



STUDIO TECNICO

DOTT. GEOM. FRANCO NICOLINI

Via Nicola Mammarella c. n° 4 - 66013 CHIETI STAZIONE (CH)

(tel. 0871562064 – port. 3358228613)

E – MAIL: franco.nicolini65@gmail.com
franco.nicolini@geopec.it

TRIBUNALE di CHIETI

**Procedura di Liquidazione Controllata Del
Patrimonio n° 3/2024.**

**XX
XXXX.**

**INCARICO dalla Dottoressa Rita D'ALESSAN-
DRO nella qualità di Liquidatrice.**

Giudice Delegato:
Dott. Marcello COZZOLINO.

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI.***

Valutazione al 27 novembre 2024.

TRIBUNALE DI CHIETI

Procedura di Liquidazione Controllata Del Patrimonio n° 3 del 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE

Io sottoscritto **Dott. Geom. Franco NICOLINI**, con studio in Chieti – Via Nicola Mammarella c. n° 4, con NOMINA del 03 settembre 2024, ho ricevuto dalla **Dottoressa Rita D’ALESSANDRO**, nella qualità di liquidatrice della Procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 3/2024 aperta presso il Tribunale di Chieti, in riferimento a quanto previsto dal programma di liquidazione del 20 giugno 2024, autorizzato dal **Giudice Delegato Dott. Marcello COZZOLINO**, l'incarico di stimare i beni immobili intestati ai signori XXXXXXXX ed XXXXXXXX e riferire in merito ai seguenti quesiti:

- 1) *Identificazione e descrizione degli immobili e/o beni oggetto della Procedura di Liquidazione Controllata con i confini e dati salienti;*
- 2) *Indichi il regime patrimoniale degli intestatari dei beni, se coniugati;*
- 3) *Ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili oggetto della presente.*
- 4) *Verifica della denuncia di accatastamento.*
- 5) *Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene urbano nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 6) *Provveda ex n n° 7,8,9 art. 173 bis att c.p.c., come introdotti dal D.L. n°83/15 conv. in L. n° 132/15;*

- 7) *Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);*
- 8) *Accerti se trattasi di abitazione principale degli intestatari della Procedura;*
- 9) *Accerti la 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;*
- 10) *Verifichi dell'esistenza di vincoli o oneri;*
- 11) *Determini il 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. c.p.c. come introdotto ex D.L n° 83/15;*
- 12) *Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando la descrizione dell'ubicazione, la consistenza, i confini ed i dati catastali, ed i relativi prezzi;*
- 13) *Riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, ecc.);*
- 14) *Parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni.*
- 15) *Verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.*

A seguito di accoglimento dell'incarico ho esperito i riscontri del caso e le necessarie indagini presso all'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali e l'Urbanistica del Comune interessato.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono i seguenti:

- **ABITAZIONE UNIFAMILIARE DI APPARTAMENTO** in XXXXXXXX (CH) alla Via XXXXXXXX (erroneamente individuata in Via XXXXXXXX.), composta da una unità immobiliare a civile abitazione vera e propria nel piano terra e piano primo: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 84, subalterno n° 4, zona censuaria unica, categoria catastale A/4, classe 1^a, consistenza vani 2,5 e rendita catastale pari ad € 85,22: intestato a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 200/1000, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 200/1000, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 200/1000, XXXXXXX avente diritto di proprietà per 100/1000, XXXXXXX avente diritto di proprietà per 100/1000 e XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 200/1000;
- **TERRENO** in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 50, qualità Seminativo Arborato, classe 4^a, consistenza metri quadrati 430,00, reddito domenicale pari ad € 0,67 e reddito agrario pari ad € 1,22;
- **TERRENO** in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 62, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe unica, consistenza metri quadrati 370,00, reddito domenicale pari ad € 2,29 e reddito agrario pari ad € 1,82;
- **TERRENO** in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 65, qualità Pascolo Arborato, classe unica, consistenza metri quadrati 340,00, reddito domenicale pari ad € 0,19 e reddito agrario pari ad € 0,09;
- **TERRENO** in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 73, qualità Vigneto, classe 2^a,

consistenza metri quadrati 2.170,00, reddito domenicale pari ad € 17,37 e reddito agrario pari ad € 12,89;

- *TERRENO in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 82, qualità Seminativo, classe 3^a, consistenza metri quadrati 1.150,00, reddito domenicale pari ad € 2,38 e reddito agrario pari ad € 3,86;*
- *TERRENO in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 95, qualità Seminativo Arborato, classe 3^a, consistenza metri quadrati 2.460,00, reddito domenicale pari ad € 8,26 e reddito agrario pari ad € 8,89;*
- *TERRENO in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 493, qualità Pascolo Arborato, classe unica, consistenza metri quadrati 51,00, reddito domenicale pari ad € 0,03 e reddito agrario pari ad € 0,01;*
- *TERRENO in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 494, qualità Seminativo, classe 3^a, consistenza metri quadrati 660,00, reddito domenicale pari ad € 1,36 e reddito agrario pari ad € 2,22;*
- *TERRENO in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 921, divisa in due porzioni con qualità rispettive di Uliveto e Bosco Ceduo, classe 1^a entrambe le colture, consistenza metri quadrati 200,00 l'Uliveto e metri quadrati 45,00 il Bosco Ceduo, con reddito domenicale complessivo pari ad € 0,90 e reddito agrario complessivo pari ad € 0,49;*
- *TERRENO in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 922, qualità Bosco Ceduo,*

classe 1^a, consistenza metri quadrati 35,00, reddito domenicale pari ad € 0,05 e reddito agrario pari ad € 0,03;

- *I terreni sin qui elencati sono intestati a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 200/1000, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 200/1000, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 200/1000, XXXXXXX avente diritto di proprietà per 100/1000, XXXXXXX avente diritto di proprietà per 100/1000 e XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 200/1000;*
- *TERRENO in XXXXXXXX (CH): catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 894, qualità Seminativo, classe 4^a, consistenza metri quadrati 70,00, reddito domenicale pari ad € 0,06 e reddito agrario pari ad € 0,18;*
- *Quest'ultimo terreno è intestato a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 10/60, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 20/60, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 4/60, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 14/60, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 4/60, XXXXXXX avente diritto di proprietà per 2/60, XXXXXXX avente diritto di proprietà per 2/60 e XXXXXXXX a avente diritto di proprietà per 4/60.*

Ad evasione del mandato ricevuto ed aver comunicato, attraverso la liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 3/2024 nominata, Dottoressa Rita D'ALESSANDRO, ottenuto da essa i requisiti telefonici dei signori XXXXXXXX e contattando questi ultimi si è concordato il giorno del sopralluogo per la data del 31 ottobre 2024, alle ore 15:00 e, conseguenzialmente, mi sono recato sul posto per i rilievi di rito e prendere visione dei beni.

Hanno presenziato alle operazioni i signori **XXXXXXXX**, i quali hanno consentito l'accesso e la visione degli immobili tutti.

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dei vari ambienti e riscontro con la planimetria e/o elaborato catastale per quanto concerne la civile abitazione: si è provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico sia interno che esterno all'intero immobile in trattazione ivi compresi i terreni quali ulteriori immobili.

Terminato il sopralluogo nei siti, mi sono trasferito, unitamente al signor **XXXXXXXX**, presso l'Ente comunale ed urbanistico di **XXXXXXXX** (CH) ed alla presenza dell'Ingegnere tecnico responsabile, per verificare la situazione urbanistica progettuale per quanto concerne la civile abitazione e presenza di eventuali vincoli esistenti avversi ai cespiti in trattazione: all'uopo ho acquisito le corrette informazioni e documentazioni.

Contestualmente in sede di sopralluogo ho richiesto, come precedentemente fatto con la comunicazione per il sopralluogo, copia cartacea e/o telematica della Successione Legale della de cuius **XXXXXXXX** (deceduta in data 23 maggio 2013) atta alla ricostruzione della provenienza dei beni.

Infine, ma non da ultimo, ho richiesto ai signori **XXXXXXXX** (*i quali mi hanno dichiarato di non essere quivi residenti*), certificati attestanti la loro residenza e lo stato di matrimonio, altresì per la signora **XXXXXXXX** (certificato anagrafico cumulativo e regime matrimoniale).

Alle ore 20:00, non avendo null'altro da esprimere da parte dei presenti, ho dichiarato chiuso l'incontro/sopralluogo.

Da precisare che ho verificato la totale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie e/o elaborati catastali acquisiti per quanto concerne la civile abitazione e non conformità, per quanto concerne le qualità delle colture in atto su determinati terreni.

RISPOSTE AI QUESITI.

1° Quesito – Identificazione e descrizione degli immobili e/o beni oggetto della Procedura di Liquidazione Controllata con i confini e dati salienti.

I beni oggetto della presente Procedura, nel loro complesso, sono un appartamento unifamiliare completamente autonomo con sviluppo su due livelli, piano terra e piano primo, rappresentante una civile abitazione, collegati tra loro mediante gradinata interna al corpo di fabbrica ove l'unità immobiliare ne è parte integrante e dei terreni allocati nel territorio del Comune interessato e precisamente:

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA:

ubicata alla Via Tratturo della Contrada Pinciario (erroneamente individuata in San Rocco s.n.c.), del Comune di **XXXXXXXX** (CH), in zona semi – periferica della Cittadina, ad uso civile abitazione, ed essa è così conformata e precisamente:

- al piano terra da vano denominato cucina avente un'altezza pari a ml. 2,45 ed un ripostiglio sotto scala avente un'altezza media pari a ml. 1,70 circa;
- al piano primo mansardato, collegato mediante gradinata comune ad altrui proprietà, un locale senza denominazione ma potenziale camera avente un'altezza media pari a ml. 2,80 (altezza di ml. 2,40 ai lati e ml. 3,20 al colmo).

Nel suo complesso essa confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario (erroneamente individuata in San Rocco

s.n.c.), distacco da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa.

L'abitazione ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 63,82, ma considerata pari a mq. 68,45, in quanto viene sommata l'incidenza di 1/2 - un mezzo - della gradinata in comune avente una superficie lorda pari a mq. 4,63 (*ossia mq. 9,26 : 2 = mq. 4,63*): infatti sommando mq. 63,82 (superficie lorda abitazione ed accessorio ripostiglio) + mq. 4,63 (incidenza gradinata in comune) si ottiene la superficie complessiva pari a mq. 68,45.

È divenuta di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori **XXXXXXXX** in virtù di Successione Legale della de cuius **XXXXXXXX**, genitrice del pre defunto figlio **XXXXXXXX** deceduto in data 26 settembre 2004 e genitore di **XXXXXXXX**, deceduta in data 23 maggio 2013, DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23 maggio 2013, Pubblico ufficiale **XXXXXXXX**, Sede **XXXXXXXX** (CH) - UU Sede CHIETI (CH) Registrazione Volume **XXXXXXXX**, Registrato in data 17 gennaio 2014 - SUCCESSIONE **XXXXXXXX** e Voltura Catastale n° **XXXXXXXX** - Pratica n° **XXXXXXXX** in atti dal 14 febbraio 2014, ove la signora **XXXXXXXX** ha fatto espressa rinuncia legale per la sua quota spettante.

Nel complesso l'immobile, realizzato ex novo abbondantemente prima del mese di settembre dell'anno 1967, riveste attualmente la caratteristica tipo di civile abitazione di tipologia economica e non rientra nella peculiarità di Condominio.

La zona è caratterizzata da radi fabbricati anche di recente costruzione, oltre a quelli dello stesso periodo, realizzati distaccatamente a quello in trattazione e prospettanti sulla Via Pubblica.

Via Tratturo della Contrada Pinciario è ricadente in una zona semi - periferica della cittadina con un discreto sviluppo edilizio a carattere abitativo ed è comunque discretamente collegata.

L'edificio ove l'unità immobiliare ne è parte integrante è di ormai remotissima costruzione ed ultimazione, si eleva su due livelli e versa in uno stato manutentivo di tipo fatiscente ed inabitabile.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti:
rifiniture carenti, sufficiente l'esposizione, l'aerazione e migliorabile il criterio di ripartizione degli ambienti: da tener presente la totale assenza di ogni tipologia di impianto, anche dell'acqua, e l'inesistenza di servizio igienico.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in oggetto risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in legno e vetro di tipo commerciale oltre a persiane scorrevoli in plastica e "scurini" interni;
- porte interne, ove presenti, in legno naturale tamburate non più atte alla loro funzione;
- ingresso principale in legno naturale tamburato solo di spessore più grande ed anch'esse poco funzionali;
- struttura portante verticale ed orizzontale in muratura piena con travi di tipo piatto a spessore solaio e copertura del piano primo mansardato costituita da travi in legno, listelli anch'essi in legno, mattone a coltello sovrastante e manto di tegole;
- tramezzatura interna in laterizio forato dello spessore di cm. 12;
- pavimentazione inesistente e/o costituita di solo massetto cementizio in alcune zone ed in materiale ceramico desueto e rovinato al piano primo;
- esistenza di impianto elettrico fuori - traccia, assolutamente non rispettante le normative vigenti in materia;

- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed alle volte e/o solai, dove in essere ma non più consona.

L'intera abitazione e suoi accessori è conformata da elementi e/o materiali edili di bassa importanza e vetusti così come tutte le opere completative ed il tutto è evidenziato dalle fotografie allegate alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Ne consegue che l'intera porzione di fabbricato oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie assolutamente insalubre ed inagibile/abitabile.

TERRENI:

Per quanto concerne i beni quali terreni, tutti ricadenti in tenimento del Comune di **XXXXXXXX** (CH), al foglio di mappa n° 9 in zona semi – periferica della Cittadina, essi sono effettivamente conformati con tipologie di colture di seguito espresse, tutti ricadenti nel vigente P.R.E. di detto Comune con destinazione agricola e suoi servizi e precisamente:

- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 50, qualità effettiva di Uliveto e consistenza metri quadrati 430,00, zona pianeggiante ed esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, a due lati da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa.
- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 62, qualità effettiva di Uliveto e consistenza metri quadrati 370,00, zona pianeggiante ed esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, distacco da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa.
- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 65, qualità effettiva di Uliveto e consistenza metri quadrati 340,00, zona pianeggiante ed esso confina con distacco da Via Tratturo della

Contrada Pinciario, a due lati da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà ~~XXXXXXXX~~ e/o suoi aventi causa.

- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 73, qualità effettiva di Uliveto e consistenza metri quadrati 2.170,00, zona pianeggiante ed esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, distacco da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà ~~XXXXXXXX~~ e/o suoi aventi causa.
- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 82, qualità effettiva di Seminativo e consistenza metri quadrati 1.150,00, zona pianeggiante ed esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, da terreni di proprietà stesse, proprietà ~~XXXXXXXX~~ e/o suoi aventi causa e proprietà ~~XXXXXXXX~~ e/o suoi aventi causa.
- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 95, qualità effettiva di Seminativo Arborato/Bosco Ceduo e consistenza metri quadrati 2.460,00, zona parte pianeggiante e parte scoscesa ed esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, proprietà ~~XXXXXXXX~~ e/o suoi aventi causa e proprietà ~~XXXXXXXX~~ e/o suoi aventi causa.
- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 493, qualità effettiva di Pascolo Arborato e consistenza metri quadrati 51,00, zona scoscesa ed esso confina con distacco da Via Strada Renella, da terreni di proprietà stesse ed altrui proprietà: su di esso grava il vincolo degli usi civici;
- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 494, qualità effettiva di Seminativo e consistenza metri quadrati 660,00, zona scoscesa ed esso confina Via Strada Renella, da terreni di proprietà stesse ed altrui proprietà: su di esso grava il vincolo degli usi civici;

- TERRENO catastalmente alla particella n° 921, divisa in due porzioni con qualità effettiva di rispettive di Uliveto e Bosco Ceduo Arborato e consistenza metri quadrati 245,00, zona pianeggiante ed esso confina distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, da terreni di proprietà stesse, proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa e proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa.
- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 922, qualità effettiva di Bosco Ceduo e consistenza metri quadrati 35,00, zona pianeggiante ed esso confina distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, da terreni di proprietà stesse, proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa e proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa.
- TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 894, qualità effettiva di Seminativo e consistenza metri quadrati 70,00, zona pianeggiante ed in prossimità della civile abitazione ed esso confina con distacco da distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, da terreni di proprietà stesse e distacco da proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa.

Divenuti di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori **XXXXXXXX** in virtù di Successione Legale della de cuius **XXXXXXXX**, genitrice del pre defunto figlio **XXXXXXXX** deceduto in data 26 settembre 2004 e genitore di **XXXXXXXX**, deceduta in data 23 maggio 2013, DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23 maggio 2013, Pubblico ufficiale **XXXXXXXX**, Sede **XXXXXXXX** (CH) - UU Sede CHIETI (CH) Registrazione Volume **XXXXXXXX**, Registrato in data 17 gennaio 2014 - SUCCESSIONE **XXXXXXXX** e Voltura Catastale n° **XXXXXXXX** - Pratica n°

XXXXXXX in atti dal 14 febbraio 2014, ove la signora XXXXXXXX ha fatto espressa rinuncia legale per la sua quota spettante.

2° Quesito – Indichi il regime patrimoniale degli intestatari dei beni se coniugati.

Il signor XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX (CH) alla Via Tratturo c. n° 91 ed è coniugato con la signora XXXXXXXX col regime di separazione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Il signor XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX (CH) alla Via San Pietro c. n° 174 ed è coniugato con la signora XXXXXXXX col regime di separazione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

La signora XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX (CH) alla Via Tratturo c. n° 93 ed è vedova del signor XXXXXXXX deceduto in data 26 settembre 2004, col quale, comunque aveva il regime di separazione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali: per quanto concerne gli immobili in trattazione vi è da precisare e ribadire che ella ha fatto espressa rinuncia alla sua quota spettante, così come manifestato nella Successione Legale della de cuius XXXXXXXX.

Per quanto concerne le copie della Successione Legale della de cuius XXXXXXXX per la provenienza dei beni, gli estratti non cumulativi ed i certificati attestanti le loro nascite, residenze e lo stato di matrimonio, tale documentazione è stata prodotta dal signor XXXXXXXX mediante posta elettronica ordinaria dell'11 novembre 2024 (ad esclusione della Successione Legale della de cuius XXXXXXXX non ancora acquisibile).

3° Quesito – ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili oggetto della presente.

I beni oggetto della presente sono divenuti di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori XXXXXXXX in virtù di Successione

Legale della de cuius XXXXXXXX, genitrice del pre defunto figlio XXXXXXXX deceduto in data 26 settembre 2004 e genitore di XXXXXXXX, deceduta in data 23 maggio 2013, DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23 maggio 2013, Pubblico ufficiale XXXXXXXX, Sede XXXXXXXX (CH) - UU Sede CHIETI (CH) Registrazione Volume XXXXXXXX, Registrato in data 17 gennaio 2014 - SUCCESSIONE XXXXXXXX e Voltura Catastale n° XXXXXXXX - Pratica n° XXXXXXXX in atti dal 14 febbraio 2014, ove la signora XXXXXXXX, ci si ripete, ha fatto espressa rinuncia legale per la sua quota spettante.

4° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento.

L'immobile di cui alla civile abitazione risulta regolarmente denunciato per quanto concerne l'accatastamento con planimetria e scheda seguente:

- Foglio di mappa n° 9, particella catastale n° 84, subalterno n° 4, scheda n° XXXXXXXX del 12 maggio 2010 a firma dell'Ing. XXXXXXXX.

La sopra menzionata scheda di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, inerente la particella catastale n° 84, subalterno n° 4, di comproprietà dei signori sopra menzionati, è completamente aderente allo stato dei luoghi e, pertanto, non vado a rappresentare ed allegare planimetria attestante lo stato attuale e/o di fatto.

5° Quesito – accertamento e verifica della regolarità edilizia del bene urbano nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Il bene quale civile abitazione non ha requisiti urbanistici progettuali ed esso è stato realizzato verosimilmente nel periodo degli anni '40 ed è ricadente nel vigente P.R.E. in zona destinata all'agricoltura e suoi servizi, così come tutti i terreni oggetto della presente.

Lo stato dei luoghi non evidenzia porzioni realizzate in difformità alla sopra menzionata planimetria catastale acquisita, tale da reputarla regolamentare.

Non vi è in essere dichiarazione di agibilità.

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso, ove vi è l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, non risulta realizzato su aree di proprietà dello Stato o interessato da vincoli storico-artistici.

6° Quesito – verifica ex n n° 7,8,9 art. 173 bis att c.p.c..

Come già detto non risultano in essere opere abusive e/o difformità edilizie che devono essere sanate.

I beni tutti non sono gravati da censo, livello o uso civico ad eccezione delle sole particelle catastali 493 e 494 gravate dall'uso civico legittimato nell'anno 1939.

7° Quesito – Accertamento se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020).

Segnalo che il corpo di fabbrica nel suo complesso, ove vi è l'abitazione e/o unità immobiliare, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ed altresì non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

8° Quesito – Accertamento se trattasi di abitazione principale degli intestatari della Procedura.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione non trattasi di abitazione principale dei soggetti interessati alla presente.

9° Quesito – verifica 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 ad uso civile abitazione ed i terreni di proprietà dei *XXXXXXXX* ed *XXXXXXXX* non risultano utilizzate, come abitazione e attività agricola, dagli stessi e dai propri coniugi in essere dei primi due soggetti: non vi è esistenza di contratti di locazione o affitto, anche in riferimento ai terreni.

10° – Quesito – verifica dell'esistenza di vincoli o oneri.

Gli immobili non risultano gravati da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI, ad eccezione delle sole particelle catastali 493 e 494 gravati dell'uso civico legittimato nell'anno 1939.

11° Quesito – criteri di stima e determinazione del valore da porre a base d'asta.

SCelta ED ILLUSTRazione DEL CRITERIO DI STIMA:
per la determinazione dei valori, allo stato attuale, il problema estimativo ai cespiti in esame si configura nella corretta scelta del parametro che, data la specifica natura e collocazione nel quadro urbanistico della località interessata, trova la corrispondenza al più probabile valore di mercato adeguandoli, per confronto e raffronto, a beni similari aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quelli in trattazione, i cui costi sono noti nell'ambito del mercato locale,

ovvero secondo un calmiere più o meno stabilizzato dalla contingenza dei luoghi e dalla domanda e l'offerta.

Va esclusa ogni ulteriore ricerca attraverso altri parametri, come ad esempio quello analitico e quello a sito e cemento, per la civile abitazione, rivelandosi essi, data la continua fluttuanza dei prezzi e l'instabilità del mercato, fuori dal giusto raffronto di quest'ultimo, con risultati finali che avrebbero del paradossale e quindi non in linea con la realtà economica: ciò anche tenuto conto che lo stesso saggio di capitalizzazione che si andrebbe ad adottare (peraltro difficilmente puntualizzabile) renderebbe elastico e contraddittorio i risultati finali e decisamente fuori dal contesto **“RES TANTI VALET QUANTI VENDI POTEST”**.

Pertanto il procedimento di stima da adottare è quello della stima sintetica comparativa per valori tipici, tenendo conto cioè, dei prezzi unitari correnti nella zona moltiplicandoli, quindi, per la grandezza di un elemento dei singoli beni in esame (quale ad esempio il metro quadrato).

La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita da una ricognizione generale della zona in cui i cespiti in parola sono ubicati e della conoscenza personale dei prezzi di mercato della zona stessa.

Tale stima è stata fatta altresì con criteri prudenziali ma reali, tenendo presente delle limitazioni dovute a degli eventuali gravami, ma anche prendendo in seria considerazione le loro posizioni ed allocazioni, comunque sufficientemente appetibili.

Inoltre pur applicando la stima sintetica comparativa per valori tipici, vi è da specificare che i valori di seguito espressi coincidono, per quanto concerne l'abitazione, altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al primo semestre dell'anno 2024, ritenendo

l'immobile classificabile nella categoria di abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale, mentre per quanto inerente ai terreni col l'Estratto dei Valori Agricoli Medi Annui della Provincia di Chieti - dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di **XXXXXXXX** (CH) – riferito all'annualità 2016, ed alla luce dell'andamento di mercato contingente in essere da diversi anni ad oggi, non si intende rivalutarli all'attualità per valori differenziali veramente minimi.

PARAMETRI DIMENSIONALI: altresì, rispecificando, che come elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda, sia per la civile abitazione e sue pertinenze nel loro complesso, e che, l'incidenza del vano scala è stata considerata per 1/3 (un terzo) del suo proprio sviluppo effettivo, e sia come metro quadrato per i singoli terreni, si certifica che i cespiti in parola hanno portato a superfici complessive **considerate** pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

ABITAZIONE, FG. 9, PARTICELLA N° 84, SUBALTERNO
84.

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| a) superficie lorda abitazione | = mq. 63,82; |
| b) gradinata mq. 9,26 x 1/2 | = mq. 4,63; |
| Totale = mq. 68,45. | |

Per codesto bene, sommando le superfici di cui alle precedenti lettere "a" e "b", si ottiene una superficie complessiva della porzione a civile abitazione pari a mq. 68,45 che per arrotondamento in eccesso diventa **mq. 68,50.**

TERRENI, FG. 9, PARTICELLA SOTTOELENcate.

- | | |
|--|-----------------|
| a) particella n° 50 con qualità uliveto | = mq. 430,00; |
| b) particella n° 62, con qualità uliveto | = mq. 370,00; |
| c) particella n° 65, con qualità uliveto | = mq. 340,00; |
| d) particella n° 73, con qualità uliveto | = mq. 2.170,00; |

- e) particella n° 82, con qualità seminativo = mq. 1.150,00;
- f) particella n° 95, qualità seminativo
 arborato/bosco ceduo = mq. 2.460,00;
- g) particella n° 493, con qualità pascolo
 arborato = mq. 51,00;
- h) particella n° 494, con qualità seminativo
 tivo = mq. 660,00;
- i) particella n° 921, divisa in due porzioni
 con qualità rispettive uliveto = mq. 200,00;
 bosco ceduo = mq. 45,00;
- j) particella n° 922, con qualità bosco ceduo
 duo = mq. 35,00;
- k) particella n° 894, con qualità seminativo
 vo = mq. 70,00.

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per beni simili a quelli in esame ovvero con caratteristiche riconducibili a quelli oggetto di stima, dopo aver considerato lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la tipologia dei cespiti, le rispettive caratteristiche salienti, la presenza degli annessi, la destinazione d'uso assentita, le qualità di colture effettivamente in atto, tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

1) ABITAZIONE:

- pari ad €/mq. 300,00 di superficie lorda (mq. 68,50) per l'uso abitativo e pertinenza diretta (ripostiglio), valutando e tenendo un valore effettivo al disotto di quello minimo in considerazione dell'inagibilità/abitabilità.

All'uopo, segnalo, per la civile abitazione, come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE di **XXXXXXXX** (CH) - riferito al primo semestre dell'anno 2024 - indichino Codice di Zona di riferimento "R2", Fascia Extraurbana/Restante Territorio, Microzona catastale n° 1, Tipologia Prevalente non presente, per le abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale con stato conservativo normale, un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 370,00 ad un massimo di €/mq. 550,00, mentre per i terreni il riferimento è l'Estratto dei Valori Agricoli Medi Annui della Provincia di Chieti - dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di **XXXXXXXX** (CH) – riferito all'annualità 2016 e rivalutati all'attualità, naturalmente in base alle singole qualità.

VALORE ATTUALE DEL BENE:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione:

mq. 68,50 x €/mq. 300,00 = € 20.550,00;

Totale complessivo = € 20.550,00.

Pertanto, in definitiva, l'unità immobiliare unifamiliare ad uso civile abitazione, arrotondato per eccesso, ha un valore totale pari ad **€ 21.000,00 (Euro ventunomila/00).**

2) TERRENI:

a) particella n° 50 con qualità uliveto = mq. 430,00 x €/mq.
2,14 = € 920,20;

b) particella n° 62, con qualità uliveto = mq. 370,00 x €/mq.
2,14 = € 791,80;

c) particella n° 65, con qualità uliveto = mq. 340,00 x €/mq.
2,14 = € 727,60;

d) particella n° 73, con qualità uliveto = mq. 2.170,00 x €/mq.
2,14 = € 4.643,80;

- e) particella n° 82, con qualità seminativo = mq. 1.150,00 x €/mq.
1,50 = € 1.725,80;
particella n° 95, qualità seminativo
arborato/bosco ceduo = mq. 2.460,00 x €/mq.
1,51 = € 3.714,60;
- f) particella n° 493, con qualità pascolo
arborato = mq. 51,00 x €/mq.
0,32 = € 16,32;
- g) particella n° 494, con qualità semina-
tivo = mq. 660,00 x €/mq.
1,50 = € 990,00;
- h) particella n° 921, divisa in due porzioni
con qualità rispettive uliveto = mq. 200,00 x €/mq.
2,14 = € 428,00;
bosco ceduo = mq. 45,00 x €/mq.
1,56 = € 670,80;
- i) particella n° 922, con qualità bosco ce-
duo = mq. 35,00 x €/mq.
0,46 = € 16,10;
- j) particella n° 894, con qualità seminati-
vo = mq. 70,00 x €/mq.
1,50 = € 105,00;

Totale complessivo = € 14.750,02.

Pertanto, in definitiva, i terreni, arrotondato per eccesso, hanno un valore totale pari ad € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).

Per quanto concerne le particelle catastali n n° 493 e 494, gravati del vincolo degli usi civici legittimati nell'anno 1939, la cancellazione dello stesso ammonterebbe, alla data odierna, ai seguenti costi e precisamente:

- € 10,20 per canoni pregressi ad oggi;

- € 121,00 per capitale d'affranco;

il tutto per la somma pari ad € 131,20, che per sicurezza si preferisce arrotondare per eccesso ad € 150,00.

Ulteriore nota riguarda la possibilità che detti costi possano essere dimezzati se l'istante fosse anche un comproprietari ed altresì coerede residente nel Comune de quo.

Complessivamente i cespiti tutti, oggetto della presente, hanno un valore totale pari ad € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00) e la corrispondenza dei valori imputabili ai comproprietari XXXXXXXX risultano essere i seguenti:

- Abitazione valore € 21.000,00 x 200/1000 = € 4.200,00;

- Terreni ad esclusione della particella catastale n° 894, valore € 14.895,00 x 200/1000 = € 2.979,00;

- Terreno di cui alla particella catastale n° 894, valore € 105,00 x 4/60 = € 7,00;

il tutto per un valore totale complessivo pari ad € 7.186,00.

12° Quesito – formazione lotti da porre in vendita e relativa descrizione.

Trattandosi di plurimi immobili quali una unità immobiliare ad uso civile abitazione e terreni ritengo di dover procedere alla formazione di un DUE LOTTI.

La relativa descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

LOTTO UNO e/o PRIMO:

Unità immobiliare costituita da abitazione su due livelli, piano terra e piano primo in tenimento del Comune di XXXXXXXX (CH)

alla Via Tratturo della Contrada Pinciario (erroneamente individuata in San Rocco s.n.c.).

Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da una unità immobiliare a civile abitazione vera e propria nel piano terra e piano primo: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 84, subalterno n° 4, zona censuaria unica, categoria catastale A/4, classe 1^a, consistenza vani 2,5 e rendita catastale pari ad € 85,22.

Esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario (erroneamente individuata in San Rocco s.n.c.), distacco da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà XXXXXXXX e suoi aventi causa.

Valore prezzo d'asta pari ad € 21.000,00 (Euro ventunomila/00).

Valore prezzo d'asta imputabile ai comproprietari XXXXXXXX risulta essere il seguente:

- Abitazione valore € 21.000,00 x 200/1000 = € 4.200,00.

LOTTO DUE e/o SECONDO:

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 50, qualità effettiva di Uliveto e consistenza metri quadrati 430,00, zona pianeggiante:

esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, a due lati da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 62, qualità effettiva di Uliveto e consistenza metri quadrati 370,00, zona pianeggiante:

esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, distacco da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 65, qualità effettiva di Uliveto e consistenza metri quadrati 340,00, zona pianeggiante:

esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, a due lati da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 73, qualità effettiva di Uliveto e consistenza metri quadrati 2.170,00, zona pianeggiante:

esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, distacco da terreni di proprietà stessa ditta e proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 82, qualità effettiva di Seminativo e consistenza metri quadrati 1.150,00, zona pianeggiante:

esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, da terreni di proprietà stesse, proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa e proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 95, qualità effettiva di Seminativo Arborato/Bosco Ceduo e consistenza metri quadrati 2.460,00, zona parte pianeggiante: esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa e proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 493, qualità effettiva di Pascolo Arborato e consistenza metri quadrati 51,00, zona scoscesa:

esso confina con distacco da Via Strada Renella, da terreni di

proprietà stesse ed altrui proprietà: su di esso grava il vincolo degli usi civici.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 494, qualità effettiva di Seminativo e consistenza metri quadrati 660,00, zona scoscesa:

esso confina con distacco da Via Strada Renella, da terreni di proprietà stesse ed altrui proprietà: su di esso grava il vincolo degli usi civici.

TERRENO catastalmente alla particella n° 921, divisa in due porzioni con qualità effettiva di rispettive di Uliveto per consistenza metri quadrati 200,00 e Bosco Ceduo per consistenza metri quadrati 45,00, zona pianeggiante:

esso confina distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, da terreni di proprietà stesse, proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa e proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 922, qualità effettiva di Bosco Ceduo e consistenza metri quadrati 35,00, zona pianeggiante:

esso confina con distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, da terreni di proprietà stesse, proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa e proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

TERRENO catastalmente individuato alla particella n° 894, qualità effettiva di Seminativo e consistenza metri quadrati 70,00, zona pianeggiante ed in prossimità della civile abitazione:

esso confina con distacco da distacco da Via Tratturo della Contrada Pinciario, da terreni di proprietà stesse e distacco da proprietà XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

Valore prezzo d'asta pari ad € 14.850,00 (Euro quattordicimilaottocentocinquanta/00) ossia valore di stima € 15.000,00 – spese da sostenere per cancellazione e/o affrancazione usi civici alle particelle catastali n n° 493 e 494 pari ad € 150,00 circa.

Valore prezzo d'asta imputabile ai comproprietari XXXXXXXX risulta essere la seguente:

- *Terreni ad esclusione della particella catastale n° 894, valore € 14.895,00 x 200/1000 = € 2.979,00;*

- *Terreno di cui alla particella catastale n° 894, valore € 105,00 x 4/60 = € 7,00;*

il tutto per un valore totale complessivo pari ad € 2.986,00.

13° Quesito – riferire il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, ecc.).

La presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto, rappresenta quanto dovuto ed è corredata da verbale di sopralluogo, elaborato quale planimetria catastale dell'unità immobiliare a civile abitazione piano terra e piano primo costituenti un'unica unità immobiliare, così come esistente e presente presso l'Agenzia del Territorio di CHIETI, Comune di XXXXXXXX (CH) in scala 1/200, visure catastali di tutti i cespiti attuali ed aggiornate, stralci di mappa catastali in scala 1/2000, fotografie interne ed esterne degli immobili de quo in n° 26 (ventisei), Stralci urbanistici attestanti le destinazioni dell'unità immobiliare e dei terreni, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per XXXXXXXX (CH), Estratto dei Valori Agricoli Medi

Annui della Provincia di Chieti - dell'Agencia delle Entrate per il Comune di XXXXXXXX (CH) – riferito all'annualità 2016 e documentazione acquisita mediante l'ausilio del signor XXXXXXXX.

14° Quesito – parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni.

Secondo il mio modestissimo parere, anche alla luce dell'attuale congiuntura e contrazione economica a livello nazionale ed oltre, ed altresì alla crisi immobiliare in essere ed in corso da diversi anni, in risposta a tale quesito, certifico che sicuramente dalla vendita dei cespiti nella presente trattati possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei singoli beni stessi.

15° Quesito – verifica certificazioni energetiche ex art. 6 D. L.vo 311/06.

In risposta a tale quesito, segnalo che – effettuate le opportune ricerche – il bene ad uso civile abitazione e sue pertinenze è privo di attestato di certificazione energetica ex art. 6 D.L. 311/06 e s.m.i..

CONCLUSIONI.

Onestamente ritengo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione, in merito ai quesiti relativi, e, pertanto rassegno il mandato, allegando alla presente Relazione Tecnica d'Ufficio i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Chieti, li 27 novembre 2024.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Geom. Franco NICOLINI**



ALLEGATI:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Elaborati fotografici in n° 26 (ventisei) istantanee;
- C) Visure catastali dei beni tutti;
- D) Elaborato planimetrico catastale dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione esistente presso l'Agenzia del Territorio di **XXXXXXXX** (CH) al foglio di mappa n° 9, particella catastale n° 84, subalterno n° 4, scheda n° **XXXXXXXX** del 12 maggio 2010 a firma dell'Ing. **XXXXXXXX**;
- E) Stralci di mappa catastali in scala 1/2000;
- F) Documentazione acquisita mediante l'ausilio del signor **XXXXXXXX**;
- G) Stralci urbanistici attestanti le destinazioni dell'unità immobiliare e dei terreni;
- I) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di **XXXXXXXX** (CH) - riferito al primo semestre dell'anno 2024 - Codice di Zona di riferimento "R2", Fascia Extraurbana/Restante Territorio, Microzona catastale n° 1, Tipologia Prevalente non presente, per le abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale e stato conservativo normale;
- L) Estratto dei Valori Agricoli Medi Annuì della Provincia di Chieti - dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di **XXXXXXXX** (CH) – riferito all'annualità 2016 e rivalutati all'attualità.

