



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° 28/2024.**

**INCARICO dalla Dottoressa Rita D’ALESSAN-
DRO nella qualità di Liquidatrice di stimare i beni
immobili oggetto della presente Procedura.**

***Giudice Delegato:
Dott. Alessandro CHIAUZZI.***

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

Valutazione al 25 giugno 2025.

TRIBUNALE DI CHIETI

Procedura di Liquidazione Controllata Del Patrimonio n° 28 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 10 febbraio 2025, ho ricevuto dalla **Dottoressa Rita D’ALESSANDRO**, nella qualità di liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 28/2024 aperta presso il Tribunale di Chieti, in riferimento a quanto previsto dal programma di liquidazione ed autorizzato dal **Giudice Delegato Dott. Alessandro CHIAUZZI**, in data definitiva del 29 aprile 2025, l’incarico di stimare i beni immobili oggetto della presente procedura 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) *Verifici 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) *Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando Decreto di Trasferimento;*
- 14) *Riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, ecc.);*
- 15) *Parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni.*
- 16) *Verifici 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 COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO in CHIETI alla Via Ferdinando Galiani al civico numero 68, composta da una unità immobiliare a civile abitazione vera e propria ai piani terra, primo, soppalco e quarto: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 12, subalterno n° 99, zona censuaria 1^a, categoria catastale A/3, classe 3^a, consistenza vani 14,0 e rendita catastale pari ad € 1.409,93: intestato a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 1/2, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 1/2 e XXXXXXXX avente diritto di abitazione per 1/1.***
- ***LASTRICO SOLARE in CHIETI alla Via Ferdinando Galiani al civico numero 68, al piano primo: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 12, subalterno n° 97, zona censuaria 1^a, categoria catastale F/5, consistenza metri quadrati 9,00 e senza rendita catastale: intestato a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 1/2, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 1/2 e XXXXXXXX avente diritto di abitazione per 1/1.***
- ***ABITAZIONE UNIFAMILIARE COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO in CHIETI in Piazza Giuseppe Garibaldi al civico numero 12, composta da una unità immobiliare a civile abitazione vera e propria ai piani quarto, quinto e primo sottostrada: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 30, particella n° 273, subalterno n° 38, zona censuaria 1^a, categoria catastale A/4, classe 3^a, consistenza vani 6,5 e rendita catastale pari***

ad € 453,19: intestato a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 1/1 e XXXXXXXX avente diritto di abitazione per 1/1.

- *TERRENO in CHIETI alla Via/Contrada Fontanelle, composto da qualità seminativo arborato: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 49, particella n° 372, qualità seminativo arborato, classe 4ª, consistenza metri quadrati 500,00, reddito domenicale pari ad € 1,03 e reddito agrario pari ad € 1,81: intestato a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per 1/1.*

Ad evasione del mandato ricevuto ed aver comunicato, attraverso la liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 28/2024 nominata, Dottoressa Rita D'ALESSANDRO, ed ottenuto da essa i requisiti telefonici del signor XXXXXXXX (in data 08 maggio 2025), contattando quest'ultimo si è concordato il giorno del sopralluogo per la data del 16 maggio 2025, alle ore 17:30 e, conseguentemente, mi sono recato sui luoghi interessati per i rilievi di rito e prendere visione dei beni.

Hanno presenziato alle operazioni il signor XXXXXXXX ed i signori XXXXXXXX e XXXXXXXX, questi ultimi con la titolarità di affittuari residenti, i quali hanno consentito l'accesso e la visione dell'immobile in Piazza Giuseppe Garibaldi al civico numero 12 del Comune di Chieti.

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dei vari ambienti e riscontro con le planimetrie e/o elaborati catastali per quanto concerne la civile abitazione: si è provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile in trattazione.

Contestualmente in sede di sopralluogo ho richiesto, come precedentemente fatto con la comunicazione telefonica per il sopralluogo, copia cartacea e/o telematica dei rogiti notarili di provenienza, di tutti i beni, necessari alla ricostruzione della derivazione degli stessi.

Infine, ma non da ultimo, ho richiesto al signor **XXXXXXXX** (il quale mi ha dichiarato di non essere quivi residente), certificati attestanti la residenza e lo stato di matrimonio per se, per i propri figli **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX** e signora **XXXXXXXX**, ed altresì medesimi certificati ai signori **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX** (i quale mi hanno dichiarato di essere quivi residenti).

Successivamente col solo signor **XXXXXXXX** ci si è recati a visionare il terreno in Via Fontanelle di Chieti, di sua esclusiva proprietà, prendendone visione ed effettuando riprese fotografiche.

Visto l'orario serale ormai sopraggiunto si è concordati nuovo appuntamento per sopralluogo all'immobile ubicato in Via Ferdinando Galiani al civico numero 68 del Comune di Chieti per il giorno 21 maggio 2025 alle ore 16:00, e pertanto, alle ore 20:00, non avendo null'altro da esprimere da parte dei presenti, ho dichiarato chiuso l'incontro/sopralluogo (vedasi verbale redatto ed allegato alla presente).

In data 22 maggio 2025 (procrastinato telefonicamente e preventivamente di un giorno per improrogabile contrattempo dello scrivente) mi sono recato sul luogo interessato per i rilievi di rito e prendere visione di quest'ultimo bene.

Ha presenziato alle operazioni il signor **XXXXXXXX**, il quale ha consentito l'accesso e la visione dell'immobile di Via Ferdinando Galiani al civico numero 68 del Comune di Chieti ed effettuato

ricognizione dei luoghi con misurazione dei vari ambienti e riscontro con le planimetrie e/o elaborati catastali per quanto concerne la civile abitazione: si è provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile de quo.

Alle ore 18:00, non avendo null'altro da riferire da parte dei presenti, ho dichiarato chiuso l'incontro/sopralluogo (vedasi verbale redatto ed allegato alla presente).

Da precisare che ho verificato, in entrambi i sopralluoghi, la totale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie e/o elaborati catastali acquisiti sia per quanto concerne le civili abitazioni quanto per il terreno, a parziale eccezione dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione di Via Ferdinando Galiani al civico numero 68 del Comune di Chieti: comunque ho redatto dettagliati elaborati planimetrici in scala 1/100 (uno a cento) delle ambedue civili abitazioni, necessari per riscontro con la realtà (allegati alla presente).

In data 26 maggio 2025, mediante mail ordinaria, il signor **XXXXXXXX** ha inviato buona parte della documentazione richiestagli poi integrata con ulteriore mail ordinaria in data 05 giugno 2025.

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 due appartamenti unifamiliari completamente autonomi entrambi con sviluppi su più livelli, rappresentanti ambedue una civile abitazione con accessori diretti ed indiretti, con accessi mediante androne e gradinata interna al loro relativo corpo di

fabbrica di appartenenza ove le unità immobiliari ne sono parte integrante e sostanziale, ed un terreno autonomo di natura agricola: essi tutti sono ubicati nel Comune interessato e precisamente:

1) UNITÀ IMMOBILIARE URBANA A CIVILE ABITAZIONE:

ubicata alla Via Ferdinando Galiani c. n° 68, Scala “C”, del Comune di Chieti, in zona Centro Storico della Città, ad uso civile abitazione, ed essa è così conformata e precisamente:

- intero **reale** piano primo sottostrada *considerando l’accesso principale da Via Ferdinando Galiani c. n° 68*, costituito da triplo ingresso, due (2) salottini, soggiorno/taverna, cucina, disimpegno, due (2) camere, bagno, w.c., balcone e lavatoio (accessibile dal balcone) a livello e ripostiglio “sottoscala” posizionato nel vano condominiale, avente un’altezza media pari a ml. 4,70 (naturalmente le porzioni non soppalcate), accessibile dalla rampa e/o gradinata condominiale, per una superficie lorda pari a metri quadrati 339,95 (escluso incidenza metrica del balcone e del lavatoio);
- porzioni di piani soppalcati costituenti plurimi ripostigli (cinque) compresi un disimpegno ed un w.c. aventi un’altezza media pari a ml. 2,10, accessibili da quattro rampe e/o gradinate interne all’abitazione, per una superficie lorda pari a metri quadrati 71,35 ma considerati ad un terzo del loro effettivo sviluppo e pertanto metri quadrati 23,78: essi sono aggettanti tutti all’abitazione vera e propria;
- porzione di piano secondo sottostrada costituito da due locali ad uso ripostigli avente un’altezza media pari a ml. 2,50, accessibile dalla rampa e/o gradinata interna all’appartamento, per una superficie lorda pari a metri quadrati 62,80 ma

considerati ad un terzo del loro effettivo sviluppo e pertanto metri quadrati 20,93;

- porzione di piano quarto costituito da un locale ad uso ripostiglio avente un'altezza media pari a ml. 2,80, accessibile dalla rampa e/o gradinata condominiale, per una superficie lorda pari a metri quadrati 28,70 ma considerati ad un terzo del loro effettivo sviluppo e pertanto metri quadrati 9,57.

Nel suo complesso essa confina con distacco da Via Ferdinando Galiani, distacco da Via Silvino Olivieri e distacco da corte e/o cavedio condominiale.

L'abitazione, nel suo complesso, ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 339,95, ma considerata pari a mq. 398,52, in quanto viene sommata l'incidenza di 1/3 - un terzo - del balcone a livello avente una superficie lorda pari a mq. 3,10 (*ossia mq. 9,30:3 = mq. 3,10*) e tutti i locali ripostigli, dislocati tra soppalchi e piani diversi, ed anche in questo caso viene aggregata l'incidenza di 1/3 - un terzo - del loro sviluppo costituenti una superficie lorda pari a mq. 55,47 (*ossia mq. 166,40:3 = mq. 55,47*): infatti sommando mq. 339,95 (superficie lorda abitazione) + mq. 3,10 (incidenza balconi) + mq. 55,47 (incidenza ripostigli) **si ottiene la superficie complessiva pari a mq. 398,52.**

È divenuta di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori **XXXXXXX** e **XXXXXXX**, in virtù di rogito di TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN ATTUAZIONE DI ACCORDI CONCLUSI DAI CONIUGI NEL PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE per notar Dottor **XXXXXXX** del 05 maggio 2023, Repertorio n° 6.634, Raccolta n° 5.262, registrato a Pescara in data 12 maggio 2023 al n° 5152 e trascritto a Chieti in data 12 maggio 2023 al n° 8613 R.G. ed al n° 6823 R.P. oltre al n° 8614 R.G. ed al

n° 6824 R.P, ove la signora **XXXXXXX** si è riservata il diritto di abitazione.

2) UNITÀ IMMOBILIARE URBANA A LASTRICO SOLARE:

ubicato alla Via Ferdinando Galiani c. n° 68, del Comune di Chieti, in zona Centro Storico della Città, ad uso lastrico solare, ed esso è così conformato e precisamente:

- porzione di piano primo sottostrada, accessibile dalla gradinata condominiale **e corrispondente a porzione di balcone di pertinenza della civile abitazione di cui al punto precedente e conseguenzialmente costituente un unicum con quest'ultima.**

Nel suo complesso essa confina con distacco da Via Ferdinando Galiani, distacco da Via Silvino Olivieri, distacco da corte e/o cavedio condominiale ed unità immobiliare di cui al precedente punto 1.

Da annotare che su quest'ultima grava una servitù di passaggio in favore del Comune di Chieti, come da Delibera della Giunta Municipale n° 21/03 del 14 ottobre 2008 ed ulteriore Delibera del Consiglio Comunale n° 635 del 03 novembre 2008, per necessità di manutenzione di canale di scolo, nel tratto di lastrico solare – ballatoio e/o balcone de quo, a servizio di opportuno locale tecnico coincidente in parte col lavatoio (vedasi planimetria allegata alla presente estrapolata dal rogito notarile di provenienza al signor **XXXXXXX**).

Essa ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 9,00 circa, ma calcolati nel conteggio dell'unità abitativa come balcone.

È divenuta di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori **XXXXXXX** e **XXXXXXX**, in virtù di rogito di TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN ATTUAZIONE DI ACCORDI CONCLUSI

DAI CONIUGI NEL PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE per notar Dottor **XXXXXXXX** del 05 maggio 2023, Repertorio n° 6.634, Raccolta n° 5.262, registrato a Pescara in data 12 maggio 2023 al n° 5152 e trascritto a Chieti in data 12 maggio 2023 al n° 8613 R.G. ed al n° 6823 R.P. oltre al n° 8614 R.G. ed al n° 6824 R.P, ove la signora **XXXXXXXX** si è riservata il diritto di abitazione.

In merito alla ricostruzione delle provenienze, dell'immobile in oggetto, **abitazione e lastrico solare congiunto**, si relaziona quanto segue:

- in data anteriore al ventennio, esso era di esclusiva proprietà del signor **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, in virtù di atto di vendita a rogito Notaio **XXXXXXXX** del 20 (venti) luglio 2010 (duemiladieci), Repertorio n° 57964, Raccolta n° 27119, trascritto a Chieti in data 22 luglio 2010 ai n n° 14015/9337, dal signor **XXXXXXXX**;

- al signor **XXXXXXXX** è pervenuto in virtù di atto e/o rogito per notar rogito Notaio **XXXXXXXX** del 19 (diciannove) dicembre 2005 (duemilacinque), Repertorio n° 51145, Raccolta n° 21970, Registrato a Chieti in data 20 dicembre 2005 al n° 2996 ed ivi Trascritto in data 21 dicembre 2005 al n° 26770 di R.G. ed al n° 19185 di R.P., dalla Società **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXX**;

- alla Società **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXX** è pervenuto in virtù di Decreto di Trasferimento del **XXXXXXXX** del 07 aprile 2004, Registrato a Chieti in data 09 aprile 2004 al n° 572 ed ivi Trascritto in data 18 ottobre 2004 al n° 13340 di R.P..

La costruzione del fabbricato, ove l'unità immobiliare in trattazione ne è parte integrante e sostanziale, è iniziata in data abbondantemente anteriore al primo settembre 1967, a seguire l'unità

immobiliare ad uso civile abitazione è stata oggetto di lavori di riqualificazione autorizzati dal Comune di Chieti mediante protocollo n° 3992/474 del 12 settembre 1994, proseguiti mediante D.I.A. di cui al protocollo n° 25445/2778 del 08 maggio 1996, successiva D.I.A. presentata al Comune di Chieti in data 30 dicembre 2005 e da ultimo pratica in Sanatoria per difformità edilizie tramite D.I.A. di cui al protocollo n° 5600 del 15 ottobre 2007: infine *sono state effettuate e/o riscontrate opere in difformità* tali da rendere necessario richiedere ulteriori titoli abilitativi in sanatoria.

Nel complesso esso riveste attualmente la caratteristica di civile abitazione di tipologia economica e rientra nella peculiarità di Condominio denominato “Palazzo Mezzanotte” gestito, nella qualità di Amministratore pro tempore dal Rag. **XXXXXXXX** che allo scopo, mediante contatti telefonici e reciproche mail ha inviato allo scrivente la contabilità relativa generale, che alla data odierna (24 giugno 2025) riporta un debito pari ad € 1.639,32 salvo conguaglio e che allego alla presente relazione peritale.

La zona è caratterizzata da molteplici fabbricati di non recente costruzione, magari dello stesso periodo, realizzati distaccatamente ed in aderenza a quello in trattazione e prospettanti sulle Vie Pubbliche quali la Via Ferdinando Galiani e Via Silvino Olivieri.

Via Ferdinando Galiani nel suo contesto è ricadente nel vigente P.R.G. di detto Comune in zona Centro Storico, nello specifico sottozona intensiva di risanamento e ristrutturazione conservativi, della cittadina con un ottimo sviluppo edilizio a carattere sia abitativo che commerciale ed è ottimamente collegata.

L’edificio, ove l’unità immobiliare ne è parte integrante, è di ormai originaria remota costruzione ed ultimazione, si eleva su

cinque livelli fuori terra, oltre alla copertura e due livelli sottostrada e versa in uno stato manutentivo di tipo buono.

Struttura portante verticale ed orizzontale in muratura piena di vario spessore con travi di tipo piatto a spessore solaio e copertura a falde, anche cornicioni e/o velette, in latero – cemento e sovrastante manto di tegole: il secondo piano sottostrada (catastalmente riportato come piano terra), ove sono inglobati due ripostigli quali accessori diretti dell'abitazione, è stato rinforzato e/o comunque ristrutturato mediante pareti in cemento armato.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo medio, ottima l'esposizione, l'aerazione ed il criterio di ripartizione degli ambienti.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare **ad uso civile abitazione** ed accessori diretti ed indiretti risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in legno massello e vetri di tipo termico, presenti persiane ad ante scorrevoli, scurini e zanzariere;
- porta finestra di uscita sul balcone dotata di inferriata;
- porte interne in legno naturale tamburate;
- ingressi principali di tipo semi – blindato rivestiti in legno naturale tamburato;
- tramezzatura interna in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in ceramica monocottura ai locali bagno e w.c.;
- pavimentazione in parquet al soggiorno/taverna ed ai ripostiglio soppalcati;
- pavimentazione restante unità abitativa in pietra;
- pavimentazione ripostiglio al piano quarto in massetto cementizio;
- rivestimenti in ceramica monocottura sia ai locali bagno ed i due w.c. per un'altezza pari a ml. 1,20 circa ad eccezione di dove

presente doccia, sia alla cucina per un'altezza pari a ml. 1,60 ml. circa;

- impianto elettrico entro – traccia, tendenzialmente rispettante le normative vigenti in materia;
- impianto termico autonomo, a gas naturale cittadino, con caldaia murale allocata all'inverno del vano cucina ed elementi radianti parte in alluminio, parte in ghisa anticata e con cosiddette “salviette” ai vani w.c. e bagno;
- presente camino al vano soggiorno/taverna;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

L'intera abitazione ed suoi accessori sono conformate da elementi e/o materiali edili di discreta importanza così come tutte le opere completative ed il tutto è evidenziato anche dalle fotografie interne e dell'esterno del fabbricato costituente allegate alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Ne consegue che l'unità immobiliare oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie salubre ed agibile/abitabile.

3) UNITÀ IMMOBILIARE URBANA A CIVILE ABITAZIO-

NE:

ubicata Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12, del Comune di Chieti, in zona Centro Storico della Città, ad uso civile abitazione, ed essa è così conformata e precisamente:

- intero piano quarto quale abitazione vera e propria costituito da un plurimi locali quale ingresso, soggiorno dotato di balcone diretto, cucina, bagno, disimpegno, cameretta, w.c. e camera dotata di balcone, avente un'altezza media pari a ml. 3,20: il tutto per una superficie lorda abitabile pari a metri quadrati 92,30 e balconi pari a metri quadrati rispettivamente a 1,90 ed 1,80 per complessivi metri

quadrati 3,70 ma considerati ad un terzo e pertanto metri quadrati 1,23;

- intero piano quinto costituito da quattro locali ad uso magazzini/ripostigli/locali sottotetto avente un'altezza media pari a ml. 1,85, collegata all'abitazione sottostante mediante rampa e/o gradinata in legno (dal locale cucina), per una superficie lorda pari a metri quadrati 73,32 ma considerati ad un terzo e pertanto metri quadrati 24,44;

- porzione di piano primo sottostrada costituito da un locale ad uso ripostiglio avente un'altezza media pari a ml. 1,85, accessibile dalla rampa e/o gradinata condominiale, per una superficie lorda pari a metri quadrati 7,95 ma considerati ad un terzo e pertanto metri quadrati 2,65.

Nel suo complesso essa confina con distacco da Piazza Giuseppe Garibaldi, distacco Via Silvino Olivieri e distacco da corte e/o gradinata condominiale.

L'abitazione ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 92,30 ed accessori (balconi, sottotetto e ripostiglio) per mq. 84,97 ma considerati ad un terzo del loro sviluppo ossia pari a mq. 28,32, di conseguenza superficie vendibile e stimabile pari a metri quadrati 120,62.

Essa è divenuta di proprietà definitiva della signora **XXXXXXXX**, avente diritto di proprietà per 1/1 e della signora **XXXXXXXX** avente diritto di abitazione per 1/1, in virtù di rogito per notar Dottor **XXXXXXXX** del 15 gennaio 2024, repertorio 7234, registrato a Pescara in data 18 gennaio 2024 al n° 482 e trascritto a Chieti in data 7 febbraio 2024 ai n° 2527/1991.

L'immobile de quo allo stato attuale, promesso in vendita al signor **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXX** il giorno **XXXXXXXX**,

residente in Chieti in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12, codice fiscale **XXXXXXXX**, in virtù di rogito notarile quale CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 25 (venticinque) del mese di giugno del 2024 per notar Dottor **XXXXXXXX**, Repertorio n° 7611, Raccolta n° 6029, Registrato in PESCARA il 28 giugno 2024 al n° 7474 serie 1T e Trascritto a CHIETI il 01 luglio 2024 al n° 12355 R.G. ed al n° 9641 R.P., è attualmente già nella disponibilità materiale dello stesso signor **XXXXXXXX**, in pregio di Contratto di Locazione registrato a Chieti in data 30 luglio 2021 al n° 2537 serie 3T, della durata di anni tre, con decorrenza dal giorno 1 (uno) agosto 2021 (duemilaventuno) e scadenza al 31 (trentuno) luglio 2024 (duemilaventiquattro) e, naturalmente in seguito detenuto in merito al rogito appena descritto.

In ordine alla ricostruzione delle provenienze, dell'immobile in oggetto, si relaziona quanto segue:

- in data anteriore al ventennio, esso era di esclusiva proprietà del signor **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**;
- in data 30 (trenta) settembre 2008 (duemilaotto), in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio **XXXXXXXX**, repertorio n° 59235, trascritto a Chieti in data 2 ottobre 2008 ai n n° 20931/14714, il signor **XXXXXXXX** ha venduto alla signora **XXXXXXXX**;
- in data 15 (quindici) gennaio 2024 (duemilaventiquattro), in virtù di atto e/o rogito per notar Dottor **XXXXXXXX**, repertorio 7234, registrato a Pescara in data 18 gennaio 2024 al n° 482 e trascritto a Chieti in data 7 febbraio 2024 ai n n° 2527/1991, la signora **XXXXXXXX**, riservandosene il diritto reale di abitazione sua vita natural durante, ha trasferito (in esecuzione degli accordi di divorzio) alla figlia **XXXXXXXX** la proprietà per intera.

La costruzione del fabbricato, ove l'unità immobiliare in trattazione ne è parte integrante e sostanziale, è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, per lavori di rifacimento della copertura è stata rilasciata autorizzazione n° 37139/6775 del 21 gennaio 1998 e che per i lavori interni all'appartamento è stata presentata Denuncia di inizio Attività in data 06 febbraio 2003, protocollo n° 522 ultimati in data 13 settembre 2004: infine non sono state effettuate opere tali da richiedere ulteriori titoli abilitativi, neanche in sanatoria.

Nel complesso esso è parte integrante di un immobile realizzato ex novo prima del mese di settembre dell'anno 1967 e riveste attualmente la caratteristica di civile abitazione di tipologia economica e rientra nella peculiarità di Condominio denominato "Piazza Garibaldi 12" gestito, nella qualità di Amministratore pro tempore dall'Avv. **XXXXXXXX**, titolare dell' **XXXXXXXX** Gestioni Condominiali, che all'uopo, mediante contatti telefonici e reciproche mail ha precisato che: ***“sul tetto di tale condominio vi è un'antenna di telefonia mobile di H3G che paga annualmente un canone di locazione che poi va riaccreditato a fine anno a tutti i condomini, quindi le quote spettanti a ciascun condomino sono sempre maggiori rispetto alle spese condominiali sostenute ed il sottoscritto a fine anno restituisce a tutti i condomini sempre le parti eccedenti tale canone di locazione che spettano ai condomini previa detrazione delle spese condominiali dovute*** (documento allegato alla presente relazione peritale).

La zona è caratterizzata da molteplici fabbricati anche di recente costruzione, oltre a quelli dello stesso periodo, realizzati distaccatamente a quello in trattazione e prospettanti sulle Vie Pubbliche quali la Piazza Giuseppe Garibaldi e Via Silvino Olivieri.

Piazza Giuseppe Garibaldi nel suo contesto è ricadente nel vigente P.R.G. di detto Comune in zona Centro Storico, nello specifico sottozona intensiva di risanamento e ristrutturazione conservativi, della cittadina con un ottimo sviluppo edilizio a carattere sia abitativo che commerciale, posizionata nella immediata vicinanza della Caserma Francesco Spinucci “Medaglia D’Oro”, ed è ottimamente collegata.

L’edificio, ove l’unità immobiliare ne è parte integrante, è di ormai originaria remota costruzione ed ultimazione, si eleva su cinque livelli fuori terra, oltre alla copertura ed un livello sottostrada e versa in uno stato manutentivo di tipo buono.

Struttura portante verticale ed orizzontale in muratura piena di vario spessore con travi di tipo piatto a spessore solaio e copertura a falde, anche cornicioni e/o velette, in latero – cemento e sovrastante manto di tegole.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo medio, ottima l’esposizione, l’aerazione ed il criterio di ripartizione degli ambienti.

Le principali caratteristiche completative dell’unità immobiliare **ad uso civile abitazione** ed accessori diretti ed indiretti risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in P.V.C. ossia polivinilcloruro e vetri di tipo termico, presenti persiane ad ante e zanzariere;

- porte interne in legno naturale tamburate con presenza di porzioni in vetro martellato per quanto concerne le porte del soggiorno e della cucina;

- ingresso principale di tipo semi – blindato rivestito in legno naturale tamburato;

- tramezzatura interna in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in ceramica monocottura ivi compresi bagno e w.c.;
- rivestimenti in ceramica monocottura sia ai locali bagno e w.c. per un'altezza pari a ml. 2,20 ml. quanto alla cucina per un'altezza pari a ml. 1,60 ml.;
- impianto elettrico entro – traccia, tendenzialmente rispettante le normative vigenti in materia;
- impianto termico autonomo, a gas naturale cittadino, con caldaia murale allocata all'inverno del vano cucina ed elementi radianti in alluminio con cosiddette “salviette” ai vani w.c. e bagno;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai;
- nel locale cucina vi è presente rampa di scale in legno per l'accesso al piano superiore (quinto) costituito da n° 4 (quattro) locali magazzini/sottotetto con altezze estremamente basse, ove presenti pavimentazione in legno ai primi due locali ed al grezzo (massetto cementizio) gli altri due locali: tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed alle volte e/o solai e presente un autoclave però non in uso;
- il locale ripostiglio allocato al piano primo sottostrada, avente due altezze differenti, dotato di luce e/o finestra in legno e vetro di tipo commerciale, porta d'accesso in metallo, pavimentazione in mattone e non in essere tinteggiatura.

L'intera abitazione ed i suoi accessori sono conformate da elementi e/o materiali edili di discreta importanza così come tutte le opere completative ed il tutto è evidenziato anche dalle fotografie

interne e dell'esterno del fabbricato costituente allegate alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Ne consegue che l'unità immobiliare oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie salubre ed agibile/abitabile.

4) TERRENO DI NATURA AGRICOLA:

ubicato alla Via/Contrada Fontanelle del Comune di Chieti, in zona periferica della Città, ad uso agricolo, con la qualità in atto di seminativo arborato ed esso è così conformata e precisamente:

- intero terreno tendenzialmente pianeggiante e lievemente sopraelevato rispetto alla Via/Contrada Fontanelle, ed allo stato attuale abbandonato e/o incolto.

Nel suo complesso essa confina con distacco da Via/Contrada Fontanelle e proprietà **XXXXXXXX** e/o suoi aventi causa a due lati.

Esso è divenuto di proprietà definitiva del signor **XXXXXXXX** in virtù di Successione Legale del de cuius **XXXXXXXX**, Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28 ottobre 2005 - UU Sede Chieti (CH) Registrazione Volume 952 n° 26, registrato in data 16 ottobre 2006 - Voltura n° 10145.2/2007 - Pratica n° CH0241102 in atti dal 30 maggio 2007.

La zona è caratterizzata da molteplici terreni di diverse metrature, a confine e distaccati da quello in trattazione e prospettanti la Via Pubblica quale la Via/Contrada Fontanelle.

Via/Contrada Fontanelle nel suo contesto è ricadente in una zona periferica della cittadina con modestissimo sviluppo edilizio a carattere abitativo ed è comunque sufficientemente collegata: il tutto è sempre evidenziato dalle fotografie allegate alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

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

se coniugati.

I signori **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX** sono legalmente separati come da separazione consensuale omologata con Decreto del Tribunale di Chieti in data 3 (tre) gennaio 2023 (duemilaventitre) (R.G. n° 4594/2023, accoglimento n° 13) e successivo Decreto di Correzione in data 14 marzo 2023 (R.G. n° 4594, accoglimento n° 807).

Il signor **XXXXXXXX** è residente in Chieti alla Via Ferdinando Galiani c. n° 66.

La signora **XXXXXXXX** è residente in Chieti alla Via Brigata Maiella c. n° 51.

I signori **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX** sono residenti in Chieti alla Via Ferdinando Galiani c. n° 68, sono rispettivamente nubile e celibe e figli legittimi dei signori **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX**.

Il signor **XXXXXXXX**, nella Sua qualità di affittuario e promissario acquirente dell'immobile sito in Chieti in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12, è quivi residente come da documentazione autonomamente prodotta e consegnata al sottoscritto s.p.m. in data 18 giugno 2025 (autocertificazione in ossequio alle vigenti normative, con stato di famiglia altrettanto della sua convivente signora **XXXXXXXX**) ed allegata alla presente relazione peritale.

Per quanto concerne le copie dei rogiti notarili atti alla ricostruzione delle provenienze 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** e consegnata mediante mail ordinaria come sopra esposto.

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

I beni oggetto della presente sono divenuti di comproprietà e/o titolarità definitive mediante le seguenti formalità:

a) **per quanto concerne l'unità immobiliare ubicata in Via Ferdinando Galiani c. n° 68 ivi compreso il lastrico solare**, del Comune di Chieti, è divenuta di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori **XXXXXXX** e **XXXXXXX**, in virtù di rogito di TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN ATTUAZIONE DI ACCORDI CONCLUSI DAI CONIUGI NEL PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE per notar Dottor **XXXXXXX** del 05 maggio 2023, Repertorio n° 6.634, Raccolta n° 5.262, registrato a Pescara in data 12 maggio 2023 al n° 5152 e trascritto a Chieti in data 12 maggio 2023 al n° 8613 R.G. ed al n° 6823 R.P. oltre al n° 8614 R.G. ed al n° 6824 R.P, ove la signora **XXXXXXX** si è riservata il diritto di abitazione.

In precedenza era così determinata nelle proprietà:

- in data anteriore al ventennio, esso era di esclusiva proprietà del signor **XXXXXXX**, nato a **XXXXXXX** il **XXXXXXX**, in virtù di atto di vendita a rogito Notaio **XXXXXXX** del 20 (venti) luglio 2010 (duemiladieci), Repertorio n° 57964, Raccolta n° 27119, trascritto a Chieti in data 22 luglio 2010 ai n n° 14015/9337, dal signor **XXXXXXX**;

- al signor **XXXXXXX** è pervenuto in virtù di atto e/o rogito per notar rogito Notaio **XXXXXXX** del 19 (diciannove) dicembre 2005 (duemilacinque), Repertorio n° 51145, Raccolta n° 21970, Registrato a Chieti in data 20 dicembre 2005 al n° 2996 ed ivi Trascritto in data

21 dicembre 2005 al n° 26770 di R.G. ed al n° 19185 di R.P., dalla Società **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXX**;

- alla Società **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXX** è pervenuto in virtù di Decreto di Trasferimento del **XXXXXXXX** del 07 aprile 2004, Registrato a Chieti in data 09 aprile 2004 al n° 572 ed ivi Trascritto in data 18 ottobre 2004 al n° 13340 di R.P..

b) per quanto attinente all'unità immobiliare ubicata in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12, del Comune di Chieti, essa è divenuta di proprietà definitiva della signora **XXXXXXXX**, avente diritto di proprietà per 1/1 e della signora **XXXXXXXX** avente diritto di abitazione per 1/1, in virtù di rogito per notar Dottor **XXXXXXXX** del 15 gennaio 2024, repertorio 7234, registrato a Pescara in data 18 gennaio 2024 al n° 482 e trascritto a Chieti in data 7 febbraio 2024 ai n° 2527/1991.

L'immobile de quo allo stato attuale, è stato promesso in vendita al signor **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXX** il giorno **XXXXXXXX**, residente in Chieti in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12, codice fiscale **XXXXXXXX**, in virtù di rogito notarile quale **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 25 (venticinque) del mese di giugno del 2024 per notar Dottor **XXXXXXXX**, Repertorio n° 7611, Raccolta n° 6029, Registrato in PESCARA il 28 giugno 2024 al n° 7474 serie 1T e Trascritto a CHIETI il 01 luglio 2024 al n° 12355 R.G. ed al n° 9641 R.P., è attualmente già nella disponibilità materiale dello stesso signor **XXXXXXXX**, in pregio di Contratto di Locazione registrato a Chieti in data 30 luglio 2021 al n° 2537 serie 3T, della durata di anni tre, con decorrenza dal giorno 1 (uno) agosto 2021 (duemilaventuno) e scadenza al 31 (trentuno) luglio 2024 (duemilaventiquattro) e, naturalmente in seguito detenuto in merito al rogito appena descritto.

In precedenza era così determinata nelle proprietà:

- in data anteriore al ventennio, esso era di esclusiva proprietà del signor **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**;
- in data 30 (trenta) settembre 2008 (duemilaotto), in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio **XXXXXXXX**, repertorio n° 59235, trascritto a Chieti in data 2 ottobre 2008 ai n n° 20931/14714, il signor **XXXXXXXX** ha venduto alla signora **XXXXXXXX**;
- in data 15 (quindici) gennaio 2024 (duemilaventiquattro), in virtù di atto e/o rogito per notar Dottor **XXXXXXXX**, repertorio 7234, registrato a Pescara in data 18 gennaio 2024 al n° 482 e trascritto a Chieti in data 7 febbraio 2024 ai n n° 2527/1991, la signora **XXXXXXXX**, riservandosene il diritto reale di abitazione sua vita natural durante, ha trasferito (in esecuzione degli accordi di divorzio) alla figlia **XXXXXXXX** la proprietà per intera.

c) per quanto in riferimento al terreno di natura agricola ubicato in Via/Contrada Fontanelle, del Comune di Chieti, esso è divenuto di proprietà definitiva del **XXXXXXXX** in virtù di Successione Legale del de cuius **XXXXXXXX**, Denuncia (nei passaggi pEr causa di morte) del 28 ottobre 2005 - UU Sede Chieti (CH) Registrazione Volume 952 n° 26, registrato in data 16 ottobre 2006 - Voltura n° 10145.2/2007 - Pratica n° CH0241102 in atti dal 30 maggio 2007.

4° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento.

L'immobile di cui alla civile abitazione ubicato alla Via Ferdinando Galiani c. n° 68 risulta regolarmente denunciato per quanto concerne l'accatastamento con planimetria e scheda seguente:

- Foglio di mappa n° 35, particella catastale n° 12, subalterno n° 99, scheda n° CH157487 del 15 luglio 2010 a firma dell'Arch. **XXXXXXXX**.

L'immobile di cui al lastrico solare ubicato alla Via Ferdinando Galiani c. n° 68 risulta regolarmente denunciato come categoria F/5 ma esistente solo nell'ultimo elaborato planimetrico e precisamente:

- Foglio di mappa n° 35, particella catastale n° 12, subalterno n° 97, scheda e/o elaborato planimetrico n° CH0097730 del 06 dicembre 2022 a firma del Geom. **XXXXXXXX**.

L'immobile di cui alla civile abitazione ubicato in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12 risulta regolarmente denunciato per quanto concerne l'accatastamento con planimetria e scheda seguente:

- Foglio di mappa n° 30, particella catastale n° 273, subalterno n° 38, scheda n° CH0211747 del 10 settembre 2008 a firma del Geom. **XXXXXXXX**.

Le sopra menzionate schede di accatastamento – da me acquisite in copia conforme presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, inerenti le unità immobiliari sopra menzionate, sono completamente aderenti allo stato dei luoghi per quanto concerne l'abitazione in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12 *e non corrispondenti* per quanto attinente l'abitazione e lastrico solare alla Via Ferdinando Galiani c. n° 68, e comunque, per integrità peritale vado a rappresentare ed allegare alla presente, lo stato di fatto ed attuale di entrambe le unità immobiliari, mediante elaborati grafici in scala 1:100.

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

I beni quale civile abitazione, indipendenti tra loro, hanno i seguenti requisiti urbanistici progettuali:

a) per quanto concerne l'unità immobiliare ubicata in Via Ferdinando Galiani c. n° 68, del Comune di Chieti, in zona Centro Storico della Città, ad uso civile abitazione, la sua costruzione è iniziata in data abbondantemente anteriore al primo settembre 1967, in seguito è stata oggetto di riqualificazione autorizzati dal Comune di Chieti mediante protocollo n° 3992/474 del 12 settembre 1994, proseguiti mediante D.I.A. di cui al protocollo n° 25445/2778 del 08 maggio 1996, successiva D.I.A. presentata al Comune di Chieti in data 30 dicembre 2005 e da ultimo pratica in Sanatoria per difformità edilizie tramite D.I.A. di cui al protocollo n° 5600 del 15 ottobre 2007: *infine sono state effettuate e/o riscontrate opere in difformità tali da rendere necessario richiedere ulteriori titoli abilitativi in sanatoria, infatti lo stato dei luoghi evidenzia porzioni realizzate in difformità alle sopra menzionate planimetrie catastali acquisite e storici progettuali urbanistici, tali da non reputarli regolamentari.*

Tale realtà, porta necessariamente ad espletare progettazione urbanistica in sanatoria compresa, cosa più importante, verifica sismica e dinamica strutturale in ossequio alle vigenti normative, oltre a variazione catastale, Attestato di Prestazione Energetica e Segnalazione Certificata Agibilità (SCAGI): chiaramente porta costi professionali, sanzioni e costi urbanistici, catastali ecc., salvo ulteriore necessità di adeguamento sismico, portando il tutto ad un deprezzamento del valore dell'unità immobiliare stessa rispetto a quanto di seguito stimato.

A riscontro vi è la relazione del C.T.U. incaricato Arch. **XXXXXXXX**, per **XXXXXXXX** – Sezione Civile, quale Contenzioso Civile n° 1510/2013, Giudice Relatore On. Dott. **XXXXXXXX**, ove Egli esprime nei punti salienti, quanto segue e precisamente:

PER QUANTO ATTIENE LA SUSCETTIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ASPETTI STRUTTURALI LEGATI AI SOPPALCHI ED ALLE ALTRE OPERE ESEGUITE SULLE MURATURE PORTANTI, APERTURE DI VANI E DI NICCHIE, LA SANATORIA ALLO STATO ATTUALE È POSSIBILE NELL'ADEMPIMENTO DI QUANTO PRESCRITTO DALLE VIGENTI NTC 2008 DEL 14/01/2008;

NELLO SPECIFICO AL CAPITOLO 8 COSTRUZIONI ESISTENTI – PARAGRAFO 8.4 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI E PARAGRAFO 8.4.1 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO;

IN CONSIDERAZIONE INOLTRE DEL FATTO CHE TRATTASI DI UN RILEVANTE EDIFICIO STORICO IN MURATURA, CON ETEROGENEITÀ STRUTTURALE, GEOMETRICA, ECC., RILEVANTE;

SEMPRE IL CAPITOLO 8 INDIVIDUA LE PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA E LA REDAZIONE DEI PROGETTI, DI CUI È POSSIBILE OGGI AVVALERSI AI FINI DELLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO STRUTTURALE NECESSARIO;

IN TALE OTTICA, ALLO STATO ATTUALE, LA CORRELATA DETERMINAZIONE DELLA DIMINUZIONE DI PREZZO PUÒ ESSERE FATTA SOLO IN RELAZIONE AI PRESUNTI COSTI PROFESSIONALI NECESSARI PER LA PREDISPOSIZIONE DELLE VERIFICHE SISMICHE E DEL PROPEDEUTICO PROGETTO;

MA NULLA È POSSIBILE IPOTIZZARE CIRCA QUALI OPERE STRUTTURALI SIANO NECESSARIE E DI QUALE ENTITÀ ED ESTENSIONE, RISPETTO A QUELLE ESEGUITE, AFFINCHÈ

SIANO SODDISFATTE E RISPETTATE TUTTE LE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA SISMICA; POICHÉ SOLO L'ESECUZIONE DELLA VERIFICA E VALUTAZIONE SISMICA PUÒ DETERMINARE QUALI DELLE SEGUENTI CATEGORIE DI INTERVENTO SONO NECESSARI. INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ATTI A CONSEGUIRE I LIVELLI DI SICUREZZA PREVISTI DALLE PRESENTI NORME (NEL CASO SPECIFICO RICORRE IL PUNTO B) DEL PARAGRAFO 8.4.1: AMPLIARE LA COSTRUZIONE MEDIANTE OPERE STRUTTURALI CONNESSE ALLA COSTRUZIONE); INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO ATTI AD AUMENTARE LA SICUREZZA STRUTTURALE ESISTENTE, PUR SENZA NECESSARIAMENTE RAGGIUNGERE I LIVELLI RICHIESTI DALLE PRESENTI NORME;

RIPARAZIONI O INTERVENTI LOCALI CHE INTERESSINO ELEMENTI ISOLATI, E CHE COMUNQUE COMPORTINO UN MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA PREESISTENTI. NEL CASO SPECIFICO RICORRE IL PUNTO B) DEL PARAGRAFO 8.4.1:

AMPLIARE LA COSTRUZIONE MEDIANTE OPERE STRUTTURALI CONNESSE ALLA COSTRUZIONE, CHE PREVEDE L'INTERVENTO DI ADEGUAMENTO;

GLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DEVONO ESSERE SOTTOPOSTI A COLLAUDO STATICO;

PER I BENI DI INTERESSE CULTURALE IN ZONE DICHIARATE A RISCHIO SISMICO, AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART. 29 DEL D. LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", È IN OGNI CASO POSSIBILE

LIMITARSI AD INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO EFFETTUANDO LA RELATIVA VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA;

IL PRIMO, DERIVANTE DALLA NECESSITÀ DI DOVER ESPLETARE IN PRIMIS LA VERIFICA SISMICA COME OGGI PRESCRITTO DALLE NTC 2008 VIGENTI SULL'IMMOBILE O PARTE DI ESSO, PER POI DETERMINARE LA DIMINUZIONE REALE DEL PREZZO DI VENDITA IN FUNZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI NECESSARI PER OTTENERE LA SANATORIA DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE;

OPERE DI ADEGUAMENTO, DI MIGLIORAMENTO O DI RIPARAZIONE O INTERVENTO LOCALE, ED IL PROPEDEUTICO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ OGGI NON RILASCIATO;

IN SECONDO LUOGO, NON MENO RILEVANTE, IL SODDISFACIMENTO DEL PUNTO 1), CONSENTIREBBE PROPEDEUTICAMENTE, DI DETERMINARE A SEGUIRE, LA DIMINUZIONE DEL PREZZO DI VENDITA, DELLA PARTE OGGI NON DIRETTAMENTE ATTRIBUIBILE AL SUB. 88 IN QUANTO NON VERIFICATA LA CONTINUITÀ DEI TITOLI DI PROPRIETÀ”;

OMISSIS.....

Altrettanto, sia per quanto concerne verifica statica quanto per la continuità dei titoli di proprietà, vi sono in essere le seguenti ed ulteriori C.T.U. e C.T.P. e precisamente:

- C.T.U. Dott. Ing. **XXXXXXXX** del 26 settembre 2022 su incarico **XXXXXXXX** di cui al Numero di Ruolo Generale 1451/2017,

Presidente XXXXXXXX Dott.ssa XXXXXXXX e Consigliere Relatore
Dott. XXXXXXXX;

- C.T.P. Arch. XXXXXXXX avente per oggetto Osservazioni alla
C.T.U. del 26 settembre 2022 di cui sopra.

Non vi è in essere dichiarazione di agibilità.

Non vi è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica.

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso, ove insiste l'unità
immobiliare ad uso civile abitazione e suoi accessori, non risulta
interessato da vincoli storico-artistici.

b) per quanto attinente all'unità immobiliare ubicata in Piazza
Giuseppe Garibaldi c. n° 12, del Comune di Chieti, in zona Centro
Storico della Città, ad uso civile abitazione, la sua costruzione è
iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, in seguito per
lavori di rifacimento della copertura è stata rilasciata autorizzazione
n° 37139/6775 del 21 gennaio 1998 e che per i lavori interni
all'appartamento de quo è stata presentata Denuncia di inizio Attività
in data 06 febbraio 2003, protocollo n° 522 ultimati in data 13
settembre 2004: infine non sono state effettuate opere tali da
richiedere ulteriori titoli abilitativi, neanche in sanatoria.

Lo stato dei luoghi non evidenzia porzioni realizzate in
difformità alle sopra menzionate planimetrie catastali acquisite e
storici urbanistici, tali da reputarli regolamentari.

Non vi è in essere dichiarazione di agibilità.

Vi è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica che
viene allegata alla presente.

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso, ove insiste l'unità immobiliare ad uso civile abitazione e suoi accessori, non risulta interessato da vincoli storico-artistici.

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

Come già detto risultano in essere opere abusive e/o difformità edilizie che devono essere sanate all'immobile ubicato in Via Ferdinando Galiani c. n° 68 (come meglio relazionato nel precedente quesito).

I beni tutti non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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 i corpi di fabbrica nel loro complesso, ove vi sono ricomprese le abitazioni ed il lastrico solare, quali unità immobiliari autonome, non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ed altresì non finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, realizzate entrambe ex novo prima del mese di settembre dell'anno 1967, e, come sopra esposto, nel corso degli anni hanno subito modifiche e le intere unità immobiliari rivestono attualmente la caratteristica di civili abitazioni di tipologie economiche.

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

Nessuno delle due unità immobiliari ad uso civili abitazioni rappresentano l'abitazione principale del soggetto interessato dalla presente Procedura.

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.

Le unità immobiliari ad uso civili abitazioni non risultano utilizzate, come abitazione ed altro, dal signor XXXXXXXX, ma dalla Sua ex coniuge come diritto di abitazione ed in quella sita in Via Ferdinando Galiani c. n° 68 vi sono residenti i loro figli legittimi.

L’abitazione in Piazza Giuseppe Garibaldi è detenuta, vi è residente ed è attualmente nella disponibilità materiale del signor XXXXXXXX, in pregio di Contratto di Locazione registrato a Chieti in data 30 luglio 2021 al n° 2537 serie 3T ed in virtù di rogito notarile quale CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 25 giugno del 2024 per notar Dottor XXXXXXXX, Repertorio n° 7611, Raccolta n° 6029, Registrato in PESCARA il 28 giugno 2024 al n° 7474 serie 1T e Trascritto a CHIETI il 01 luglio 2024 al n° 12355 R.G. ed al n° 9641 R.P..

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

Gli immobili non risultano gravati da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI.

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 simili aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quelli in trattazione, i cui costi sono noti nell'ambito del mercato locale, ovvero secondo un calmiera 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, sia per la civile abitazione quanto per il locale magazzino, 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 che, comunque, le rendono molto appetibili.

Inoltre pur applicando la stima sintetica comparativa per valori tipici, vi è da specificare che i valori di seguito espressi coincidono,

soprattutto per quanto concerne le abitazioni, altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al secondo semestre dell'anno 2024, ritenendo gli immobili classificabili nella categoria di abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale.

PARAMETRI DIMENSIONALI: altresì, rispecificando, che come elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda, per le civili abitazioni e loro pertinenze nel loro complesso, e che, l'incidenza dei balconi, ripostigli, soppalchi ed accessori diretti ed indiretti delle singole abitazioni è stata considerata per 1/3 (un terzo) del loro proprio sviluppo effettivo, per il terreno la sua reale superficie e coltura in atto ove si fa riferimento ai valori espressi dall'Estratto dei Valori Agricoli Medi Annuì della Provincia di Chieti - dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Chieti – riferito all'annualità 2022, si certifica che i cespiti in parola hanno portato a superfici complessive **considerate** pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

ABITAZIONE e LASTRICO SOLARE, FG. 35, PARTICELLA N° 12, SUBALTERNI N° 99 e 97.

Via Ferdinando Galiani c. n° 68:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| a) superficie lorda abitazione | = mq. 339,95; |
| b) balcone mq. 9,30 x 1/3 | = mq. 3,10; |
| c) ripostigli mq. 166,40 x 1/3 | = mq. 55,47; |

Totale = mq. 398,52.

Pertanto per codesto bene, sommando le superfici di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c", si ottiene una superficie complessiva pari a mq. 398,52.

ABITAZIONE, FG. 30, PARTICELLA N° 273, SUBALTERNO 38.

Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12:

- a) superficie lorda abitazione = mq. 92,30;
 - b) balconi mq. 3,70 x 1/3 = mq. 1,23;
 - c) ripostigli mq. 81,27 x 1/3 = mq. 27,09;
- Totale = mq. 120,62.

Pertanto per codesto bene, sommando le superfici di cui alle precedenti lettere “a”, “b” e “c”, si ottiene una superficie complessiva pari a mq. 120,62.

TERRENO, FG. 49, PARTICELLA N° 372.

Terreno con coltura a seminativo arborato, Via/Contrada Fontanelle s.n.c.:

- mq. 500,00 = mq. 500,00;

il tutto per una superficie complessiva considerata pari a mq. 500,00.

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, tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

1) ABITAZIONE E LASTRICO SOLARE IN VIA FERDINANDO GALIANI C. N° 68:

- €/mq. 950,00 di superficie lorda pari a mq. 398,52 per l'uso abitativo e pertinenze dirette ed indirette (balcone e ripostigli), valutando e tenendo in considerazione il valore massimo.

2) ABITAZIONE IN PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI C. N°12:

- €/mq. 850,00 di superficie lorda pari a mq. 120,62 per l'uso abitativo e pertinenze dirette ed indirette (balconi e ripostigli), valutando e tenendo in considerazione un valore tendenzialmente medio.

3) TERRENO IN VIA/CONTRADA FONTANELLE:

- €/mq. 1,50 di superficie lorda pari a mq. 500,00 per uso agricolo valutando e tenendo in considerazione il valore riportato dall'Estratto dei Valori Agricoli Medi Annuì della Provincia di Chieti senza rivalutazione.

All'uopo, segnalo, per la civile abitazione, come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE di Chieti - riferito al secondo semestre dell'anno 2024 - indichino Codice di Zona di riferimento "B1", Fascia Centrale/CENTRO STORICO, Microzona catastale n° 1, Tipologia Prevalente abitazioni di tipo economico, per le abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale con stato conservativo normale, un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 700,00 ad un massimo di €/mq. 1.050,00, per quanto concerne il lastrico solare esso viene inglobato nell'abitazione relativa e per il terreno, di natura urbanistica agricola, i valori espressi dall'Estratto dei Valori Agricoli Medi Annuì della Provincia di Chieti - dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Chieti – riferito all'annualità 2022 ove alla luce dell'andamento di mercato contingente in essere da diversi anni sino ad oggi, non si intende rivalutarli all'attualità per valori differenziali veramente minimi.

VALORE ATTUALE DEI BENI:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione in Via Ferdinando Galiani c. n° 68:

$$\text{mq. } 398,52 \times \text{€/mq. } 950,00 = \text{€ } 378.594,00;$$

- unità immobiliare ad uso civile abitazione in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12:

mq. 120,62 x €/mq. 850,00 = € 102.527,00;

- terreno di natura agricola:

mq. 500,00 x €/mq. 1,50 = € 750,00;

Totale complessivo = € 481.871,00.

Pertanto, in definitiva, le unità immobiliari una ad uso civili abitazioni ed il terreno di natura agricola, arrotondato per difetto, hanno un valore totale pari ad **€ 480.000,00 (Euro quattrocentoottantamila/00)** ossia € 479.250,00 (Euro quattrocentosettantanovemiladuecentocinquanta/00) le civili abitazioni ed € 750,00 (€ quindicimila/00) il terreno.

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

Trattandosi di plurimi immobili quali due unità immobiliari ad uso civile abitazione ed un terreno ritengo di dover procedere alla formazione di un TRE 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 più livelli in tenimento del Comune di Chieti alla Via Ferdinando Galiani al civico numero 68 ed ivi compreso lastrico solare.

Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da una unità immobiliare a civile abitazione vera e propria ai piani terra, primo, soppalco e quarto, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 12, subalterno n° 99, zona censuaria 1ª, categoria catastale A/3, classe 3ª, consistenza vani 14,0 e rendita catastale

pari ad € 1.409,93 ed un lastrico solare a corredo e rappresentante porzione di balcone dell'abitazione, piano primo catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 12, subalterno n° 97, zona censuaria 1ª, categoria catastale F/5, consistenza metri quadrati 9,00, senza rendita catastale.

Esso confina con distacco da Via Ferdinando Galiani, distacco da corte e/o cavedio condominiale e distacco da Via Silvino Olivieri.

Valore prezzo d'asta pari ad € 377.250,00 (Euro trecentosettantasettemiladuecentocinquanta/00).

LOTTO DUE e/o SECONDO:

Unità immobiliare costituita da abitazione su più livelli in tenimento del Comune di Chieti in Piazza Giuseppe Garibaldi al civico numero 12.

Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da una unità immobiliare a civile abitazione vera e propria ai piani quarto, quinto e primo sottostrada: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 30, particella n° 273, subalterno n° 38, zona censuaria 1ª, categoria catastale A/4, classe 3ª, consistenza vani 6,5 e rendita catastale pari ad € 453,19.

Esso confina con distacco da Piazza Giuseppe Garibaldi, distacco da vano scala condominiale e distacco da Via Silvino Olivieri.

Valore prezzo d'asta pari ad € 102.000,00 (Euro centoduemila/00).

LOTTO TRE e/o TERZO:

Terreno in Chieti di natura agricola alla Via/Contrada Fontanelle, composto da qualità seminativo arborato: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 49, particella n° 372, qualità seminativo arborato, classe 4ª, consistenza metri quadrati 500,00, reddito domenicale pari ad € 1,03 e reddito agrario pari ad € 1,81:

Esso confina con distacco da Via/Contrada Fontanelle e distacco da

proprietà Silvana LEPORE e/o suoi aventi causa a due lati.

Valore prezzo d'asta pari ad € 750,00 (Euro settecentocinquanta/00).

13° Quesito – elenco delle formalità da cancellare.

Per liberare gli immobili dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti, sull'emanando Decreto di Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria, immobile in Chieti in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12, iscritta a Chieti in data 14 gennaio 2014 ai n° 525/28, per Euro 300.000,00 (trecentomila/00), originariamente a favore di **XXXXXXXX**, a garanzia di un mutuo di originari Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) concesso ai signori **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX**, in virtù di atto a rogito Notaio **XXXXXXXX** in data 13 gennaio 2014, repertorio n° 67373, successivamente, in virtù di atto di mutuo in surrogazione, la Banca **XXXXXXXX** si è surrogata alla predetta **XXXXXXXX**., in virtù di atto a rogito medesimo Notaio **XXXXXXXX** del 30 dicembre 2016, Repertorio n° 70249, annotato a margine della predetta ipoteca in data 7 febbraio 2017 ai n n° 2003/229.

Come espresso nell'atto CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA per Notaio **XXXXXXXX** in data 25 giugno 2024 a favore del signor **XXXXXXXX**, il residuo di tale mutuo verrà estinto contestualmente alla stipula dell'atto definitivo con corrispondente parte del prezzo di vendita. Alla data del predetto rogito notarile il residuo del mutuo totalizzava un importo pari ad Euro 98.053,31 (novantottomilacinquantatrévirgola trentuno).

- Iscrizione Ipotecaria immobile in Via Ferdinando Galiani c. n° 68, Registro Generale n° 14016, Registro Particolare n° 2936 del 22 luglio 2010, quale Ipoteca Volontaria nascente da Concessione

a Garanzia di Finanziamento a rogito Notar **XXXXXXXX** del **XXXXXXXX**, Repertorio n° 57965/27120, a favore della **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXX**, per Euro 700.000,00 (settecentomila/00) a garanzia di un mutuo composto da originari Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00), della durata di anni trenta (30 anni), DEBITORE IPOTECARIO signor **XXXXXXXX** e DEBITORE NON DATORE signora **XXXXXXXX**, vedasi Ispezione telematica allegata alla presente.

- Trascrizione Registro Particolare n° 2834, Registro Generale n° 3644, Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti, Repertorio n° 96/2024 del 10 dicembre 2024, Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata immobili in Chieti.
- Tutto evincibile dalle Ispezioni telematiche allegate alla presente.

14° 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 sopralluoghi, elaborati quali planimetrie catastali delle unità immobiliari a civili abitazioni costituenti unità immobiliari autonome tra loro, così come esistenti e presenti presso l'Agenzia del Territorio di CHIETI, Comune di Chieti rappresentati in scala 1/200, visure catastali storiche dei cespiti attuali ed aggiornati, stralci di mappa catastali in scala 1/2000 con evidenziazione mediante colorazione gialla dei fabbricati contenenti i beni in trattazione ivi compreso il terreno, fotografie esterne ed interne degli immobili de quo in n° 144 (centoquarantaquattro) riprese, rappresentazione mediante elaborati grafici in scala 1:100 redatti dallo scrivente delle

planimetrie attestanti lo stato attuale e/o di fatto di entrambi i beni ad uso civili abitazioni, elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni assegnati di completamento all'abitazione in Via Ferdinando Galiani, stralci urbanistici attestante la destinazione delle unità immobiliari e fabbricati costituenti in scala 1/5000 con evidenziazione mediante colorazione gialla delle zone interessate, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per Chieti, Estratto dei Valori Agricoli Medi Annuì della Provincia di Chieti – dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Chieti e documentazione acquisita mediante l'ausilio dei signori XXXXXXXX e XXXXXXXX A e dei rispettivi Amministratori pro tempore dei Condomini ove le rispettive unità immobiliari ad uso civili abitazioni ne sono parte integrante.

15° 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.

16° 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 ubicato in Via Ferdinando Galiani c. n° 68 è privo di attestato di certificazione energetica ex art. 6 D.L. 311/06 e s.m.i., mentre è presente per il

bene ad uso civile abitazione e sue pertinenze ubicato in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12 ed esso viene allegato alla presente.

CONCLUSIONI.

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

Chieti, li 25 giugno 2025.

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



ALLEGATI:

- A) Verbale di sopralluoghi;
- B) Elaborati fotografici in n° 144 (centoquarantaquattro) istantanee;
- C) Visure catastali storiche dei beni tutti;
- D) Planimetrie catastali delle unità immobiliari ad uso civili abitazioni esistenti presso l'Agazia del Territorio di Chieti;
- E) Elaborato planimetrico dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in Via Ferdinando Galiani c. n° 68 esistente presso l'Agazia del Territorio di Chieti e relativo elenco dei subalterni assegnati di completamento;
- F) Stralci di mappa catastali in scala 1/2000 con evidenziazione mediante colorazione gialla dei fabbricati ove le unità immobiliari in oggetto ne sono parte integrante e del terreno;
- G) Rappresentazione mediante elaborati grafici in scala 1:100 redatti dallo scrivente delle planimetrie attestanti lo stato attuale e/o di fatto di entrambe le unità immobiliari ad uso civili abitazioni;
- H) Planimetria del lastrico solare estrapolata dal rogito notarile di provenienza a favore del signor **XXXXXXXX**;
- I) Documentazione acquisita mediante l'ausilio del signor **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX** e precisamente:
 - Certificato contestuale di Stato di Famiglia e residenza dei signori **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX**;
 - Certificato contestuale di Stato di Famiglia e residenza del signor **XXXXXXXX**;
 - Certificato contestuale di Stato di Famiglia, Stato Civile e residenza della signora **XXXXXXXX**;

- Autocertificato di Residenza e stato di famiglia del signor **XXXXXXXX** e della Sua convivente **XXXXXXXX**;
 - Copia rogiti notarili di provenienza a favore e contro;
 - Copia attestato di certificazione energetica ex art. 6 D.L. 311/'06 e s.m.i. inerente al bene ad uso civile abitazione e sue pertinenze ubicato in Piazza Giuseppe Garibaldi c. n° 12;
- J) Documentazione acquisita mediante l'ausilio dei rispettivi Amministratori pro tempore dei Condomini ove le rispettive unità immobiliari ad uso civili abitazioni ne sono parte integrante;
- K) Ispezioni telematiche;
- L) Stralci urbanistici attestanti le destinazioni delle unità immobiliari e dei relativi fabbricati costituenti, in scala 1/5000 con evidenziazione mediante colorazione gialla delle zone interessate;
- M) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Chieti – riferito al secondo semestre dell'anno 2024 – ed indichi Codice di Zona di riferimento “B1”, Fascia Centrale/CENTRO STORICO, Microzona catastale n° 1, Tipologia Prevalente abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale e stato conservativo normale;
- N) Estratto dei Valori Agricoli Medi Annuì della Provincia di Chieti – dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Chieti – riferito all'annualità 2022 e rivalutati all'attualità.