione MT/BT (Media Tensione / Bassa Tensione) è tipologicamente riconducibile ai modelli storici standardizzati in uso all'ente gestore (Enel).

La struttura si sviluppa prevalentemente con un'altezza interna costante di 3,00 m. Questa porzione consta di 3 (tre) vani prevedibilmente destinati alle celle di Media Tensione (MT), ai quadri di Bassa Tensione (BT) e ai locali di manovra.

Un ulteriore vano minore, posto in testata sulla via Impastato, reca un'altezza utile di 3,00 m. ed è adibito a funzioni accessorie o di smistamento cavi. Infine è presente il torrino di Derivazione (Locale ad Alta Elevazione), avente un'altezza di 8,00 m. ca. Tale volume tecnico, che spicca rispetto al resto del fabbricato è la torre di ingresso delle linee aeree, necessaria per garantire le distanze di isolamento dei conduttori in entrata.

Quattro varchi di accesso sono posti sul fronte sud e in aderenza con la p.lla 4087 garantendo l'indipendenza degli accessi per i diversi comparti tecnici come previsto dalle normative di sicurezza per prevenire il rischio di arco elettrico tra zone diverse.

La struttura è composta da una torre di derivazione a pianta quadrangolare che si sviluppa in altezza, affiancata da un corpo basso ad un solo piano destinato all'alloggiamento dei trasformatori e dei quadri di bassa tensione. La cabina è realizzata in muratura portante ed in cemento armato, con finitura esterna ad intonaco civile tinteggiato in tonalità neutra. La copertura si presenta piana con cornicione aggettante per garantire il deflusso delle acque meteoriche lontano dalle pareti.

Il piano terra presenta porte metalliche a doppio battente di tipo standardizzato, dotate di feritoie di aerazione naturali.

Il manufatto è delimitato da una recinzione metallica di colore verde, installata su un muretto di contenimento in calcestruzzo, atta a impedire l'accesso di personale non autorizzato.

Dallo stato dei luoghi si rileva una conservazione discreta.



4.1 PERIODO DI REALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono stati edificati in data posteriore al 2 settembre 1967 e il sottoscritto CTU ha reperito i relativi titoli edilizi depositati presso gli uffici competenti, come meglio specificato nel seguente paragrafo.

4.2 TITOLI EDILIZI E LEGITTIMITÀ

Il fabbricato è stato legittimato per tramite di:

- Concessione Edilizia n.152/91 del 25/05/1991 (come citato nell'Agibilità prot. n.43944-47169 del 18/12/2003);
 - Concessione Edilizia n.152/92 del 07/05/1992 (come citato nell'Agibilità prot. n.43944-47169 del 18/12/2003);
 - Concessione Edilizia n.269 del 13/11/2001 (P.E. 137/2000) (come citato nell'Agibilità prot. n.43944-47169 del 18/12/2003);
 - Concessione Edilizia n.252 del 07/03/2003 (P.E. 543/2002) (come citato nell'Agibilità prot. n.43944-47169 del 18/12/2003);
 - DIA n.51/D/99 (come citato nell'Agibilità prot. n.43944-47169 del 18/12/2003);
 - Agibilità prot. n.43944-47169 del 18/12/2003 di Opificio Industriale al catasto al Fg.8 P.IIIa 4087 Sub.1.
- (cfr. all. n. 3: *Titoli edilizi*).

Dal controllo dei titoli autorizzativi e delle planimetrie catastali e dal rilievo planimetrico effettuato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità catastali e urbanistiche - edilizie:

- **Difformità edilizie-urbanistiche:**

Si riscontra una difformità rispetto ai titoli assentiti, rappresentata dalla presenza di servizi wc al piano terra al posto del vano destinato alla mensa.

(cfr. all. n. 1: *Planimetrie del lotto*, all. n. 2: *Foto del lotto*, cfr. all. n. 3: *Titoli edilizi*).

4.3 PARAMETRI URBANISTICI

I terreni sui quali è stato edificato il compendio oggetto di stima, afferente alle particelle 4087 e 4088 del Fg.8, ricadono come previsto dalle NTA del PRG di Vasto in:

- ***Zona Omogenea D1 – Zona per insediamenti industriali***



(evidenziata da tratteggio giallo -dove insiste per intero l'opificio e altre cubature annesse - superficie di 3.725 mq ca.)

come da figure che seguono:

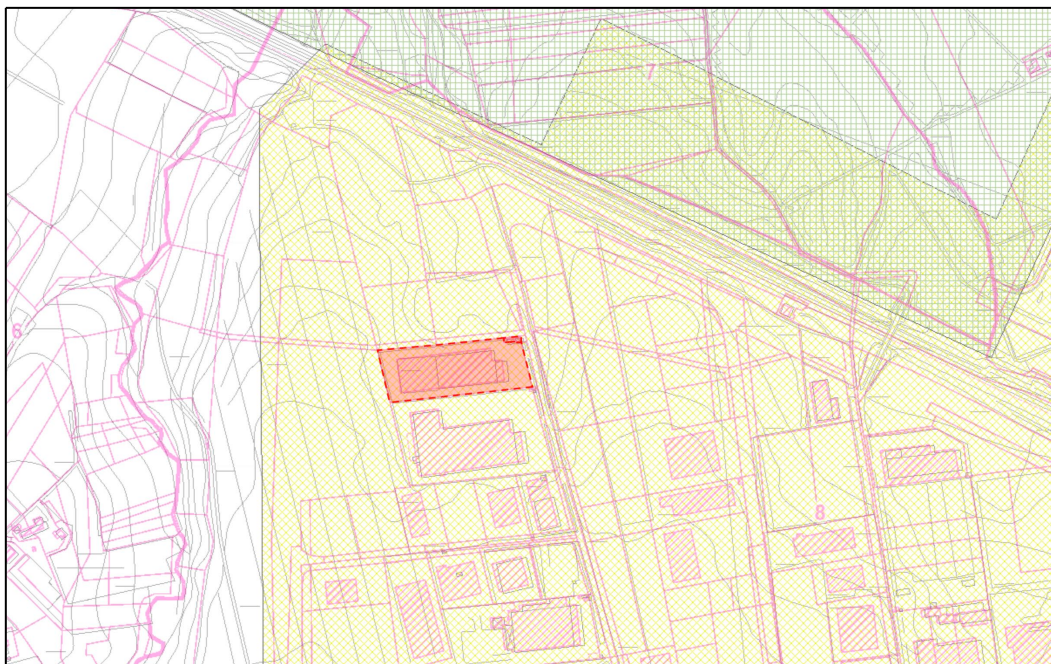


Fig.8 – Individuazione delle particelle 4087 e 4088 su cartografia PRG del Comune di Vasto

- **Comune Vasto Foglio 8 Particella 4087**
 - **COMUNE DI VASTO**
 - **PIANO REGOLATORE GENERALE - VIGENTE**
 - PRG
 - Zonizzazione
 - **Zona D1 - Zona per insediamenti industriali Piano ASI (100%)**
 - *Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 104*
 - Usi civici
 - Uso civico - terreno affrancato (98%)
 - Uso civico - terreno gravato (2%)
 - **MICROZONIZZAZIONE SISMICA**
 - Zone sismiche stabili
 - Zona 1 (100%)
 - **CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**
 - Classificazione acustica
 - Classe VI - Aree esclusivamente industriali - D.P.C.M. 14 novembre 1997 (100%)
 - Fasce di pertinenza acustica ferrovia
 - Fascia di pertinenza acustica B - 150 mt dal limite della fascia A - D.P.R. 459/98 (98.9%)
 - **PIANO DI ASSETTO NATURALISTICO**
 - PAN - RISERVA NATURALE REGIONALE PUNTA ADERCI
 - Zonazione
 - Zona R2 (100%)
 - **PIANO REGOLATORE TERRITORIALE**
 - PRT



- Verde di rispetto
 - Zone per verde di rispetto (1.7%)
- Zone per piccola-media industria
 - Zone per piccola-media industria e commerciali all'ingrosso (97.5%)
- Zone artigianali
 - Zone artigianali (0.8%)

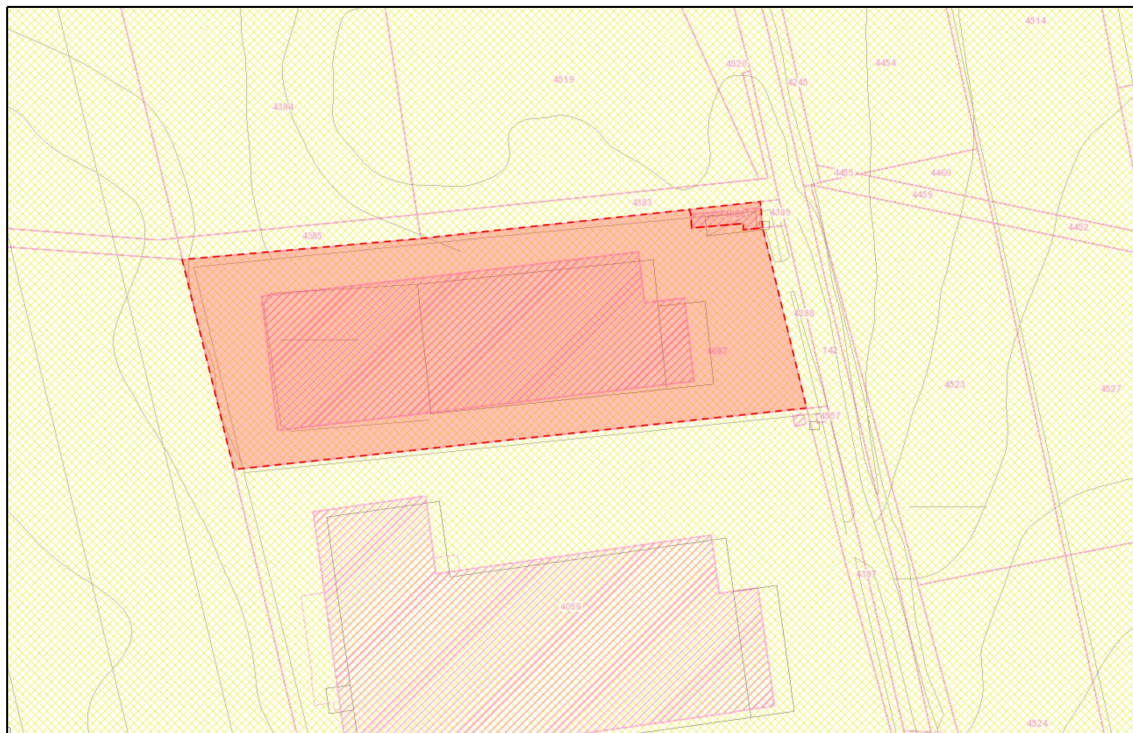


Fig.9 – Individuazione in dettaglio delle particelle 4087 e 4088 su PRG del Comune di Vasto

- **Comune Vasto Foglio 8 Particella 4088**
 - **COMUNE DI VASTO**
 - **PIANO REGOLATORE GENERALE - VIGENTE**
 - PRG
 - Zonizzazione
 - **Zona D1 - Zona per insediamenti industriali Piano ASI (100%)**
 - *Norme Tecniche di attuazione - PRG - Art. 104*
 - Usi civici
 - **Uso civico - terreno affrancato (100%)**
 - **MICROZONIZZAZIONE SISMICA**
 - Zone sismiche stabili
 - **Zona 1 (100%)**
 - **CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**
 - Classificazione acustica
 - **Classe VI - Aree esclusivamente industriali - D.P.C.M. 14 novembre 1997 (100%)**
 - Fasce di pertinenza acustica ferrovia
 - **Fascia di pertinenza acustica B - 150 mt dal limite della fascia A - D.P.R. 459/98 (100%)**



- **PIANO DI ASSETTO NATURALISTICO**
 - PAN - RISERVA NATURALE REGIONALE PUNTA ADERCI
 - Zonazione
 - Zona R2 (100%)
- **PIANO REGOLATORE TERRITORIALE**
 - PRT
 - Verde di rispetto
 - Zone per verde di rispetto (19.8%)
 - Zone per piccola-media industria
 - Zone per piccola-media industria e commerciali all'ingrosso (80.2%)

Pertanto si rimanda alla lettura dei seguenti articoli delle NTA del PRG Vigente:

Art. 102 - ZONA K1 - ex Comprensorio 1

1. In questo ambito di intervento il PRG si attua secondo le modalità e prescrizioni delle progettazioni unitarie approvate ai sensi del previgente PRG e che il presente piano recepisce integralmente.

Art. 103 - ZONA K2 - ex Comprensorio 2

1. In questo ambito di intervento il PRG si attua secondo le modalità e prescrizioni delle progettazioni unitarie approvate ai sensi del previgente PRG e che il presente piano recepisce integralmente.

Art. 104 - ZONA D1 - Insediamenti industriali piano ASI

1. In questo ambito il PRG si attua in ottemperanza alle prescrizioni del vigente PRT del Consorzio Industriale.

Art. 105 - ZONA D2 – Zona per insediamenti terziari ad alta definizione

Usi principali:

- 5.3 – terziario produttivo avanzato
- 4.1 – attrezzature amministrative e direzionali
- 4.3 – attrezzature espositive

Usi complementari:

- 4.4 – attrezzature ricettive

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:

Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

L'edificazione nelle zone D2 si attua con i seguenti parametri:

- S_{un} superficie utile netta $\leq 0,38$ mq/mq di superficie territoriale
- $H \leq 10,00$ mt.
- $D_c \geq 5$ ml
- $D_f \geq 10$ ml
- $D_s \geq 10$ mt.
- P3 parcheggi di pertinenza $\geq \frac{2}{3}$ di S_u
- I_p Indice di piantumazione ≥ 40 alberi per Ha

Per ulteriori approfondimenti si faccia riferimento per esteso alle Norme Nazionali in materia Urbanistica ed Edilizia, alle NTA Vigente Piano Regolatore Generale, al Regolamento Edilizio, al Piano di Assetto Naturalistico, al Piano Regolatore Territoriale.

5) STIMA IMMOBILIARE

STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE LA METODOLOGIA – MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito “**Subject**”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “**Comparabili**” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti



ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie"

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Manutenzione esterna"

Il prezzo marginale **P(Man Est)** è determinato sulla base del differenziale del livello di manutenzione rilevato tra il Soggetto di Stima (*Subject*) e ciascun Immobile Comparabile (*Comparable*), ricavato attraverso specifiche indagini di mercato condotte nell'area di riferimento.

Al fine di rendere oggettiva e misurabile tale caratteristica qualitativa, lo stato manutentivo esterno del capannone è stato classificato secondo una scala ordinale articolata in tre livelli:

Livello	Descrizione	Punteggio
Scarso	Manutenzione carente o assente, con evidenti segni di degrado	1
Normale	Manutenzione ordinaria adeguata, senza particolari criticità	2
Buono	Manutenzione accurata, con interventi recenti e finiture di qualità	3

Per il Capannone D/7, a ciascuno scatto di livello è stato attribuito un **valore marginale unitario pari a € 100.000,00**, determinato sulla base dei dati emersi dall'analisi del mercato locale di riferimento.

Il prezzo marginale viene pertanto calcolato mediante la seguente formula:

$$P(\text{Man Est}) = \text{Prezzo Caratteristica (Comp.)} \times [\text{Liv. Man. Subj.} - \text{Liv. Man. Comp.}]$$



Dove:

- **Prezzo Caratteristica (Comp.)** = valore unitario attribuito a ciascun livello di manutenzione (€ 100.000,00)
- **Liv. Man. Subj.** = livello di manutenzione assegnato al Soggetto di Stima
- **Liv. Man. Comp.** = livello di manutenzione assegnato all'Immobile Comparabile

Il segno del risultato indica la **direzione della correzione**: un valore positivo comporta un aggiustamento in aumento del prezzo del Comparabile rispetto al Subject; un valore negativo, una rettifica in diminuzione.

Analogamente a quanto predetto, per la Cabina elettrica D/1 a ciascuno scatto di livello è stato attribuito un valore marginale pari a 1.000,00€.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

CAPANNONE D/7

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano terra, Primo	3.480,00			3.480,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		3.480,00
		Superficie commerciale		3.480,00

Superfici scoperte - Capannoni	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie esterna	4.427,00			4.427,00
Superfici scoperte - Capannoni(10%)		Superficie lorda		4.427,00
		Superficie commerciale		442,70

			Superficie utile netta	3.480,00
			Superficie utile lorda	3.480,00
			Superficie commerciale	3.922,70
			Superficie commerciale in c.t.	3.923,00

CABINA ELETTRICA D/1

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cabina elettrica	72,00			72,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		72,00
		Superficie commerciale		72,00
Superfici scoperte - Capannoni	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie esterna	22,70			22,70
Superfici scoperte - Capannoni(10%)		Superficie lorda		22,70
		Superficie commerciale		2,27
			Superficie utile netta	72,00
			Superficie utile lorda	72,00
			Superficie commerciale	74,27
			Superficie commerciale in c.t.	75,00



FONTE DEI DATI E SELEZIONE DEI COMPARABILI

Ai fini della presente stima, lo scrivente ha condotto un'approfondita indagine di mercato interrogando la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e il portale Comparabilitalia.it.

Dall'analisi condotta è emerso che il mercato immobiliare del Comune di Vasto, con riferimento al segmento degli immobili a destinazione industriale e artigianale appartenenti alle categorie catastali D/1 e D/7, ha fatto registrare una scarsa vivacità transazionale nel corso degli ultimi 48 mesi. Nonostante le difficoltà di reperimento, è stata reperita una compravendita ritenuta sufficientemente rappresentativa da poter essere utilizzata come termine di confronto.

Al fine di consolidare il panel dei comparabili e conferire maggiore solidità al processo estimativo, lo scrivente ha ritenuto opportuno integrare il campione con un Comparabile sintetico (Comparabile 2), costruito come immobile figurativo sulla base dei valori ufficiali desunti dalla Banca Dati O.M.I. relativa al 2° Semestre 2025. Il valore medio per unità di superficie indicato dall'O.M.I. per la tipologia in esame è stato applicato a una superficie commerciale convenzionale di 2.000 mq per l'immobile di categoria D/7 e di 50,00 mq per l'immobile di categoria D/1, ottenendo in tal modo un valore complessivo di riferimento da inserire nella tabella di valutazione. Il livello di manutenzione esterna del comparabile sintetico è stato convenzionalmente classificato come Normale, corrispondente al livello 2 della scala adottata.

MCA (Market Comparison Approach)**CAPANNONE D/7**

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune di Vasto (CH) Indirizzo VIA Incoronata 96 Anno 2023 Foglio 25 Mappale 199 Sub 73 Numero di registro particolare N.D.	Comune di Vasto (CH) Valore medio OMI 2° Sem 2025 277,50€/mq	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	450.000,00 €	555.000,00 €	



3	Data del contratto	01/11/2023	01/06/2025	01/04/2026
4	Differenziale [in mesi]	-28	-9	
5	Prezzo marginale	-375,00 €	-462,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	10.500,00 €	4.162,50 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	1.174,00	2.000,00	3.923,00
8	Differenziale	2.824,00	1.998,00	
9	Prezzo al m² Superficie	383,30 €	277,50 €	
10	Prezzo marginale Superficie	277,50 €	277,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	783.660,00 €	554.445,00 €	
Manutenzione Esterna [Prezzo]				
12	Stato manutentivo	Buono	Normale	Scadente
13	Valore numerico	2	1	0
14	Differenziale	-2,00	-1,00	
15	Prezzo marginale	100.000,00 €	100.000,00 €	
16	Prezzo della caratteristica	-200.000,00 €	-100.000,00 €	
Risultati				
17	Prezzo corretto	1.044.160,00 €	1.013.607,50 €	
18	Prezzo corretto unitario al m²	889,40 €	506,80 €	
19	Prezzo corretto medio	1.028.883,75 €	1.028.883,75 €	
20	Scarto %	1,46%	-1,48%	
21	Scarto assoluto	15.276,25 €	15.276,25 €	

Valore stimato (Media prezzi corretti): 1.028.883,75 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 1.028.883,00 €

Gli IVS definiscono il **Market Value** come il prezzo stimato al quale un bene dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consapevoli e disponibili, **in una transazione ordinaria e dopo adeguata commercializzazione**, senza condizioni di coercizione. Questa definizione presuppone quindi un **mercato competitivo e tempi di esposizione adeguati**, elementi che spesso non ricorrono nelle vendite giudiziarie ovvero nel caso di che trattasi. In tali procedure, infatti, si riscontrano frequentemente condizioni che possono incidere sul prezzo effettivamente conseguibile, tra cui:

- tempi di vendita predeterminati e generalmente più brevi rispetto al mercato ordinario;
- minore ampiezza della platea degli acquirenti potenzialmente interessati;
- limitazioni informative o tecniche nella fase di due diligence;
- eventuali rischi connessi allo stato di occupazione o alla situazione giuridica dell'immobile;
- percezione di rischio da parte del mercato associata alla vendita giudiziaria.

Gli IVS riconoscono che, qualora la valutazione debba riflettere **condizioni di vendita differenti da quelle del mercato ordinario**, il valutatore può introdurre **specifiche assunzioni o aggiustamenti** al valore stimato, purché tali ipotesi siano **esplicitate, motivate e coerenti con il comportamento del mercato** (IVS – sezione relativa alle *assumptions and special assumptions*).



Alla luce di tali principi, nella prassi estimativa applicata alle procedure giudiziarie è frequente procedere a un **abbattimento percentuale del valore di mercato**, al fine di stimare il valore ragionevolmente conseguibile in un contesto di vendita caratterizzato da:

- minore elasticità della domanda;
- condizioni di commercializzazione non pienamente assimilabili al mercato libero;
- maggiore rischio percepito dagli operatori.

Tale abbattimento non costituisce una modifica della definizione di valore di mercato, ma rappresenta un **adeguamento tecnico finalizzato a riflettere le specifiche condizioni della vendita**, coerentemente con quanto previsto dagli standard internazionali di valutazione, che richiedono al valutatore di esplicitare tutte le ipotesi rilevanti che possono influire sul risultato della stima.

Per tali ragioni e tenuto conto degli abbattimenti forfettari usualmente applicati il valore di stima viene ridotto del 20 %. Tale riduzione tiene altresì conto della assenza di garanzia di vizi occulti e diventa pertanto pari a:

$$€ 1.028.883,75 * 0,80 = € 823.106,4$$

A cui vanno detratte le spese da sostenere per le difformità urbanistiche edilizie, così come descritte nel paragrafo relativo, che ammontano a circa:

€ 5.000,00, da cui:

$$€ 823.106,4 - € 5.000,00 = € 818.106,40$$

Il valore del lotto è in c.t. € 818.000,00 (diconsi euro ottocentodiciottomila/00).

CABINA ELETTRICA D/1

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune di Vasto (CH) Indirizzo VIA PAUL PERCIVAL HARRIS, SNC Anno 2022 Mese 3 Comune Vasto Foglio 36 Mappale 4751	Comune di Vasto (CH) Valore medio OMI 2° Sem 2025 277,50€/mq	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	7.250,00 €	13.875,00 €	
3	Data del contratto	01/03/2022	01/06/2025	01/04/2026



4	Differenziale [in mesi]	-49	-9	
5	Prezzo marginale	-6,04 €	-277,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	295,96 €	104,06 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	15,00	50,00	75,00
8	Differenziale	60,00	25,00	
9	Prezzo al m² Superficie	483,33 €	277,50 €	
10	Prezzo marginale Superficie	277,50 €	277,50 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	4.162,50 €	6.937,50 €	
Manutenzione Esterna [Prezzo]				
12	Stato manutentivo	Buono	Normale	Scadente
13	Valore numerico	1	1	0
14	Differenziale	-2,00	-1,00	
15	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
16	Prezzo della caratteristica	2.000,00 €	1.000,00 €	
Risultati				
17	Prezzo corretto	22.196,04 €	19.916,56 €	
18	Prezzo corretto unitario al m²	1.479,74 €	398,33 €	
19	Prezzo corretto medio	21.056,30 €	21.056,30 €	
20	Scarto %	-5,13 €	-5,41 €	
21	Scarto assoluto	-1.139,74 €	1.139,74 €	

Valore stimato (Media prezzi corretti): 21.056,30 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 21.056,00 €

Tale importo viene ridotto del 20% per le medesime ragioni innanzi esposte e diventa pertanto pari a:

€ 21.056,00 * 0,80 = € 17.248,00.

Il valore del lotto è in c.t. € 17.000,00 (diconsi euro diciassettemila/00).

Sommando i valori precedenti si ottiene il valore complessivo del compendio, costituito dal capannone D/7 e dalla Cabina elettrica D/1:

€ 818.000,00 + €17.000,00= €835.000,00

€ 835.000,00 (diconsi euro ottocentotrentacinque/00)

6) CANONE DI LOCAZIONE

Partendo dal Valore di Mercato del compendio immobiliare, composto dal capannone industriale (cat. D/7) e dalla cabina elettrica di pertinenza (cat. D/1), stimato in € **835.000,00**, il canone annuo di



mercato può essere determinato mediante capitalizzazione diretta del reddito, in conformità ai principi IVS e all'approccio reddituale del MCA.

Costruzione del saggio di capitalizzazione

Il saggio lordo è determinato per *build-up approach*, assumendo quale base il tasso *risk-free* rappresentato dal Rendistato-indice del rendimento medio ponderato dei titoli di Stato italiani a medio-lungo termine, attualmente attestato intorno al **3,60% da cui detrarre la tassazione del 12,5%** - ed infine vengono sommati i premi di rischio specifici del cespite.

Per cui, il rendimento netto atteso annuo è:

$$(835.000,00 \times 0,0360) - 12,5\% = 26.302,50\text{€/anno}$$

Analisi dei costi e determinazione del rendimento lordo

In ossequio ai principi di trasparenza valutativa imposti dagli standard IVS, si procede alla decurtazione analitica di tutte le componenti di costo gravanti sulla proprietà, al fine di restituire il rendimento lordo effettivo dell'investimento.

IMU — Entrambe le unità immobiliari, in quanto fabbricati strumentali, sono soggette all'imposta municipale propria con aliquota dello **0,86%**, applicata alla base imponibile determinata rivalutando la rendita catastale del 5% e moltiplicando per il coefficiente catastale 65, ai sensi dell'art. 13 D.L. 201/2011. Per il capannone D/7, con rendita catastale di € 29.826,00, la base imponibile risulta pari a € 2.035.624,50, con IMU annua di **€ 17.506,00**; per la cabina elettrica D/1, con rendita di € 433,82, la base imponibile è € 29.608,15, con IMU di **€ 255,00**. L'IMU complessiva ammonta a **€ 17.761,00 annui**.

Manutenzione straordinaria — Parametrata all'1,00% del Valore di Mercato in ragione della destinazione industriale, dell'età del fabbricato e dell'usura strutturale attesa: **€ 8.350,00 annui**.

Assicurazione — Premio annuo comprensivo di polizza incendio, scoppio e responsabilità civile verso terzi, stimato in **€ 1.500,00 annui**.

Vacancy — Tasso di sfitto del 5% sul canone netto: $26.302,50\text{€} \times 5\% =$ **€ 1.315,12 annui**.

Il totale dei costi annui a carico della proprietà esclusa IRPEF e IRES, ammonta a: **€ 28.926,12**.

Canone annuo lordo al netto delle tasse

$$26.302,50\text{ €/anno} + 28.926,12\text{€} = \mathbf{55.228,62\text{ €/anno}}$$

Carico fiscale sul canone — In assenza di regime di cedolare secca — inapplicabile ai fabbricati strumentali — il canone confluisce nel reddito imponibile del locatore. L'incidenza fiscale è stimata convenzionalmente al **25%** del canone lordo, comprensiva di IRPEF con addizionali regionali e comunali ovvero IRES per soggetti societari, per un importo del 25% di $55.228,62 =$ **13.807,15€/anno**. Tale voce, pur dipendente dalla posizione fiscale soggettiva del proprietario, viene inclusa al fine di restituire un rendimento reale al netto del prelievo tributario.



Pertanto sommando le varie componenti si ha un canone annuale pari a:

55.228,62€/anno+13.807,15€/anno = **69.035,77€/anno.**

Per cui il canone mensile è pari a:

69.035,77 / 12 = **in c.t. 5.750,00 €/mese**

Verifica:

Al fine di verificare l'attendibilità della stima, si procede alla determinazione dei valori massimi e minimi del mercato delle locazioni immobiliari per gli immobili produttivi ricavati dalla banca dati O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: VASTO (E372)

Fascia: Periferica

Zona: FASCIA LITORANEA NORD

Codice zona: D3

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	235	470	L	1,1	2,2	N
Capannoni tipici	NORMALE	185	370	L	0,9	1,8	N

Per i Capannoni tipici si hanno i seguenti valori, precisando che la superficie è riferita alla superficie netta:

- Canone mensile minimo: 0,9 €/mq per mese x 3.405,00 mq = 3.064,50 €/mese;
- Canone mensile massimo: 1,8 €/mq per mese x 3.405,00 mq = 6.129,00 €/mese.

Da cui si ricava che il Canone di locazione medio si attesta sul valore di € 5.000/mese.



7) **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

Lo scrivente, in esecuzione dell'incarico conferito nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 2/2026 R.G. del Tribunale di Vasto, ha proceduto agli accertamenti tecnici, catastali, urbanistico-edilizi e estimativi necessari alla **determinazione del più probabile valore di mercato** dei beni acquisiti all'attivo della procedura, costituiti da immobili e beni mobili presenti nel compendio aziendale

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da:

- **opificio industriale con annessa palazzina uffici, identificato al N.C.E.U. del Comune di Vasto al Foglio 8, particella 4087, sub. 1, categoria catastale D/7;**
- **cabina elettrica di trasformazione MT/BT identificata al Foglio 8, particella 4088, categoria catastale D/1.**

L'immobile principale presenta una superficie commerciale pari a circa **3.923 m²**, mentre la cabina elettrica presenta una superficie commerciale pari a circa **75 m²**

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici competenti e dal confronto tra stato dei luoghi, titoli edilizi e planimetrie catastali è emersa una difformità edilizia interna consistente nella realizzazione di servizi igienici al piano terra in luogo del vano mensa previsto nei titoli assentiti.

Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistico-edilizia è stato stimato in **€ 5.000,00** circa

La determinazione del valore è stata effettuata mediante applicazione della metodologia estimativa del **Market Comparison Approach (MCA)**, basata sul confronto con immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato e oggetto di transazioni recenti, con applicazione dei necessari aggiustamenti relativi alle caratteristiche tecnico-economiche dei beni (superficie, data della compravendita, stato manutentivo)

Dalle elaborazioni estimative è risultato quanto segue:

- **Valore di mercato del capannone industriale (cat. D/7): € 1.028.883,75**
- Applicazione di riduzione del **20%** per tenere conto delle condizioni tipiche delle vendite giudiziarie: € 823.106,40
- Detrazione dei costi stimati per la regolarizzazione edilizia: € 5.000,00

Ne consegue un **valore finale arrotondato del capannone industriale pari a € 818.000,00**

Per quanto concerne la **cabina elettrica (cat. D/1)**, l'analisi estimativa ha condotto alla determinazione di:

- **Valore di mercato: € 21.056,00**
- Applicazione di riduzione del **20%** per vendita giudiziaria

Ne deriva un **valore finale arrotondato pari a € 17.000,00**



Il **valore complessivo del compendio immobiliare** risulta pertanto pari a:

€ 835.000,00 (diconsi euro ottocentotrentacinquemila/00)

È stato inoltre stimato il **canone annuo di locazione di mercato**, determinato mediante capitalizzazione diretta del reddito e verifica con i valori desunti dalla banca dati O.M.I., risultando pari a circa **€ 69.035,77 annui**, corrispondenti a circa **€ 5.750,00 mensili**

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole in piena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per eventuali/ ulteriori chiarimenti.

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo del 25.02.2026;
2. Documentazione catastale ed urbanistico-edilizia;
3. Allegato fotografico.

Vasto data del deposito

l'Esperto Stimatore
ing. Pasquale MAURELLI



TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Liquidazione Giudiziale n. 02/2026 R.G.

[REDACTED]

Curatori: Dott. T. Izzo, Dott.ssa P. Di Pietro, Avv. T. Silvestro

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 25 febbraio dell'anno duemilaventisei alle ore 15:30 hanno avuto regolare svolgimento le operazioni peritali relative al procedimento in epigrafe. Oltre allo scrivente, sono intervenuti i Curatori, l'ing. Riccardo LOLLI, l'ing. Roberto Granito. Ha coadiuvato il sottoscritto per i rilievi di rito l'ing. [REDACTED]

Le operazioni hanno riguardato la ispezione dell'immobile eseguita sulla base delle planimetrie assentite e delle relative pertinenze. Sono stati eseguiti rilievi fotografici degli interni ed esterni del capannone. Sono stati altresì individuati e fotografati i beni mobili, già inventariati dalla Curatela, e raccolti gli elementi utili alla stima. Alle ore 18.00 sono terminate le operazioni sui luoghi.

Ing. Pasquale Maurelli

