

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO N.  
2/2024 R.G.L.C.P.**

Giudice delegato: Dott. Marcello Cozzolino

Liquidatore: Avv. Diego Bracciale

**Ditta:** -----

li, 18.01.2025

C.T.U. Geom. Ettore Leve



*Ettore Leve*

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Relazione estimativa nella procedura di **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** n. 2/2024

R.G.L.C.P. richiesta da

████████████████████ nato a TOLLO (CH) il ██████████, c.f.

████████████████████ ed ivi residente in c.da Colle Cavalieri, 7.

Giudice delegato: **Dott. Marcello Cozzolino**

Liquidatore: **Avv. Diego Bracciale**

*Premesso:*

- che il sottoscritto Geom. ETTORE LEVE, residente in TOLLO, alla Via P. di Piemonte, 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 969 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, in data 26.03.2024 è stato nominato consulente tecnico nella procedura in epigrafe;
- che nell'istanza di nomina veniva chiesto al sottoscritto di redigere integrazione di una precedente perizia estimativa già in atti.

Ai fini dell'assolvimento dell'incarico ricevuto si ritiene opportuno completare la relazione già in atti con le integrazioni che di seguito si elencano: :

1. *identificazione e descrizione dei beni oggetto di liquidazione con i confini e i dati catastali oltre l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione con verifica della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di liquidazione;*
2. *indicazione il regime patrimoniale del richiedente, se coniugato;*

3. *ricostruzione attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di approvazione del programma di liquidazione, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti dell'istante;*
4. *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produzione in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E.;*
5. *accertamento della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*
6. *accertamento se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
7. *accertamento della situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati ;*
8. *determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15*
9. *descrizione analitica di tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
10. *verifica della presenza della certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla scorta della documentazione in atti e delle risultanze degli accertamenti tecnici condotti, il sottoscritto riferisce quanto segue:

### Integrazione n° 1

*identificazione e descrizione dei beni oggetto di liquidazione con i confini e i dati catastali oltre l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione con verifica della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di liquidazione.*

Trattasi di Unità immobiliare urbana ad uso residenziale con corte esclusiva, ubicata a Tollo (CH) alla Via Colle Cavalieri, posta a confine con la S.P. Pelusi, proprietà Civitaresse Ennio, proprietà Civitaresse Oscar, alvo altri.

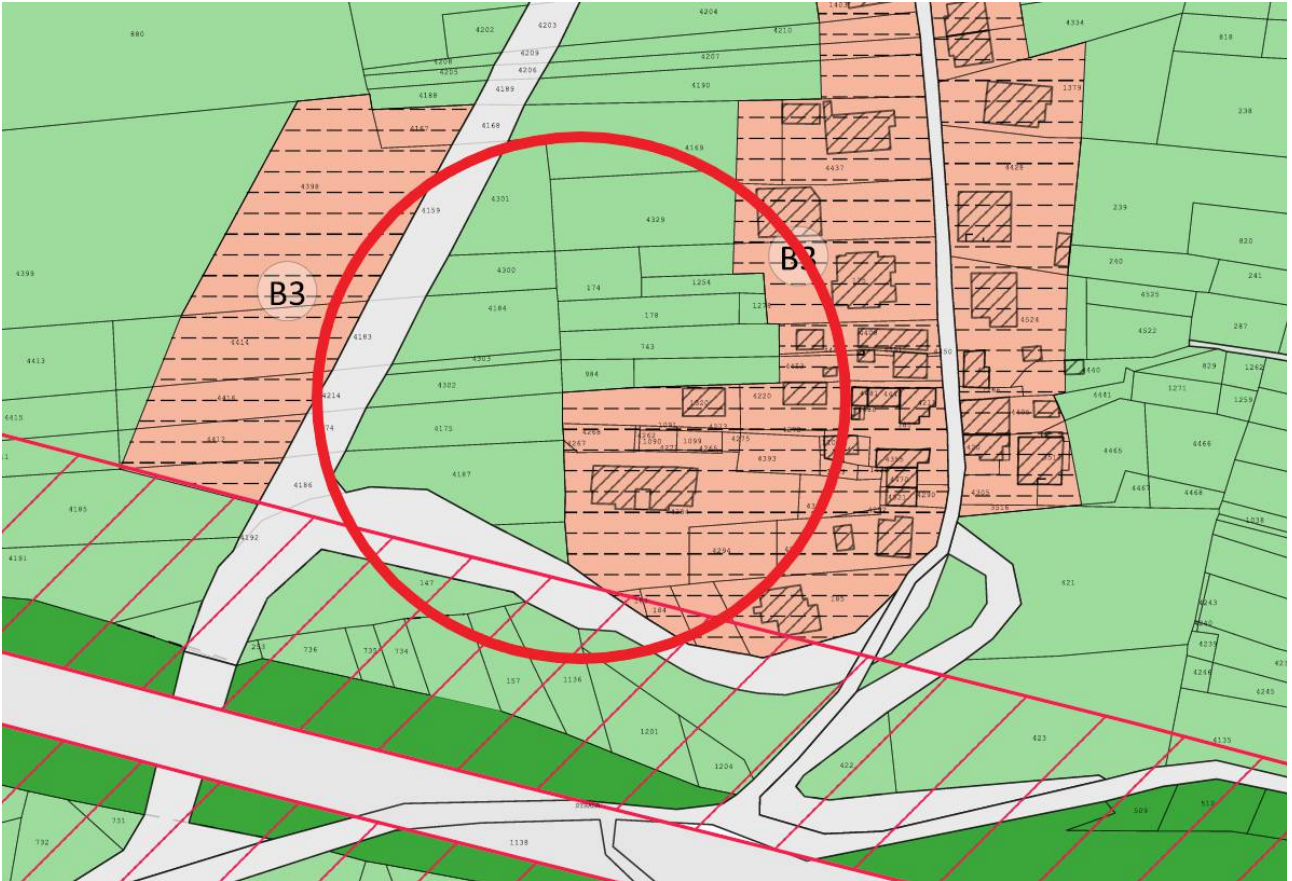
Il fabbricato si presenta in sufficiente stato di manutenzione. .

Trattasi di un fabbricato principale a tre piani fuori, ad uso abitazione, con struttura portante in muratura, al servizio del quale vi è una corte ad uso esclusivo.

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



**STRALCIO P.R.G.**





**FABBRICATO INTERESSATO**

**COMUNE DI TOLLO (CH) Via Colle Cavalieri, 7**







## DATI CATASTALI

### **COMUNE DI TOLLO (CH) – Catasto fabbricati**

**foglio 2, particella 1320**, c.da Colle Cavalieri, 7, piano T-1, categoria A/2, classe U,. vani 7,5,  
Dati superficie totale mq 193 – Totale escluse are scoperte mq 185, rendita € 658,48.

#### **Intestazione attuale**

██████████ nata a TOLLO (CH) il ██████████, c.f. ██████████ proprietà  
per 2/3

██████████ nato a TOLLO (CH) il ██████████  
c.f. ██████████ proprietario per 1/3

### **COMUNE DI TOLLO (CH) – Catasto terreni**

Foglio	Particella	Superficie mq	Zona Urbanistica
2	4175	704	E (agricola)
2	1090	60	B/3 (completamento)
2	1099	70	B/3 (completamento)
2	4268	150	B/3 (completamento)
2	1091	2	B/3 (completamento)
2	4262	13	B/3 (completamento)
2	4273	5	B/3 (completamento)
2	4267	5	B/3 (completamento)
2	984	170	B/3 (completamento)
2	4302	570	E (agricola)
2	4187	1229	E (agricola)

#### **Intestazione attuale**

██████████ nato a TOLLO (CH) il ██████████  
c.f. ██████████ proprietà per 1/1

## **PROVENIENZA**

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 19.12.1990 di [REDACTED] – Successione registrata ad Ortona (CH) in data 02.03.2015 - Volume 9990, n. 53. Trascrizione del 10.04.2015, R.P. 4556, R.G. 5830.

I dati identificativi dell'immobile ad uso abitativo interessato sono esattamente riportati nell'istanza di liquidazione.

### **Integrazione n. 2**

*Indicazione il regime patrimoniale del richiedente, se coniugato.*

Il sig. [REDACTED] nato a TOLLO (CH) il [REDACTED] risulta essere di stato civile “celibe”.

### **Integrazione n. 3**

*Ricostruzione attraverso le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di approvazione del programma di liquidazione, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti dell'istante;*

L'istanza di liquidazione è stata approvata in data 27.03.2024.

L'istante, sig. [REDACTED] nato a TOLLO (CH) il [REDACTED], risulta essere **“proprietario per 1/3”** del fabbricato interessato dal procedimento, in virtù di atto di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 19.12.1990, reg. a Ortona in data 02.03.2015, volume n. 9990, n. 53, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 10.04.2015, R.P. 4556, R.G. 5830, il sig. [REDACTED], genitore dell'istante, era proprietario per titoli legittimi anteriori al ventennio. .

I passaggi intermedi sopra citati ricostruiscono esattamente le vicende giuridiche per la durata del ventennio precedente alla data dell'istanza, con l'identificazione di tutti i proprietari nel rispetto della continuità delle trascrizioni.

Per cui, al momento attuale il sig. [REDACTED] nato a TOLLO (CH) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] risulta essere proprietario per la quota di 1/3 dell'unità immobiliare urbana interessata dalla procedura.

#### **Integrazione n. 4**

***In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produzione in opportuna riduzione grafica, dei disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E.;***

L'immobile in esame “*destinato ad abitazione*” risulta regolarmente accatastato (Comune di Tollo – foglio 2 – particella n. 1320 ) e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – della Provincia di Chieti, “ *identificano*” esattamente lo stato dei luoghi relativamente all'unità immobiliare urbana.

#### **Integrazione n. 5**

***Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità;***

L'unità abitativa oggetto del provvedimento è stata realizzata in epoca anteriore al 01 settembre 1967.

Da ricerche eseguite presso gli uffici competenti non si è rilevata la presenza del rilascio di certificato di agibilità

#### **Integrazione n. 6**

***Accertamento se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;***

L'unità immobiliare urbana, pervenuta al richiedente la procedura per successione paterna è da ritenersi “*prima casa*”. Al momento attuale il sig. [REDACTED] è residente nell'unità abitativa di che trattasi.

### **Integrazione n. 7**

***Accertamento della situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto.***

L'unità immobiliare urbana interessata, sita in TOLLO alla c.da Colle Cavalieri, distinta in catasto fabbricati al foglio 2, particella 1320, allo stato attuale è occupata e posseduta integralmente dal richiedente la procedura di liquidazione, non risulta occupata da terze persone, inoltre per tutti i beni oggetto del procedimento non esistono contratti di locazione.

### **Integrazione n. 8**

***Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15***

Ai fini della determinazione del valore sono stati considerati i seguenti elementi:

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Gli immobili sono ubicati all'interno del nucleo abitato della c.da Colle Cavalieri, posto nella periferia estrema del Comune di Tollo. in una zona scarsamente urbanizzata soprattutto per quel che concerne l'urbanizzazione secondaria.



## **DATI URBANISTICI**

I terreni ricadono per mq 475 in Zona B/3 del vigente P.R.G. (sottozona di completamento residenziale in ambito periferico) e per la restante parte in Zona E (agricola) .

## **VALUTAZIONE ECONOMICA DEI BENI**

La stima che segue è stata preceduta da accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente vengono applicati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel certo tipo di fabbricato che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche costruttive e di posizione a quello oggetto di stima.

La valutazione è eseguita in base ai parametri tecnici e cioè a mq di superficie assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati a fabbricati già venduti e aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima. Il tutto desunto attraverso ricerche eseguite presso agenzie del settore immobiliare, operanti nel Comune di Tollo . Successivamente si è fatto riferimento ai dati della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate , relativi al Comune di Tollo.

Per quanto riguarda i terreni, di proprietà esclusiva del richiedente,, si precisa che parte di essi, pur ricadendo in Zona B/3 del P.R.G., sono di fatto inedificabili.

Infatti la loro forma e/o dimensioni nonché la loro ubicazione, rispetto ai fabbricati circostanti, non consentono una potenzialità edificatoria autonoma.

La presenza di fabbricati limitrofi impedisce uno sfruttamento ai fini edificatori e la superficie complessiva di mq 475 è inferiore al lotto minimo richiesto (mq 500) per le zone B/3 del vigente strumento urbanistico, pertanto ai fini della stima detti terreni vengono assimilati agli appezzamenti adiacenti ricadenti in Zona E (Agricola).

Il fabbricato ha un superficie lorda complessiva (piano terra e piano primo.) di mq 152.

Il sottotetto misura mq 76.

Superficie terrazza, balcone e portico = mq 33,60

Estensione complessiva dei terreni = mq 2.978

## VALORI O.M.I.

### Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** CHIETI

**Comune:** TOLLO

**Fascia/zona:** Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	840	L	2,3	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	690	L	1,9	2,8	N
Autorimesse	NORMALE	295	440	L	1,4	2,1	N
Box	NORMALE	390	580	L	1,8	2,7	N
Ville e Villini	NORMALE	660	990	L	2,7	4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo

- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

**STIMA FABBRICATO** (quota del richiedente sig. CIVITARESE ROSSANO pari ad 1/3)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
Abitazione	152,00	1	152	600	91.200,00
Sottotetto	76,00	0,25	19	600	11.400,00
pertinenze	33,60	0,25	8,40	600	5.040,00

**VALORE COMPLESSIVO € 107.640,00**

**VALORE ATTRIBUIBILE AL RICHIEDENTE**

€ 107.640,00/3 = € 35.880,00 in c.t. **€ 36.000,00**

**STIMA TERRENI**

**COMUNE DI TOLLO (CH) – Catasto terreni** (quota del richiedente sig. XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX pari ad 1/1)

<b>Foglio</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Superficie mq</b>
2	4175	704
2	1090	60
2	1099	70
2	4268	150
2	1091	2
2	4262	13
2	4273	5
2	4267	5
2	984	170
2	4302	570
2	4187	1229

Superficie complessiva mq 2.978

**Valore terreni = mq 2.978 x 3,00 = € 8.934,00 in c.t. 9.000,00**

**VALORE QUOTA COMPLESSIVA del sig. [REDACTED]**

**€ 36.000 + 9.000 = € 45.000,00**

**Integrazione n. 9**

***Descrizione analitica di tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento***

Le formalità pregiudizievoli da cancellare sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/11/2011 – Registro Particolare 3156 Registro Generale 20414 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo. Richiedente R.I.CA.B. SRL – Via Lungaterno Sud, 28 – 65126 PESCARA (relativamente all'Unità Negoziale n. 5)

**Integrazione n. 10**

***Verifica della presenza della certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.***

L'unità immobiliare in esame, non è dotata di A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica).



## QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI

Ditta: [REDACTED]

### *COMUNE DI TOLLO (CH) – Catasto fabbricati*

**foglio 2, particella 1320**, c.da Colle Cavalieri, 7, piano T-1, categoria A/2, classe U., vani 7,5,  
Dati superficie totale mq 193 – Totale escluse are scoperte mq 185, rendita € 658,48.

#### **Intestazione attuale**

[REDACTED] nata a TOLLO (CH) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietà  
per 2/3

[REDACTED] nato a TOLLO (CH) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] proprietario per 1/3

### *COMUNE DI TOLLO (CH) – Catasto terreni*

Foglio	Particella	Superficie mq	Zona Urbanistica
2	4175	704	E (agricola)
2	1090	60	B/3 (completamento)
2	1099	70	B/3 (completamento)
2	4268	150	B/3 (completamento)
2	1091	2	B/3 (completamento)
2	4262	13	B/3 (completamento)
2	4273	5	B/3 (completamento)
2	4267	5	B/3 (completamento)
2	984	170	B/3 (completamento)
2	4302	570	E (agricola)
2	4187	1229	E (agricola)

#### **Intestazione attuale**

[REDACTED] nato a TOLLO (CH) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Lì, 18.01.2025

IL TECNICO INCARICATO

(Geom. ETTORE LEVE)



*Ettore Leve*