



TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n°09/2023 sentenza n. 24/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO

CURATORE PROCEDURA : DOTT.SSA DINA FULVI FIRMI

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE
FABBRICATO SITO IN CONTRADA CASTELLATA DI S. EUSANIO DEL SANGRO (CH)**



Lanciano lì, 19 Novembre 2024





TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE Fallimentare

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n° 09/2023 sentenza n.24/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO



CURATORE PROCEDURA : DOTT.SSA DINA FULVI FIRMI



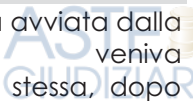
Perito: Arch. Stefania De Francesco
con studio in Lanciano (CH), Via Aterno, 5



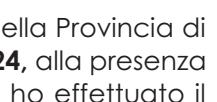
RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE **IMMOBILE SITO IN CONTRADA CASTELLATA DI S. EUSANIO DEL SANGRO (CH)**



CAP. 1) PREMESSA e dati catastali:

A seguito della Sentenza n. 24/2023, relativa alla procedura di liquidazione controllata avviata dalla Salumi del Colle Unipersonale contro  veniva nominata come curatrice la dott.ssa Dina Fulvi Firmi. Alla data del 25/03/2024 la stessa, dopo presentazione di Programma di Liquidazione e Verbale d'Inventario, presenta istanza di essere coadiuvata dal Tecnico esperto Stimatore, pertanto veniva nominata l'arch. Stefania De Francesco, con sede in Lanciano. Con protocollo del 22/04/2024, il Giudice autorizzava l'incarico del Tecnico sopracitato. **(ALL. 1)**

In data **21/12/2023** con il **Registro Generale n. 5475 e Registro Particolare n. 4278**, si procedeva alla **Trascrizione della Sentenza di Apertura della procedura di Liquidazione** presso l'Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La sottoscritta Arch. Stefania De Francesco, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti con il n° 473, con studio in Lanciano (CH) Via Aterno 5, alla data del **07/06/2024**, alla presenza del curatore Dott.ssa Dina Fulvi Firmi e del debitore  ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in Contrada Castellata n. 298 a S. Eusanio del Sangro, (CH).



ASTE
GIUDIZIARIE®

Estremi catastali del compendio immobiliare oggetto di Valutazione:
 Comune di S. Eusanio del Sangro (CH) – Catasto Fabbricati
Foglio 20 Particella 4084 Categoria **A/3** (Abitazione di tipo economico)
 Rendita catastale € 325,37
 Via Castellata Piano T-1
 Intestazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI: l'unità immobiliare censita con la particella 4084 del Foglio 20, confina con la particella 757 su un lato, e la particella 4085, sull'altro lato, inoltre confina con la strada provinciale (S.P. 100) denominata Brecciaio, dalla quale ha accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAP. 2) Descrizione dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMMAGINE SATELLITARE : UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato isolato con annesso terreno di pertinenza, pianeggiante e recintato, di circa 1410 mq, con alberi intorno. (**ALL. 3** documentazione fotografica)

La planimetria dell'edificio risulta regolare ed è composta di un ingresso, con scala di accesso al sottotetto, in materiale leggero – ferro e legno-, una cucina e una sala pranzo, un bagno e due stanze da letto e un ampio salone, per complessivi 7 vani e 146 mq Lordi.

L'esterno è rifinito con intonaco rasato di colore giallo. L'interno è rifinito con materiali di buona qualità, porte in legno tamburato, infissi mono-vetro ombreggiati con avvolgibili in PVC, piastrelle in maiolica; è presente un camino nella zona pranzo.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico era a norma al momento della realizzazione, ma non attualmente con le nuove norme di settore. Risulta mancante anche il quadro d'appartamento. Nella zona giorno è stato installato un climatizzatore caldo

ASTE
GIUDIZIARIE®

/freddo; la caldaia per la fornitura di cucina e riscaldamento, è a gas GPL ed è installata a parete nel locale rimessa, ma con alimentazione dal bombolone interrato autonomo.

La copertura del tetto, a doppia falda, prevede due altezze interne e di colmo, diverse: massimo 2,20 e minimo 1,30 mt, in una zona e, massimo 2,60 con un minimo di 2,20 mt in altra zona del sottotetto. Questo ampio locale, risulta privo di finiture e si presenta a forati e cemento grezzo sia a terra, sia sulle pareti. Nella soffitta non ci sono finiture di alcun genere.

Le superfici lorde sono rappresentate nello schema che segue

La provenienza dell'immobile è da soggetto privato e sono trascorsi oltre cinque anni dalla data di ultima e presunta ristrutturazione. Pertanto ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 633/1972, la vendita non è interessata dall'imponibilità IVA.

L'immobile risulta avere uno sviluppo complessivo di 146 mq lordi catastali, e dal rilievo in loco, riporto alcune misurazioni rilevanti:

DESTINAZIONI	SUPERFICI (mq)	TOTALE (mq)
SOGGIORNO	36 da sanare x cambio destinazione	
PRANZO	14	
INGRESSO	15	
CUCINA	5	
BAGNO	5	
LETTO 1	18	
LETTO 2	18	146 mq. L
SOTTOTETTO al grezzo	146 mq L	146 mq L
Rimessa attrezzi (box) esterno	36 mq netti – 42mq L da condonare	42 mq L

La particella 4084, ha una superficie complessiva di 1410 mq. (vedi Visura al catasto terreni **ALL. 2**) e la superficie lorda occupata dal fabbricato è di circa 135 mq. (14,70 m X 9,00 m).

Il restante **terreno residuale**, pari a circa **1275 mq.**, ha un valore commerciale di un certo rilievo, consistente nella sua capacità edificatoria pari a circa 1.000 mq. di costruzione – Indice di Fabbricabilità (F.I.) 0.35mq/mq. (**ALL. 9**, CDU generato dal SIT con Norme di Attuazione PRG)

CAP. 3) Ricostruzione delle vicende giuridiche dell'immobile, proprietari del ventennio antecedente alla Trascrizione della Liquidazione Controllata – Continuità' delle trascrizioni.

Titolo di Proprietà:

- **Trascrizione a favore del 24/02/2006** Atto del Notaio Sorrentini Giuseppe, del **09/02/2006** Rep. 55212/9763 ATTO di COMPRAVENDITA immobili siti a S. Eusanio del Sangro (CH) Registro particolare 2632 Registro Generale 4200 . L'immobile identificato al foglio 20 particella 4084 in località Brecciaio, viene acquistato per la quota di ½ ciascuno da _____ per il regime di Comunione legale,

_____ per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

La _____ in qualità di imprenditrice agricola a titolo principale, ha fatto istanza di Concessione Edilizia per la realizzazione "fabbricato rurale in parte produttivo ed in parte residenziale" ed ha richiesto le agevolazioni fiscali per fabbricati rurali destinati alla residenza a ed alla conduzione del fondo in qualità di imprenditori agricoli (art. 9 lettera "a" L. 28/01/1977 n. 10).

Titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n. 13/1980 del 22/02/1980 su progetto di Realizzazione Fabbricato Rurale, a firma del Geom. Pietro D'Andrea, giusta Comunicazione di Inizio lavori del 15/05/1980. La concessione è stata rilasciata sui mappali 164 e 755 (attuale P.IIa 1410 del

CONCLUSIONI: A far data dalla trascrizione della Sentenza di Liquidazione Controllata per tutto il ventennio antecedente alla stessa, è accertata la continuità delle trascrizioni.

CAP. 4) Stato di possesso del bene.

L'immobile di cui al LOTTO UNICO, alla data del sopralluogo, effettuato in data 07/06/2024 congiuntamente al Liquidatore, Dott.ssa Dina Fulvi Firmi, e alla presenza del proprietario, risultava abitato in modo non continuativo dal
Durante il sopralluogo si sono evidenziate delle difformità di destinazione e di realizzazione, che saranno meglio descritte nel capitolo della sanatoria.

Cap. 5) Vincoli di natura edificatoria

Il bene costituente il LOTTO UNICO ricade in zona B1 del vigente PRG con indice di fabbricabilità pari a 0.85 mq/mq, ovvero Zona Urbana di Completamento della struttura urbana.
Il terreno residuale, corte di pertinenza dell'attuale fabbricato, non occupata dall'edificio attuale, (1410mq. superficie particella 4084 – superficie occupata dall'edificio
Inoltre è interessato dai seguenti vincoli di Piano:

- Microzonazione Sismica, 2° categoria
- Piano Regionale Paesistico, zona B1 a trasformabilità mirata
- Piano Acustica, classe in aree di tipo misto
- Vincolo Idrogeologico (idrogeologico e forestale)
- Piano di Classificazione Acustica, classe 4 Aree Intensa Attività Umana

Non ho rilevato vincoli di altra natura.

Cap. 6) Vincoli pregiudizievoli

Vincoli ed oneri Giuridici riferiti al LOTTO UNICO:

Con lo studio delle ispezioni e delle note ipotecarie, riguardanti il Foglio 20 della Particella 4084 del Comune di S. Eusanio del Sangro (CH), si schematizzano di seguito:

- **Iscrizione Contro del 24/02/2006** Rep. 55213/9764 del 09/02/2006 Registro Particolare 1140 Registro Generale 4201 IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo per immobili siti a Sant'Eusanio del Sangro.
- **Iscrizione Contro del 13/02/2009** Rep. 14385 del 12/02/2009 Registro Generale 2896 Registro Particolare 486 IPOTECA LEGALE per ruoli esattoriali esecutivi EQUITALIA PRAGMA spa
- **Iscrizione Contro del 22/02/2010** Rep. 34500 del 16/02/2010 per immobili siti in Sant'Eusanio del Sangro (CH) Registro Particolare 542 Registro Generale 3317 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI.
- **Trascrizione Contro del 21/12/2023** Rep. 26 Registro Generale 5475 Registro Particolare 4278 del Tribunale di Lanciano. Trascrizione della Sentenza di Procedura di Liquidazione Controllata.

le formalità pregiudizievoli che si sono riscontrate e che dovranno essere cancellate con decreto di trasferimento, a carico della parte aggiudicataria.

Cap. 7) Regolarità Urbanistica e quantificazione dei costi per il titolo autorizzativo in sanatoria

La scrivente CTU, ha effettuato diverse ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Eusanio del Sangro(CH) e in diverse date, in seguito all'Istanza di Accesso agli Atti. A seguito di ciò, ho rilevato le seguenti pratiche edilizie e seguenti Autorizzazioni Urbanistiche che hanno interessato l'immobile.

- **Concessione Edilizia n° 13 del 22/02/1980**

Intestata a [redacted] con esenzione dal contributo del Costo di Costruzione e di Urbanizzazione, ai sensi dell'art 9 lettera a, Legge 10 del 1977. A seguito di questo articolo, l'immobile era residenza per imprenditore agricolo a titolo principale, e le opere erano funzionali alla conduzione del fondo.

Questa autorizzazione e premessa, giustifica la destinazione a magazzino di una parte del fabbricato (attuale soggiorno).

L'immobile comunque presenta diverse irregolarità rispetto al progetto approvato nel 1980, che posso riassumere come di seguito :

- 1) **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO**, da cantina a superficie residenziale (soggiorno), di 36 mq netti e 42 mq lordi;
- 2) Costruzione di **RIMESSA AGRICOLA**, posteriore al fabbricato, senza autorizzazione urbanistica, di circa 31,5 mq netti e 37 mq lordi;
- 3) **DIFFORMITA' VARIE** rispetto al Progetto approvato, riconducibili a diversa distribuzione interna al piano terra, oltre che di destinazione d'uso. Infatti il progetto approvato, prevedeva, al piano terra, locali per la conduzione del fondo, rimessa mezzi agricoli, con scala interna di collegamento al piano primo a destinazione residenziale. Allo stato attuale, nonché in fase di realizzazione, il piano terra è stato destinato per l'intero a superficie residenziale, fatta eccezione per la cantina che poi è divenuta soggiorno (come specificato al punto 1). Una difformità in difetto, per la mancata destinazione residenziale del piano primo sottotetto (altezze interne al di sotto di quelle regolamentari), da abitazione (previsti nel progetto della C.E. n. 13/1980) a volume non residenziale;
- 4) **Difformità nelle aperture** esterne ed interne.

Nel primo caso la situazione risulta immodificabile, in quanto l'ipotesi di una demolizione delle opere abusive, potrebbe arrecare pregiudizio alla statica dell'immobile. Eccezione per la rimessa attrezzi Agricoli, posteriore, che non è volume residenziale.

Per quest'ultima, anche l'ipotesi di una demolizione e smaltimento dei materiali, viene scartata, in quanto potrebbe risultare molto onerosa. Dunque si sceglie la possibilità di Sanatoria delle opere abusive, ai sensi della Legge 380/2001 e seguenti e le indicazioni della Legge Regionale n. 89/98. Ad oggi non ho rilevato la presenza di richieste di Sanatoria, avanzata dalla Ditta intestataria, precedente e attuale.

Alla luce di quanto sopra, al Valore di Stima che si andrà a determinare, dovranno essere detratti i costi delle della Sanatoria, necessaria per la regolarizzazione dell'immobile, considerato l'art. 46 comma 5 della Legge 380/2001 e seguenti.

Non avendo avuto una risposta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Eusanio del Sangro, all'istanza per le vie brevi circa il conteggio di massima per gli oneri concessori in riferimento alla possibilità di presentazione di sanatoria, si effettua di seguito un conteggio di massima, come in appresso specificato.

Nel calcolo del valore di Sanatoria, si dovrà tenere conto del **Costo di Costruzione** pari a 389,36 €/mq. Il Comune di San Eusanio del Sangro, ricade in prima classe seconda categoria sismica. Il coefficiente è di 0,45 mentre per la Tabella C ed è prevista una riduzione del 15% deliberata dal Comune di Sant'Eusanio del Sangro.

Per **Gli Oneri di Urbanizzazione** da Tabella B è prevista una riduzione l'applicazione di un costo di 8,30 €/mc, con una riduzione di un 45% oltre un più 5%.

Gli oneri di Segreteria per SCIA in sanatoria, corrispondono a 75,00 €.

Il calcolo dell'importo dell'onorario professionale, per la presentazione della sanatoria potrebbe considerarsi pari a 3.000,00 € oltre IVA e cap sulla fattura. Necessaria anche la verifica strutturale ed il calcolo per l'idoneità statica redatta e sottoscritta da un professionista abilitato. Il costo di queste verifiche e certificazione può ammontare a circa € 3.000,00. oltre IVA e cap. sulla fattura.

Infine il calcolo dell'importo dell'onorario professionale per la variazione catastale per ampliamento e cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, potrebbe aggirarsi intorno alle 1.500,00 € oltre IVA e cap. sulla fattura.

Alla luce di quanto sopra esposto si deduce che **i costi per la regolarizzazione delle opere difformi è** così costituito:

Spese tecniche (professionisti) € 7.500,00 + IVA + CAP;

Oneri di costruzione e urbanizzazione 2.500,00;

Diritti di segreteria € 75,00

Diritti catastali € 100,00 (n. due schede planimetriche

TOTALE € 10.175,00, arrotondato a **€ 10.000,00 + IVA e CAP dovuti per legge.**

Si riportano di seguito alcune misurazioni in mq e mc, utili al raggiungimento del Valore di Stima:

- RIMESSA AGRICOLA :

$9,60 \text{ ml} \times 3,68 \text{ ml} = 36 \text{ mq netti} + 16,96\% = 42 \text{ mq Lordi} .$

$\text{Volume} = 42 \text{ mq} \times 2,70 \text{ Hm} = 113 \text{ mc lordi}$

- CAMBIO DESTINAZIONE D'USO da magazzino a salotto :

$8,78 \text{ ml} \times 4,12 \text{ ml} = 36 \text{ mq} + 16,96\% = 42 \text{ mq lordi} \times 3,00 \text{ h} = 126 \text{ mc lordi}$

- DIFFORMITA' VARIE :

si applica la sanzione prevista dalla L 380/01 considerando che le opere rientrano nell'art. 32 comma 2 , ovvero non sono riconducibili a variazioni essenziali.

Certificato di Agibilità:

Il Fabbricato non è dotato di certificato di Agibilità né ho rilevato la presenza di richieste di Agibilità , per il fabbricato oggetto di liquidazione.

CAP. 8) Determinazione del valore di mercato – Prezzo base di vendita.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo della stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico si ritiene idoneo il criterio di stima basato sul **più probabile valore di mercato** in quanto esprime il valore in funzione della domanda e dell'offerta di un bene sul mercato. Ho posto come base di valutazione, la collocazione del bene, l'interesse sul mercato, il valore di immobili simili nella zona

Al valore del bene in procedura esecutiva per il LOTTO UNICO, si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi	15%
Riduzione per stato di possesso	-
Riduzione per vendita di una quota dell'immobile	-
Oneri per regolarizzazione urbanistica – sanatorie	€10.000,00
Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione	20%
Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	-

Schema riepilogativo per la determinazione del valore di mercato adeguato del LOTTO UNICO

FOGLIO 20	DESCRIZIONE	Superfici convenzionali (mq.)	Valore unitario €/Mq	Valore complessivo €	Quota	Tot. % di correz. (-)	Valore Quota 1/1 €
Particella 4084	ABITAZIONE CIVILE (villino con terreno)	146 mqL PT 146 mqL P1°	700€ 250€	102.200€ 36.500€	1/1	-35%	66.430€ 23.725€
Particella 4084	Terreno Edificabile Residuale (capacità edificatoria)	1275 mq	50€	60.000€	1/1	-	63.750€
Particella 4084	Rimessa Attrezzi Agricoli	42 mqL	500€	21.000€		-35%	13.650€
VALORE RAGGUAGLIATO							167.555,00€
Detrazione importo della sanatoria							-10.000,00€
TOTALE VALORE RAGGUAGLIATO							157.555,00€
TOTALE DA PORRE A BASE D'ASTA CON ARROTONDAMENTO IN DIFETTO -555,00€							157.000,00€

Il valore del LOTTO UNICO, viene determinato per € 157.000,00 EURO (euro centocinquantasettemila/00).

CAP. 9) Determinazione del canone di locazione.

Per la determinazione del canone di locazione mensile dell'immobile, con terreno e nello stato attuale in cui si presenta, viene determinato sulla base del prezzo di mercato, confrontato con le quotazioni OMI del periodo di riferimento.

Si ritiene che il costo al mq. di superficie, della particella 4084 del Foglio 20, può essere stabilito per 3,00 €/mq. come valore medio mensile, considerando anche il possibile utilizzo del sottotetto e del locale rimessa attrezzi agricoli, attiguo.

Pertanto, si stabilisce che il giusto canone di locazione mensile è di € 438,00€ .

CAP. 10) Conformità degli impianti.

Per quanto riguarda gli impianti: elettrico, gas e idraulico, non sono stati trovati certificati che attestino la conformità degli impianti stessi.

L'Impianto Elettrico risultava a norma secondo le regole vigenti nel periodo di realizzazione/installazione; non sono in regola con le attuali norme vigenti.

L'Impianto Termico è alimentato da una caldaia murale, collegata con un bombolone GPL interrato e collocato nella proprietà. Il riscaldamento è effettuato con radiatori in alluminio. Inoltre, nell'abitazione è presente un boiler di acqua calda sanitaria.

Avviso d'Asta LOTTO UNICO:**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n° 09/2023 del Tribunale di Lanciano.****Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà, così come risulta dalla trascrizione della Sentenza, in virtù della quota di comproprietà in comunione dei beni tra**Identificato al Catasto Urbano del **Comune di Sant'Eusanio del Sangro (CH)** con:**Immobile identificato al NCEU , Foglio 20 , Particella 4084, Categoria A/3 classe 1, vani 7 , Rendita catastale € 325,37****CONFINI:** l'unità immobiliare censita con la particella 4084 del Foglio 20, confina con la particella 757 su un lato, e la particella 4085, sull'altro lato, inoltre confina con la strada provinciale (S.P. 100) denominata Brecciaio, dalla quale ha accesso.

Unità immobiliare in liquidazione è situata al piano terra e primo piano sottotetto, ovvero una villetta monofamiliare di 146 mq lordi per ogni piano. Il piano terra è abitabile, il piano sottotetto è allo stato grezzo (non abitabile).

L'immobile presenta finitura di media qualità, è composto di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due stanze da letto e accesso al piano sottotetto con piccola scala in ferro interna.

Confina su quattro lati, con terreno di pertinenza, ovvero particella 4084. Gli impianti, pur realizzati nei decenni precedenti, risultano avere i certificati di conformità. Il riscaldamento è con gas GPL , bombolone interrato esterno all'immobile. E' presente, addossato su una parete corta dell'edificio, una rimessa attrezzi di 36 mq netti e 42 mq lordi.

La rimessa, insieme a diverse difformità nella realizzazione del fabbricato, dovranno essere legittimate con SCIA in Sanatoria. Al valore della stima immobiliare, è stato scorporato, l'importo delle spese per tale regolarizzazione, che dovrà essere effettuata entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento a cura e spese della parte aggiudicataria.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Il Prezzo base d'asta: € 157.000,00 (euro centocinquantasettemila/00).**Conclusioni**

La sottoscritta, Arch. Stefania De Francesco, rassegna la presente relazione di stima del valore di mercato e del valore di locazione immobiliare, ritenendo di aver adempiuto a quanto richiesto dal Liquidatore, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti ringraziando per la fiducia accordata.

Lanciano li, 26 novembre 2024

Il Consulente Tecnico
Arch. Stefania De Francesco