

Tribunale Civile e Penale di CHIETI
Sezione Fallimentare

Procedura Liquidazione del Patrimonio	"XXXX XXXX" n° 00/2022
---	---------------------------

Giudice Delegato:	Dott. XXXX XXXX
Liquidatore:	Avv. XXXX XXXX
Perito (C.T.U.)	Dott. Arch. XXXX XXXX

PERIZIA - Immobili in XXXX , XXXX (CH) e XXXX (PE)

- RELAZIONE PERITALE -

1. Premessa

In data 00/05/2022, il sottoscritto Dott. Arch. xxxx xxxx, C.F. xxxx – P. IVA 00000 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 000, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 0000, con studio professionale in Pescara alla Via xxxx n° 00, Tel. e Fax 085/0000 - cell. 338.000 - e-mail xxxx P.E.C. xxxx), veniva nominato al fine di operare la stima e la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, oltre ad acquisire la certificazione ipocatastale ventennale di immobili ubicati in xxxx, xxxx (CH) ed xxxx (PE) di proprietà della Sig.ra xxxx xxxx, nata a xxxx il 00/00/1960, C.F. xxxx, ivi residente alla Via xxxx xxxx (vedere allegato n° 1).

Il Liquidatore nominato dal Tribunale di xxxx è l'Avv. xxxx xxxx.

I beni oggetto di valutazione ed appartenenti al compendio immobiliare sono i seguenti :

Catasto Fabbricati

LOTTO N°	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Indirizzo	Proprietà
01	XXXX	00	0000	1	C/1	V.le xxxx	100/100
02	XXXX	00	0000	12	A/2	Strada xxxx	100/100
03	XXXX	00	0000	1	C/6	Via xxxx	100/100
04	XXXX	00	0000	2	C/6	Via xxxx	100/100
05	XXXX	00	0000	7	C/6	Via xxxx	100/100
06	*XXXX	00	0000	----	A/3	Via xxxx	50/100
07	XXXXX	00	0000	2	A/3	V.le xxxx	100/100
08	*XXXX	00	0000	4	A/4	Via xxxx	50/100
09	*XXXX	00	0000	---	Un.coll.	Via xxxx	50/100

Catasto Terreni

LOTTO N°	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Consist. Mq.	Qualità	Proprietà
10	*XXXXX	00	00	8.010	Semin. Arb.	50/100

10	*XXXXX	00	00	850	Semin. Arb.	50/100
10	*XXXXX	00	00	12.330	Semin. Arb.	50/100
10	*XXXXX	00	00	3.350	Semin. Arb.	50/100
10	*XXXXX	00	00	4.300	Semin. Arb.	50/100
10	*XXXXX	00	00	5.956	Semin. Arb.	50/100

* N.B. i seguenti immobili sono in quota al 50% della Sig.ra xxxxx xxxx

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Liquidatore e nello specifico abbiamo 4 appartamenti, 3 garage, un magazzino, un fabbricato censito come Unità Collabente e 6 terreni per le quote al 50 % o al 100 % come di seguito descritte.

**LOTTO 01 – XXXX - XXXX Fg. 00, P.Ila 00, Sub. 1
V.le xxxxx**

2. Descrizione LOTTO 01 – xxxx – Fg. 00 P.Ila 00 Sub. 1

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 00/06/2022, previo avviso alla proprietà (*vedere allegato n° 2*)

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx, la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx).

Proprietà:

xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/00/1960, C.F. xxxx proprietà per 1/1 (bene personale)

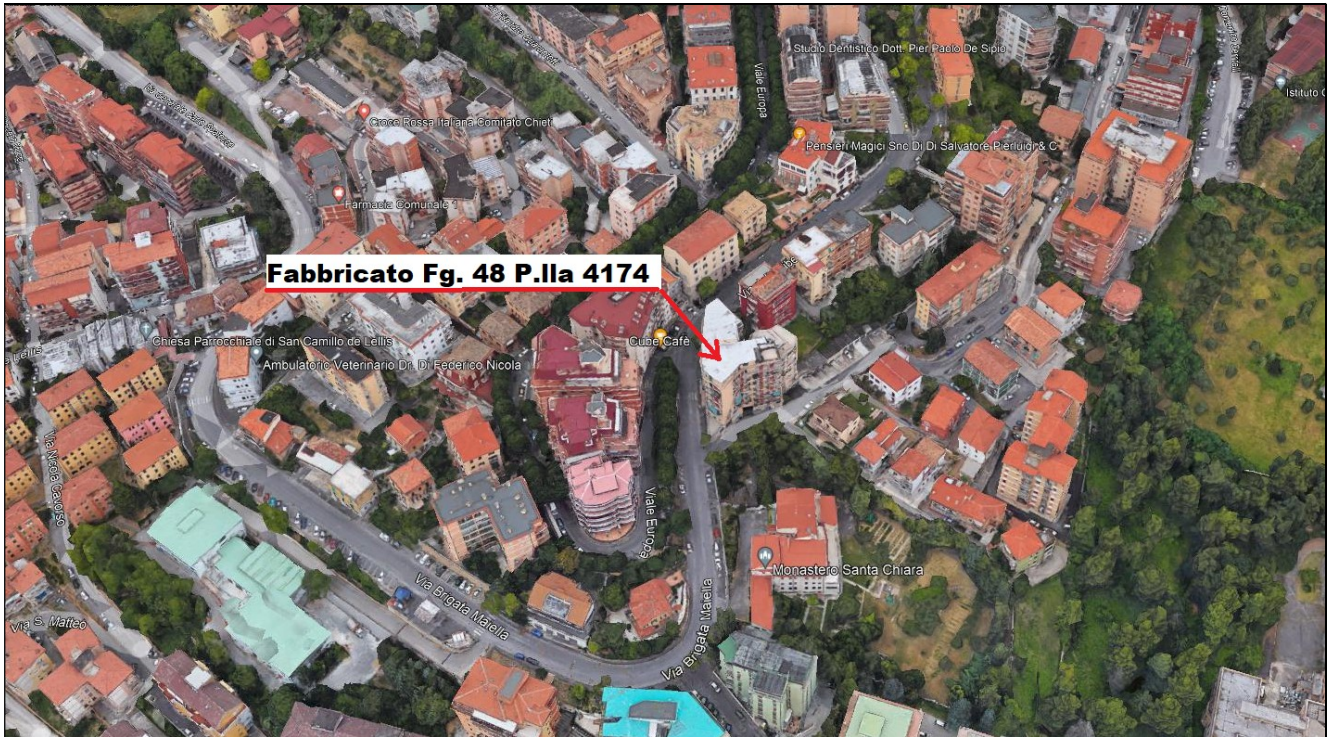


Immagine da Google Earth – Fabbricato condominiale in Viale xxxx

Descrizione :

Locale commerciale (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 1 a n° 4) sito alla Via xxxx n° 00 in xxxx, al piano terra di un fabbricato condominiale. L'accesso al locale è tra la Via xxx n° 5 e il Viale xxxx. Lo stesso risulta rialzato rispetto al piano strada ed è accessibile tramite una gradinata esterna esclusiva. La superficie catastale è di 41 mq. l'altezza interna è di ml. 3.67. La costruzione del fabbricato risale agli anni '60, con i materiali costruttivi tipici dell'epoca. La struttura è in cemento armato con tamponature in muratura di laterizio. Il locale si presenta con pianta architettonica rettangolare con retrostante locale per lavorazione ed un piccolo wc. Le finiture sono di sufficiente livello, i pavimenti sono in marmettoni lucidati. E' presente un controsoffitto di ml. 3.00, ove sono alloggiati i corpi illuminanti ad incasso. La porta d'ingresso del locale è in alluminio, le finestre sono in legno è presente uno split di climatizzazione .

FOTO Immobile Lotto 01



Foto 1 – Esterno locale – Fg. 00, P.IIa 00 Sub. 1



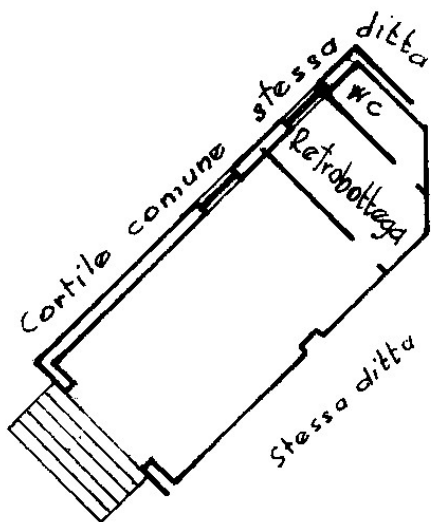
Foto 2 – Esterno locale



Foto 3 – Interno locale



Foto 4 – WC retro locale

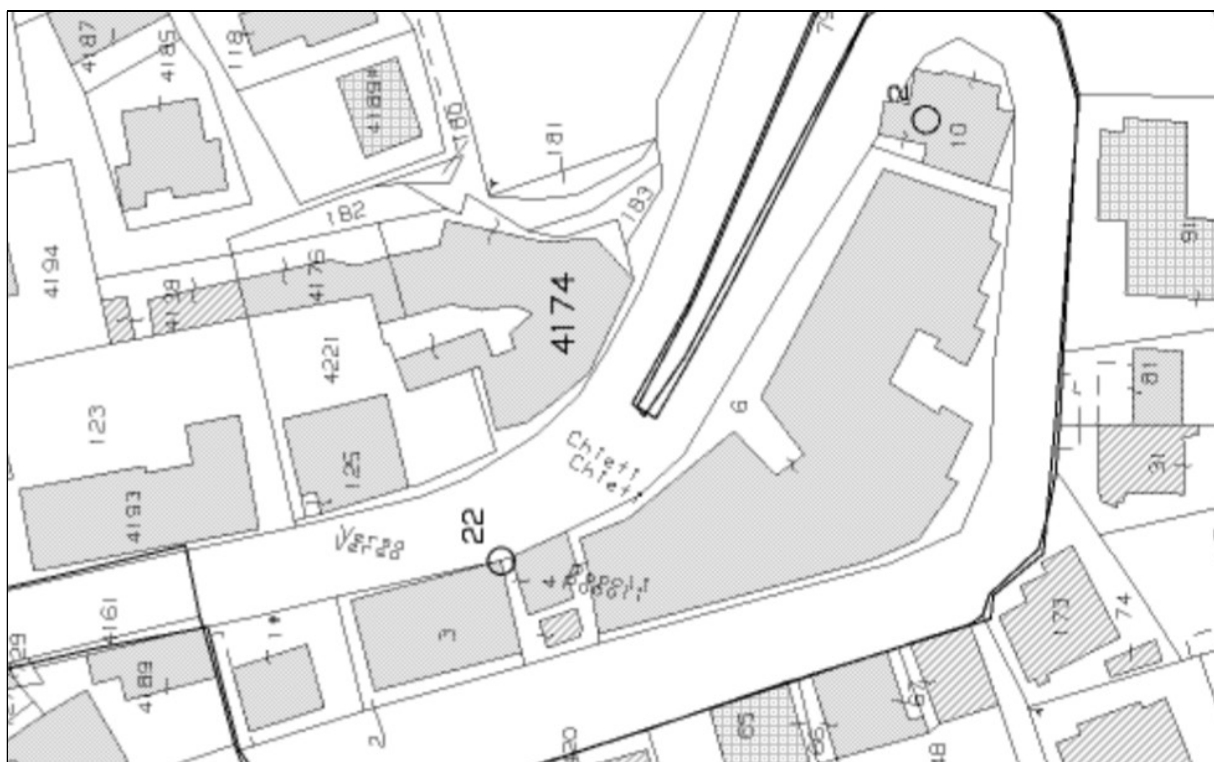


Planimetria catastale – Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 1

3. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni forati e laterizi
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a terrazzo
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pavimentazione interna:</i>	marmettoni
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	legno
<i>Infissi interni:</i>	legno
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Imp. climatizzazione</i>	presente con split ed unità esterne
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in sufficienti condizioni manutentive

4. Dati identificativi catastali Lotto 01



Stralcio mappa catastale – XXXX – Immobile Fg. 00 P.IIa 00

- Immobile in xxxx – Viale xxxx (vedere allegato n° 3)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano Lotto 01

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	000	1	C/1	6	37 mq.	41 mq.	857,17	T	1

5. Titolo di proprietà

Catastalmente i beni di cui al Fg. 00, P.IIa 000, **Sub. 1**, sono in testa a
- xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/00/1960, C.F. xxxx, – Proprietà per 1/1

6. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile commerciale

7. Regolarità amministrativa immobile.

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxx, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia di cui al Prot. n. 000/150 Verbale 00 del 08.03.000 dalla Ditta xxxx xxxx (vedere allegato n° 4).

La planimetria catastale del 1963 corrisponde allo stato di fatto, mentre vi sono difformità planimetriche rispetto al progetto approvato. Il Condominio ha incaricato l'Arch. G. xxxx il 06.04.0000 al fine dell'applicazione del superbonus 110% per verificare la conformità del titolo abilitativo rispetto allo stato di fatto, e lo stesso riporta in una missiva all'Amministratore :

"Egregio amministratore, abbiamo completato la verifica dei titoli autorizzativi ed effettuato il controllo della conformità urbanistica del fabbricato condominiale in oggetto.

Dall'esame e dal confronto dello stato di fatto con le autorizzazioni rilasciate sono emerse diverse e consistenti difformità che non consentono di poter certificare la conformità urbanistica.

Le difformità consistono in una diversa sagoma del fabbricato con volumi e superfici in aumento rispetto a quelle autorizzate, modifiche delle dimensioni dei balconi, ecc. (copia degli elaborati del progetto originario sono a disposizione presso il mio ufficio).

Purtroppo le differenze riscontrate non sono sanabili e conseguentemente non è possibile accedere all'eco-bonus del 110% effettuando la cessione del credito.

Le schede a suo tempo inviate per il rilevamento dello stato dei singoli alloggi e guadagnare tempo per la predisposizione della documentazione progettuale, non hanno più senso per cui possono essere annullate e non devono essere più consegnate stante l'impossibilità di proseguire la progettazione.

Arch. xxxx "

8. Disponibilità immobile

Attualmente il locale commerciale è condotto in locazione con regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate del 15/02/00 (vedere allegato n° 3)

9. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali come dichiarato dalla proprietaria

10. Confini degli immobili Lotto 01

Il locale al piano terra confina a **Nord**, con corte comune, a **Sud**, con locale commerciale altra proprietà ad **Ovest** con Viale xxxx, salvo altri.

11. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

12. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

13. Valutazione dell'immobile - Lotto 01

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni

immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Il locale si presenta in sufficienti condizioni manutentive, è sito al piano rialzato di un grande fabbricato condominiale alla Via xxxx. L'ubicazione è buona nei pressi del centro cittadino.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 400 Sub. 1 – xxxx – Viale xxxx Lotto 01

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
T	Negoziò	41,00	1.300,00	53.300,00
			Valore tot. Imm.	53.300,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad € **53.300,00** (diconsi euro cinquantatremilatrecento/00)

LOTTO 02 – xxxx - APPARTAMENTO Fg. 00, P.IIa 00, Sub. 12
Strada xxx – Via xxxx

14. Descrizione Lotto 02 – xxxx Fg. 00 P.IIa 000 Sub. 12

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 10/06/00, previo avviso alla proprietà (*vedere allegato n° 2*).

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx, la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx)

Proprietà:

xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/00/1960, C.F. xxxx proprietà per 1/1 (bene personale)



Immagine da Google Earth – Fabbricato condominiale in Via XXXX

Descrizione Lotto 02:

Appartamento (*vedere Doc. foto sotto riportata da n° 5 a n° 10*) sito in Via xxxx in xxxx, al piano secondo di un fabbricato condominiale. La superficie catastale è di 226 mq. l'altezza interna è di ml. 2.95. La costruzione del fabbricato risale agli anni '60, con i materiali costruttivi tipici dell'epoca. La struttura è in cemento armato con tamponature in muratura di laterizio. E' presente un vecchio impianto di ascensore. Il fabbricato abbisogna di

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'appartamento presenta un ingresso, uno studio un corridoio disimpegno, soggiorno/pranzo, 3 ripostigli, un tinello, una cucina, 3 camere da letto e 2 bagni. Sono presenti 3 balconi. Gli infissi esterni e le tapparelle sono in legno. L'altezza interna è di ml. 2.95. La superficie dell'immobile è di circa mq. 220. I balconi sviluppano circa mq. 33,00. I pavimenti sono in marmo lucido. Nei bagni in ceramica. L'impianto termico è autonomo alimentato a metano. Sono presenti split di climatizzazione. L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

FOTO Immobile Lotto 02



Foto 5 – Esterno fabbricato



Foto 6 – Soggiorno Appartamento



Foto 7 – Cucina



Foto 8 – Camera letto

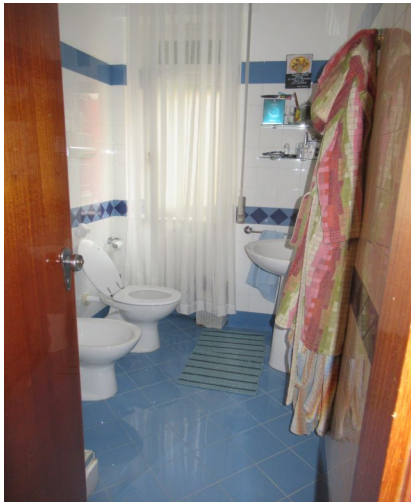
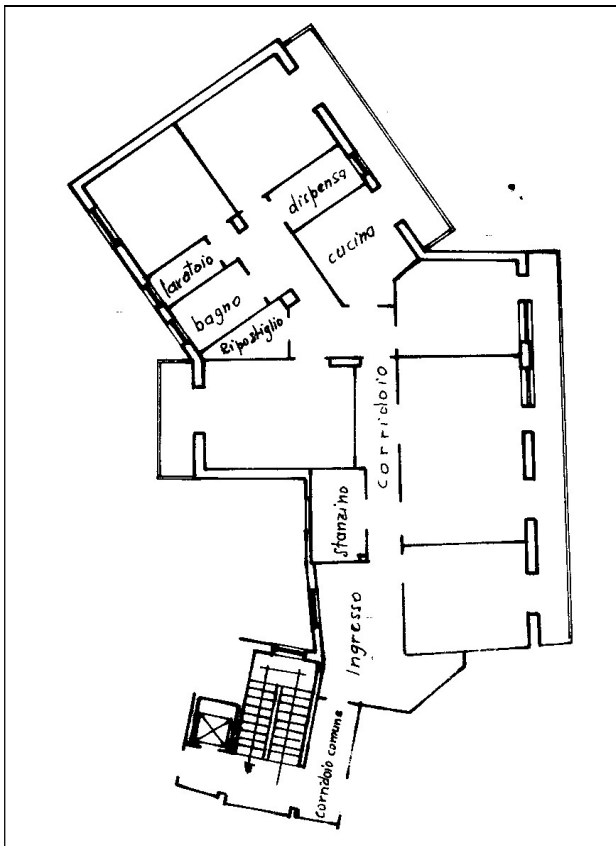


Foto 9 – Bagno



Foto 10 – Balcone



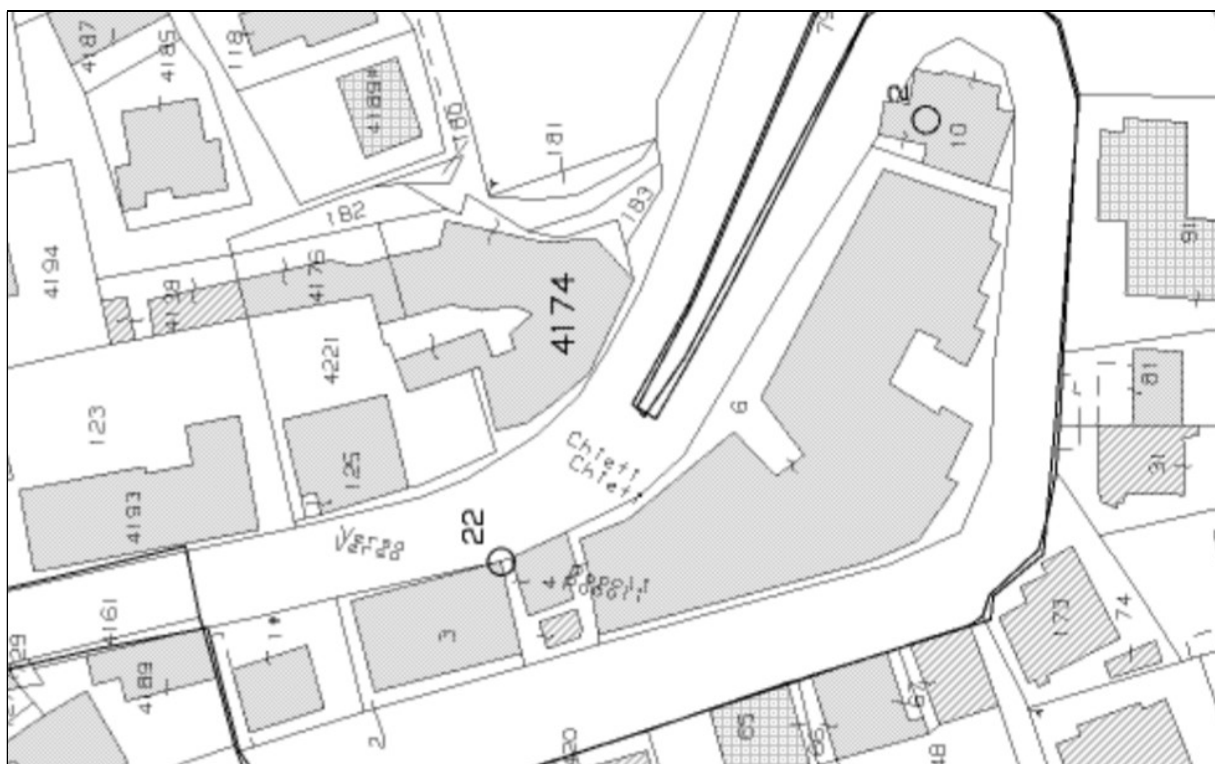
Planimetria catastale – Fg. 00 P.lla 00 Sub. 12

15. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni forati e laterizi
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a terrazzo con struttura in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco colori pastello

<i>Pavimentazione interna:</i>	marmo
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	legno
<i>Infissi interni:</i>	legno
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Impianto termico:</i>	presente
<i>Imp. climatizzazione</i>	presente con split ed unità esterne
<i>Impianto citofonico:</i>	presente
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in sufficienti condizioni manutentive

16. Dati identificativi catastali Lotto 02



Stralcio mappa catastale – XXXX – Immobile Fg. 00 P.IIa 00

- Immobile in xxxx – Via xxxx - Strada xxxx (vedere allegato n° 4)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano Lotto 02

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	000	12	A/2	2	9,5 vani	226 mq.	1.030,33	2°	2

17. Titolo di proprietà

Catastalmente i beni di cui al Fg. 00, P.IIa 00, **Sub. 12**, sono in testa a

- xxxx xxxx, nata a xxx il 21/11/00, C.F. xxxxxx, – Proprietà per 1/1

18. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile residenziale

19. Regolarità amministrativa immobile.

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxx, è emerso che, il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia di cui al Prot. n. 000/150 Verbale 00 del 08.03.000 dalla Ditta xxxx xxxx

La planimetria catastale del 1963 corrisponde allo stato di fatto, mentre vi sono difformità planimetriche rispetto al progetto approvato. Il Condominio ha incaricato l'Arch. G. xxxxxx il 06.04.000 al fine dell'applicazione del superbonus 110% per verificare la conformità del titolo abilitativo rispetto allo stato di fatto, e lo stesso riporta in una missiva all'Amministratore (vedere allegato n° 4):

"Egregio amministratore, abbiamo completato la verifica dei titoli autorizzativi ed effettuato il controllo della conformità urbanistica del fabbricato condominiale in oggetto.

Dall'esame e dal confronto dello stato di fatto con le autorizzazioni rilasciate sono emerse diverse e consistenti difformità che non consentono di poter certificare la conformità urbanistica.

Le difformità consistono in una diversa sagoma del fabbricato con volumi e superfici in aumento rispetto a quelle autorizzate, modifiche delle dimensioni dei balconi, ecc. (copia degli elaborati del progetto originario sono a disposizione presso il mio ufficio).

Purtroppo le differenze riscontrate non sono sanabili e conseguentemente non è possibile accedere all'eco-bonus del 110% effettuando la cessione del credito.

Le schede a suo tempo inviate per il rilevamento dello stato dei singoli alloggi e guadagnare tempo per la predisposizione della documentazione progettuale, non hanno più senso per cui possono essere annullate e non devono essere più consegnate stante l'impossibilità di proseguire la progettazione.

Arch. xxxxxx "

20. Disponibilità immobile

Attualmente l'appartamento è abitato dalla famiglia della Sig.ra xxxxxx

21. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali come dichiarato dalla proprietaria

22. Confini degli immobili

L'appartamento sito al piano secondo confina a **Nord**, ed **Est** con distacco da Via xxxxxx, a **Sud**, con appartamento altra proprietà ad **Ovest** con vano scala condominiale ed appartamento altra proprietà, salvo altri.

23. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

24. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

25. Valutazione dell'immobile - Lotto 02

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, ma la

restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni manutentive, buona distribuzione interna.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 12 – xxxxxx – Via xxxxxx - Lotto 02

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
2°	Appartamento	220,00	750,00	165.000,00
	Balconi	33,00 x 1/3 = 11	750,00	8.250,00
			Valore tot. Imm.	173.250,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 173.250,00** (diconsi euro centosettantatremiladuecentocinquanta/00)

LOTTO 03 – xxxxxx - GARAGE Fg. 00, P.IIa 00, Sub. 1
Via xxxxxx n. 180

26. Descrizione Lotto 03 – xxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 1

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 10/06/00, previo avviso alla proprietà (vedere allegato n° 2).

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx, la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx)

Proprietà:

xxxx xxxx nata a Chieti il 21/11/000, C.F. xxxxxx proprietà per 1/1 (bene personale)



Immagine da Google Earth – Garage Fg. 00, P.IIa 00 Sub. 1

Descrizione Lotto 03:

GARAGE (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 11 a n° 12) sito alla Via xxxxxx n° 00 in xxxxxx, al piano terra. I garage sono collocati in un corpo di fabbrica autonomo, realizzato intorno agli anni '70, con murature in mattoni pieni e copertura piana con travetti e laterizio. L'autorimessa presenta l'accesso dalla Via xxxxxx tramite una rampa in calcestruzzo. Intonaco civile liscio e pavimentazione in massetto di cemento. La serranda ad azionamento manuale è in metallo. L'altezza interna è di ml. 2.20. La superficie catastale è

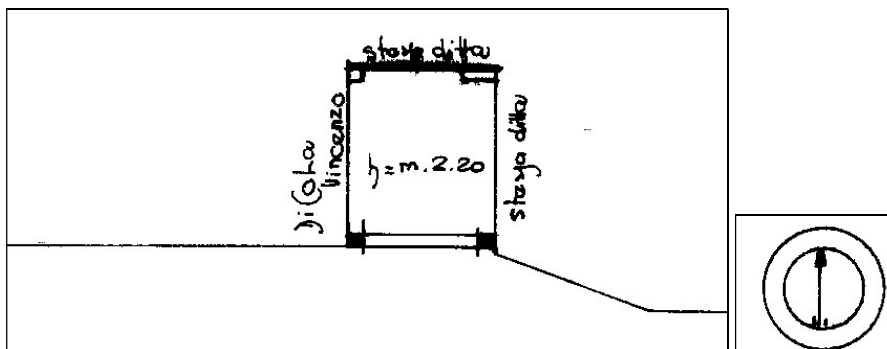
di mq. 17,00. Il locale è in scarse condizioni manutentive ed abbisogna di interventi di manutenzione.

FOTO Immobile Lotto 03



Foto 51 – Esterno garage Sub. 1

Foto 16 – Interno garage



Planimetria catastale – Fg. 00 P.Ia 00 Sub. 1

27. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni forati e laterizi
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pavimentazione interna:</i>	cemento
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	saracinesca metallica
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	assente
<i>Impianto termico:</i>	assente
<i>Condizioni generali</i>	l'immobile risulta essere in scarse condizioni manutentive

dell'unità immobiliare:

28. Dati identificativi catastali - Lotto 03



Stralcio mappa catastale – xxxxxx – Immobile Fg. 00 P.IIa 00

- Immobile in xxx – Via xxxxxx (vedere allegato n° 5)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano Lotto 03

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	00	1	C/6	4	14 mq.	17 mq.	30,37	T	3

29. Titolo di proprietà

Catastralmente i beni di cui al Fg. 00, P.IIa 00, **Sub. 1**, sono in testa a

- xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx – Proprietà per 1/1

30. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile destinato a garage

31. Regolarità amministrativa immobile.

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxx, è emerso che, il fabbricato con i garage è stato realizzato con Licenza Edilizia di cui al Prot. n. 000/150 Verbale 00 del 08.03.00 dalla Ditta xxxxxx.

La planimetria catastale del 1966 corrisponde allo stato di fatto, mentre vi sono difformità planimetriche rispetto al progetto approvato.

32. Disponibilità immobile

Attualmente il garage risulta libero

33. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali come dichiarato dalla proprietaria

34. Confini degli immobili

Il locale garage al piano terra Sub. 1 confina a **Nord**, con corte comune, a **Sud**, con Via xxxxxx, ad **Est** con garage stessa ditta Sub. 2, ad **Ovest** con garage altra ditta salvo altri.

35. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

36. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

37. Valutazione dell'immobile - Lotto 03

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari.

Il garage si presenta in scarse condizioni manutentive, abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 1 – xxxxxx – Via xxxxxx - Lotto 03

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
T	Garage	17,00	500,00	8.500,00
			Valore tot. Imm.	8.500,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 8.500,00** (diconsi euro ottomilacinquecento/00)

LOTTO 04 – xxx - GARAGE Fg. 00, P.IIa 00, Sub. 2
Via xxxxxx

38. Descrizione Lotto 04 – xxxxxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 2

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 00/06/00, previo avviso alla proprietà (vedere allegato n° 2).

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx, la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx)

Proprietà:

xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx proprietà per 1/1 (bene personale)



Immagine da Google Earth – Garage Fg. 00, P.IIa 00 Sub. 2

Descrizione Lotto 04:

GARAGE (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 13 a n° 14) sito alla Via xxxxxx in xxxxxx, al piano terra. I garage sono collocati in un corpo di fabbrica autonomo, realizzato intorno agli anni '70, con murature in mattoni pieni e copertura piana con travetti e laterizio. L'autorimessa presenta l'accesso dalla Via xxxxxx tramite una rampa in calcestruzzo. Intonaco civile liscio e pavimentazione in massetto di cemento. La serranda ad azionamento manuale è

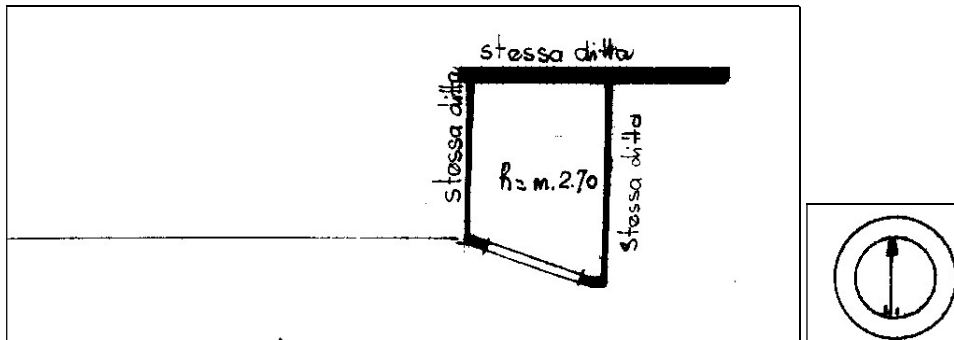
in metallo. L'altezza interna è di ml. 2.20. La superficie catastale è di mq. 20,00. Il locale è in scarse condizioni manutentive ed abbisogna di interventi di manutenzione.

FOTO Immobile Lotto 04



Foto 73 – Esterno garage Sub. 2

Foto 14 – Interno garage



Planimetria catastale – Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 2

39. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni forati e laterizi
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pavimentazione interna:</i>	cemento
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	saracinesca metallica
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	assente
<i>Impianto termico:</i>	assente
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in scarse condizioni manutentive

40. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – xxxxxx – Immobile Fg. 00 P.IIa 00

- Immobile in xxxxxx – Via xxxxxx (vedere allegato n° 3)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano - Lotto 04

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	00	2	C/6	4	17 mq.	20 mq.	36,88	T	4

41. Titolo di proprietà

Catastralmente i beni di cui al Fg. 00, P.IIa 00, **Sub. 2**, sono in testa a

- xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx – Proprietà per 1/1

42. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile destinato a garage

43. Regolarità amministrativa immobile.

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxx, è emerso che, il fabbricato con i garage è stato realizzato con Licenza Edilizia di cui al Prot. n. 00/150 Verbale 00 del 08.03.00 dalla Ditta xxxxxx

La planimetria catastale del 1966 corrisponde allo stato di fatto, mentre vi sono difformità planimetriche rispetto al progetto approvato.

44. Disponibilità immobile

Attualmente il garage è libero

45. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali come dichiarato dalla proprietaria

46. Confini degli immobili

Il locale garage al piano terra Sub. 2 confina a **Nord**, con corte comune, a **Sud**, con Via xxxxxx, ad **Ovest** con garage stessa ditta Sub. 2, ad **Est** con garage altra ditta salvo altri.

47. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

48. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

49. Valutazione dell'immobile - Lotto 04

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari.

Il garage si presenta in scarse condizioni manutentive, abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 2 – xxxxxx – Via xxxxxx Lotto 04

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
T	Garage	20,00	500,00	10.000,00
			Valore tot. Imm.	10.000,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 10.000,00** (diconsi euro diecimila/00)

LOTTO 05 – xxxxxx - GARAGE Fg. 00, P.IIa 00, Sub. 7
Via xxxxxx n° 00

50. Descrizione Lotto 05 – xxxxxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 7

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 00/06/00, previo avviso alla proprietà (vedere allegato n° 2).

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx)

Proprietà:

xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx proprietà per 1/1 (bene personale)



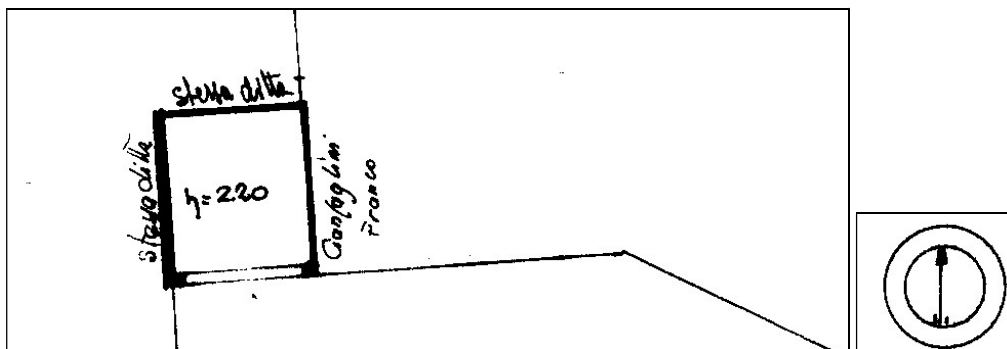
Immagine da Google Earth – Garage Fg. 00, P.IIa 00 Sub. 3

Descrizione Lotto 05:

GARAGE (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 15 a n° 16) sito alla Via xxxxxx n° 00 in xxxxxx, al piano terra. Il locale ha la parete di fondo in aderenza con il garage sopra descritto di cui al Sub. 1. I locali sono collocati in un corpo di fabbrica autonomo, realizzato intorno agli anni '70, con murature in mattoni pieni e copertura piana con travetti e laterizio. L'autorimessa presenta l'accesso dalla Via xxxx xxxx tramite una rampa in calcestruzzo.

Intonaco civile liscio e pavimentazione in massetto di cemento. La serranda ad azionamento manuale è in metallo. L'altezza interna è di ml. 2.20. La superficie catastale è di mq. 16,00. Il locale è in scarse condizioni manutentive ed abbisogna di interventi di manutenzione.

FOTO Immobile Lotto 05



Planimetria catastale – Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 7

51. Caratteristiche costruttive

52. Dati identificativi catastali

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni forati e laterizi
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pavimentazione interna:</i>	cemento
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	saracinesca metallica
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	assente
<i>Impianto termico:</i>	assente
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in scarse condizioni manutentive



Stralcio mappa catastale – xxxxxx – Immobile Fg. 00 P.IIa 00

- Immobile in xxxxxx – Via xxxxxx (vedere allegato n° 3)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano Lotto 05

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	00	7	C/6	4	14 mq.	16 mq.	30,37	T	5

53. Titolo di proprietà

Catastalmente i beni di cui al Fg. 00, P.IIa 00, **Sub. 7**, sono in testa a

- xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx, – Proprietà per 1/1

54. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile destinato a garage

55. Regolarità amministrativa immobile.

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxx, è emerso che, il fabbricato con i garage è stato realizzato con Licenza Edilizia di cui al Prot. n. 000/150 Verbale 00 del 08.03.00 dalla Ditta xxxxxx.

La planimetria catastale del 1966 corrisponde allo stato di fatto, mentre vi sono difformità planimetriche rispetto al progetto approvato.

56. Disponibilità immobile

Attualmente il garage risulta occupato da terzi

57. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali come dichiarato dalla proprietaria

58. Confini degli immobili

Il locale garage al piano terra Sub. 7 confina a **Nord**, con corte comune, a **Sud**, con Via xxxxxx, ad **Est** con garage altra ditta salvo altri.

59. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

60. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

61. Valutazione dell'immobile - Lotto 05

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari.

Il garage si presenta in sufficienti condizioni manutentive, abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 7 – xxxxxx – Via xxxxxx - Lotto 05

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
T	Garage	16,00	600,00	9.600,00
			Valore tot. Imm.	9.600,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 9.600,00** (diconsi euro novemilaseicento/00)

xxxxxx

62. Descrizione Lotto 06 – xxxxxx Fg. 00 P.IIa 00

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 00/06/00, previo avviso alla proprietà (vedere allegato n° 2).

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx, la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx)

Proprietà:

xxxx xxxx nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx proprietà per 1/2

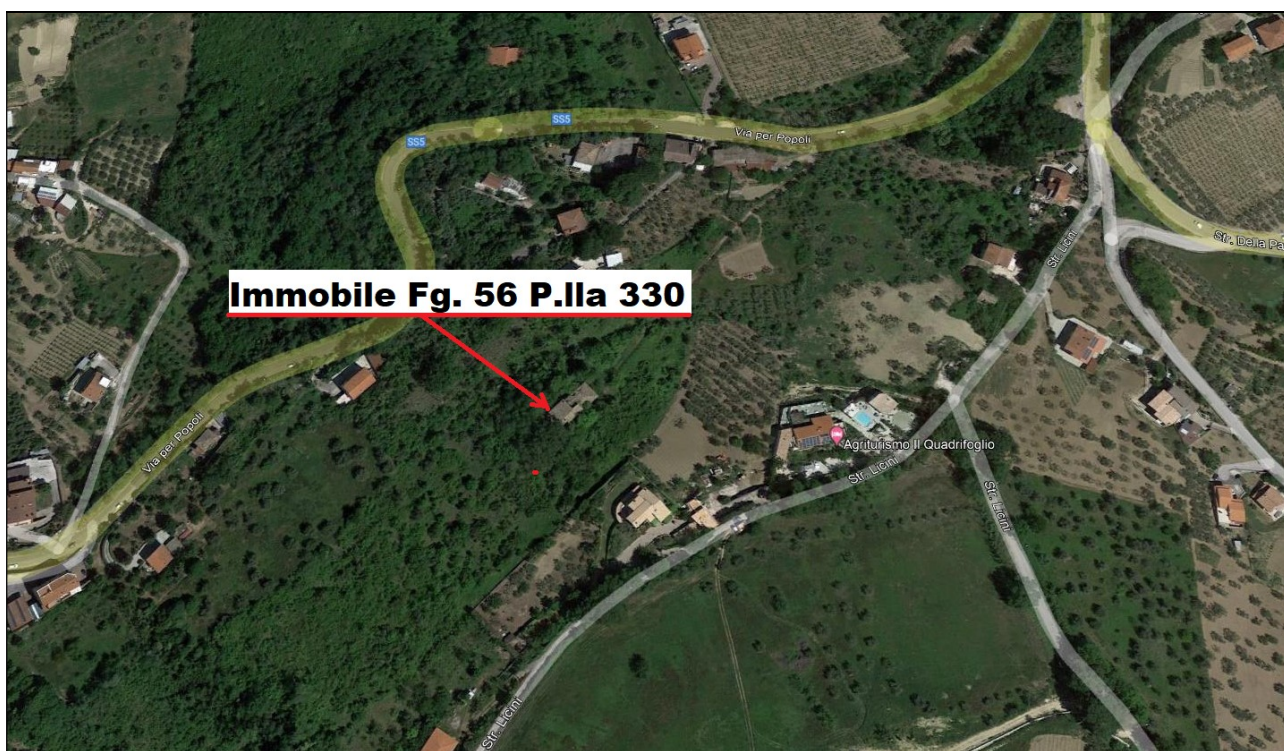


Immagine da Google Earth – Fabbricato Fg. 00 P.IIa 00

Descrizione Lotto 06:

Appartamento (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 17 a n° 24) sito alla xxxxxx, al piano terra e primo di un fabbricato isolato in zona agricola. La superficie del piano terra è di circa 75,00 mq. il piano primo sviluppa circa mq. 74,00. E' presente un balcone lato Nord. La gradinata esterna ed il portico sviluppano circa mq. 34,00. l'altezza interna al piano terra è

di ml. 2,85, mentre al piano 1° è di ml. 2,90. La costruzione del fabbricato risale ad inizio secolo, con i materiali costruttivi tipici dell'epoca con mattoni pieni faccia vista.

Il fabbricato abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'appartamento al piano terra accessibile dal portico presenta un grande ambiente soggiorno, dal quale si accede ad un locale cucina e ad un disimpegno che immette nel bagno. Al piano primo si accede da una scala esterna ed è composto da un ingresso, un disimpegno che immette nelle tre camere da letto ed un bagno. Gli infissi sono in legno, il tetto di copertura ad unica falda inclinata con copertura di tegole in laterizio.

L'immobile si presenta in scarse condizioni manutentive, è stato oggetto di atti vandalici.

FOTO Immobile Lotto 06



Foto 97 – Esterno fabbricato



Foto 18 – Esterno fabbricato



Foto 19 – Interno – Piano terra



Foto 20 – Bagno



Foto 21 – Scala esterna di accesso al P. 1°



Foto 22 – Soggiorno P. 1°



Foto 23 – WC P. 1°

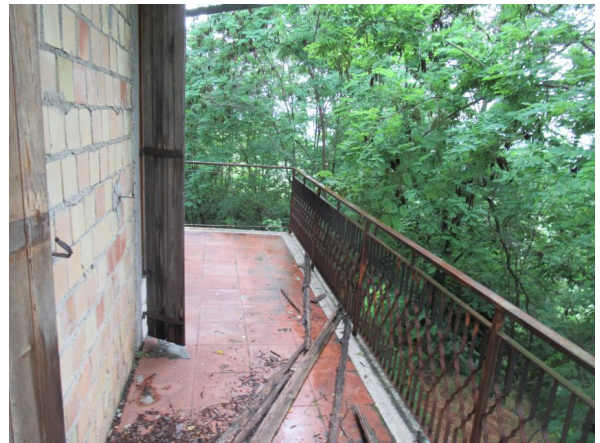
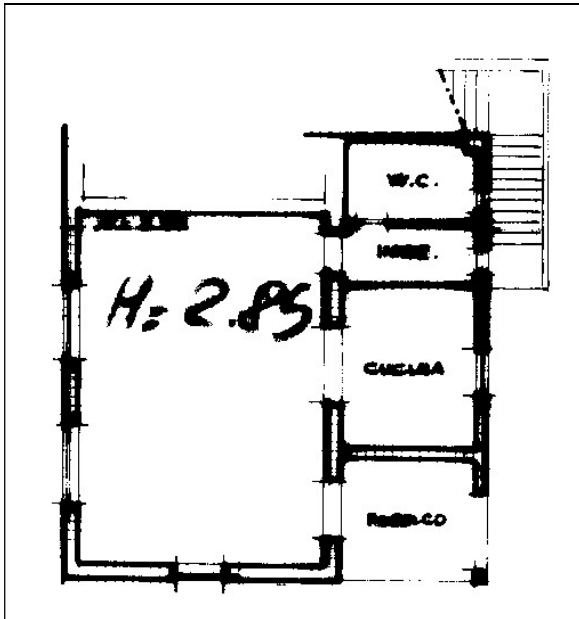
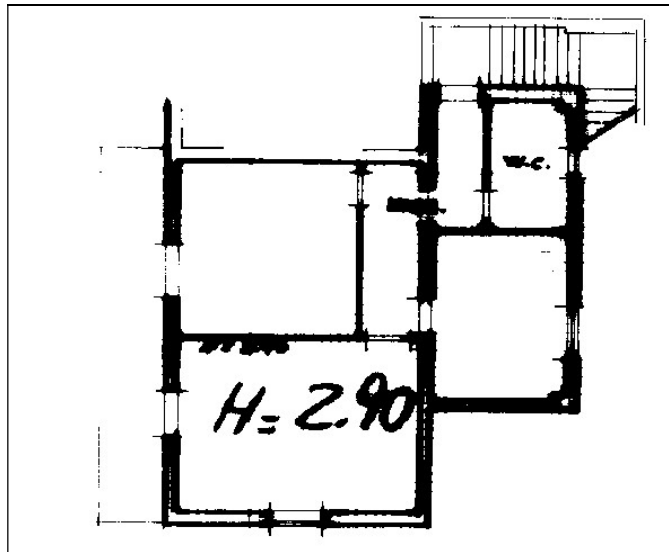


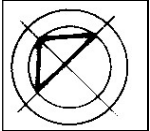
Foto 24 – Balcone P. 1°



Planim. catastale Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 12 - Piano Terra



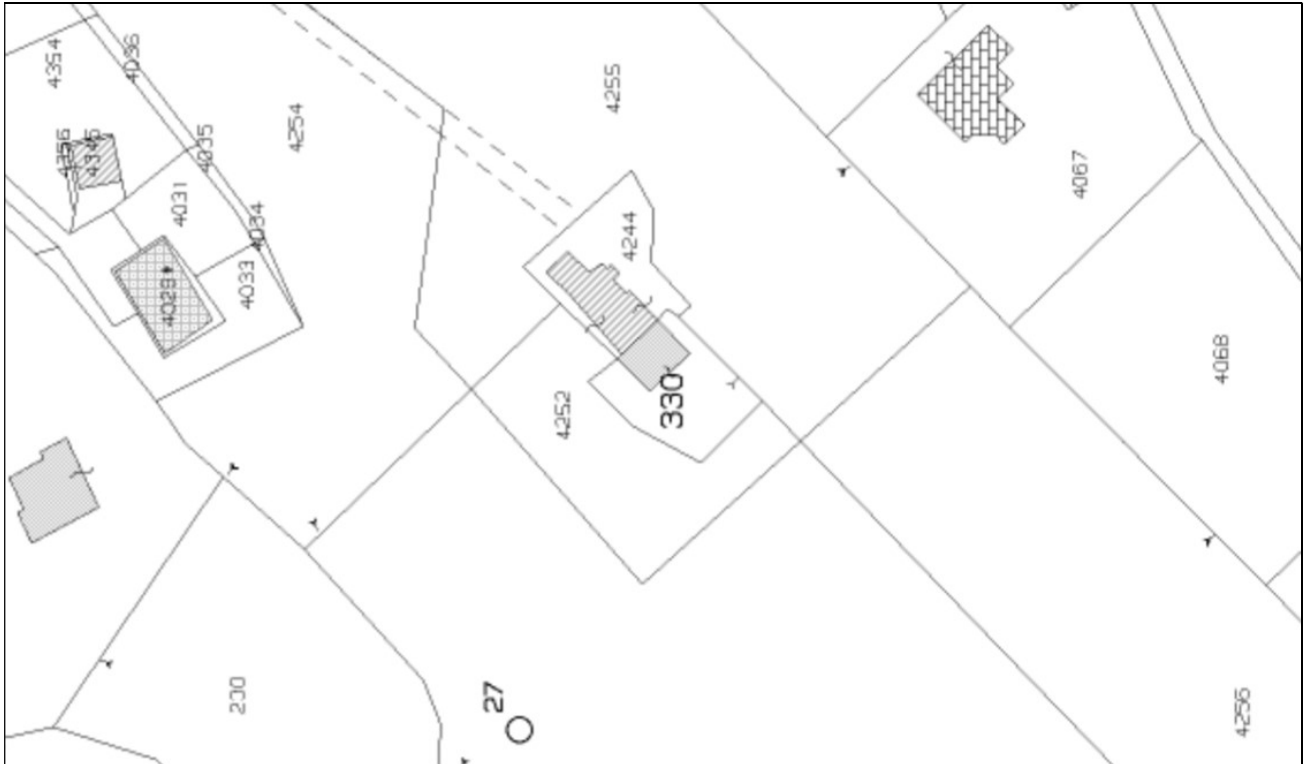
Piano Primo



63. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni forati e laterizi
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in laterizio
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	legno
<i>Infissi interni:</i>	legno
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Impianto termico:</i>	con stufa a legna
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in scarse condizioni manutentive

64. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – xxxxxx – Immobile Fg. 00 P.IIa 00

- Immobile in xxxxxx – xxxxxx (vedere allegato n° 6)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano Lotto 06

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	00		A/3	3	7 vani	158 mq.	560,36	T – 1°	6

65. Titolo di proprietà

Catastralmente i beni di cui al Fg. 00, P.IIa 00, sono in testa a

- xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx – Proprietà per 1/2

66. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile residenziale

67. Regolarità amministrativa immobile.

L'immobile risulta conforme rispetto alle planimetrie di accatastamento del 1993. Fabbricato ante 1967 attiguo al fabbricato pericolante censito come Unità Collabente di cui al Fg. 00 P.IIa 00

68. Disponibilità immobile

Attualmente l'appartamento risulta non occupato

69. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali

70. Confini degli immobili

Il fabbricato confina a **Nord**, **Sud** ed **Ovest** con corte esclusiva fabbricato, ad **Est** con fabbricato altra proprietà, salvo altri.

71. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

72. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

73. Valutazione dell'immobile - Lotto 06

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di

conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari.

Il fabbricato si presenta in scarse condizioni manutentive, abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 00 – xxxxxx – xxxxxx - Lotto 06

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
2°	Appartamento P.T. + 1°	158,00	550,00	86.900,00
			Valore tot. Imm.	86.900,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 86.900,00** (diconsi euro ottantaseimilanovecento/00)

**LOTTO 07 – xxxxxx - APPARTAMENTO Fg. 00, P.IIa 00, Sub. 2
xxxxxx**

74. Descrizione Lotto 07– xxxxxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 2

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 00/06/00, previo avviso alla proprietà (vedere allegato n° 2).

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx, la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx)

Proprietà:

xxxx xxxx, nata a Chieti il 0/11/00, C.F. xxxxxx proprietà per 1/1



Immagine da Google Earth – Fabbricato in Via xxxxxx. xxxxxx

Descrizione Lotto 07:

Appartamento (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 25 a n° 30) sito alla Via xxxxxx al piano primo, incluso in una costruzione risalente agli anni '50, con un appartamento al piano terra ed uno al piano primo, realizzato con materiali tipici dell'epoca. Struttura in muratura, intonacata e tinteggiata colore bianco. La residenza è formata da ingresso da un corridoio di disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, due camere da letto e due bagni. Dal soggiorno si accede ad un terrazzo esterno. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi esterni sono in legno e le persiane in alluminio. E' presente al piano un balcone ad angolo

lato Sud. E' presente l'impianto di climatizzazione. L'appartamento sviluppa una superficie di circa mq. 87,00, Il terrazzo di circa 13 mq. ed il balcone di circa mq. 18.00. La copertura è a tetto con falde e copertura in tegole di laterizio.

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

FOTO Immobile - Lotto 07



Foto 25 – Esterno fabbricato (appartamento P. 1°)



Foto 106 – Esterno fabbricato



Foto 27 – Soggiorno



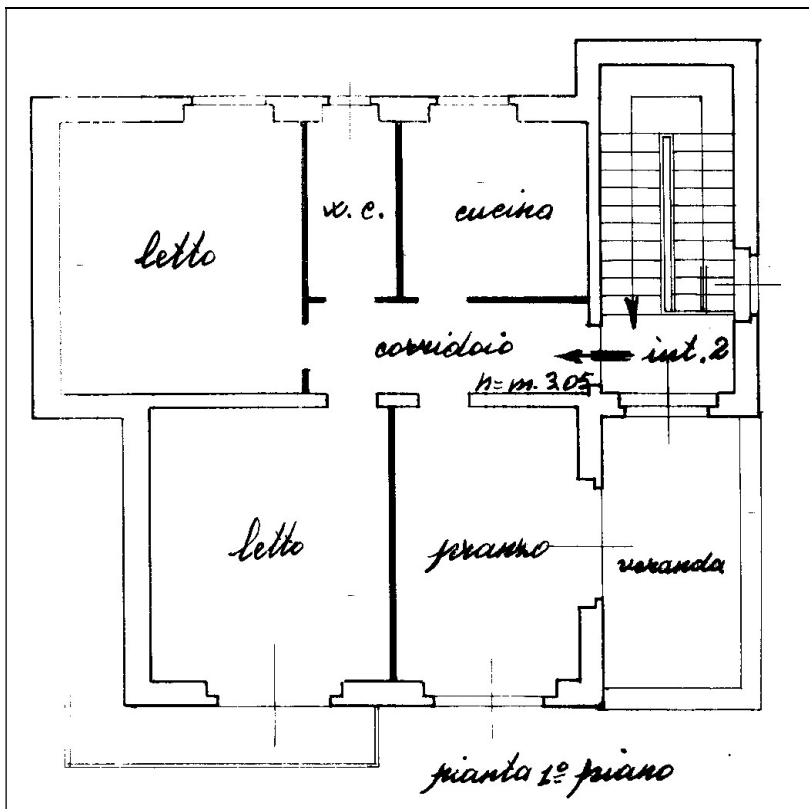
Foto 28 – Cucina



Foto 29 – Bagno



Foto 30 – Camera



Planim. catastale Fg. 00 P.Ila 00 Sub. 2 - Piano Primo - del 16.11.00

75. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni forati e laterizi
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in laterizio
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	legno
<i>Infissi interni:</i>	legno
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Imp. climatizzazione</i>	presente con split ed unità esterne
<i>Impianto citofonico:</i>	presente
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive

76. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – XXXXXX – Appartamento Fg. 00 P.Ia 00 Sub. 2

- Immobile in xxxxxx – V.le xxxxxx (vedere allegato n° 7)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano - Lotto 07

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	00	2	A/3	1	5 vani	102 mq.	284,05	1°	7

77. Titolo di proprietà

Catastalmente i beni di cui al Fg. 00, P.IIa 00, **Sub. 2**, sono in testa a

- xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx, – Proprietà per 1/1

78. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile residenziale

79. Regolarità amministrativa immobile.

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxx in data 18/07/00, Prot. 00 del 22/06/00 (vedere allegato n° 7) è emerso che, l'immobile è stato ristrutturato con D.I.A. Prot. 00/295 del 00/10/00. La fine lavori è del 21/10/00. La planimetria di progetto a firma dell'Ing. xxxxxx è errata per quanto concerne il balcone di Sud-Est il quale attualmente è ad angolo e non a filo muro come riportato nel progetto.

Agli atti risulta che non è stata aggiornata la planimetria catastale ma è presente ancora quella del 16/11/00.

80. Disponibilità immobile

Attualmente l'appartamento è occupato dal figlio della Sig.ra xxxxxx Sig. xxxxxx

81. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali come dichiarato dalla proprietaria

82. Confini degli immobili

Il fabbricato confina a **Nord**, con distacco da corte comune, a **Sud** con distacco da xxxxxx ed **Ovest** ed **Est** con distacco da corte comune, salvo altri.

83. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

84. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

85. Valutazione dell'immobile - Lotto 07

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari.

L'immobile si presenta in scarse condizioni manutentive, abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 2 – xxxxxx – V.le xxxxxx

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	LOTTO
2°	Appartamento P. 1°	102,00	1.000,00	102.000,00	7
			Valore tot. Imm.	102.000,00	

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 102.000,00** (diconsi euro centoduemila/00)

LOTTO 08 – xxxxxx - APPARTAMENTO Fg. 00, P.IIa 00, Sub. 4
Via xxxxxx

86. Descrizione Lotto 08 – xxxxxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 4

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto nel sopralluogo effettuato il 00/06/00, previo avviso alla proprietà.

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il collega di studio Arch. xxxxxx

Proprietà:

xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx proprietà per 1/2



Immagine da Google Earth – Immobile Via xxxxxx – Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 4

Descrizione Lotto 08:

Appartamento (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 31 a n° 36) di modeste dimensioni sito alla Via xxxxxx n° 2 in xxxxxx al piano secondo di un fabbricato in zona urbanizzata. La superficie è di mq. 45,00 catastali. L'altezza interna al piano terra è di ml. 2,80- 2,90. La costruzione del fabbricato risale ad inizio secolo, con i materiali costruttivi tipici dell'epoca con mattoni pieni faccia vista.

L'appartamento si trova in uno stato di abbandono e degrado con i solai crollati, gli infissi divelti

L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive.

FOTO Immobile in xxxxxx – Via xxxxxx - Lotto 08



Appartamento Fg. 15, P.IIa 72, Sub. 4

Foto 311 – Esterno fabbricato



Foto 312 – Esterno fabbricato



Foto 313 – Interno appartamento



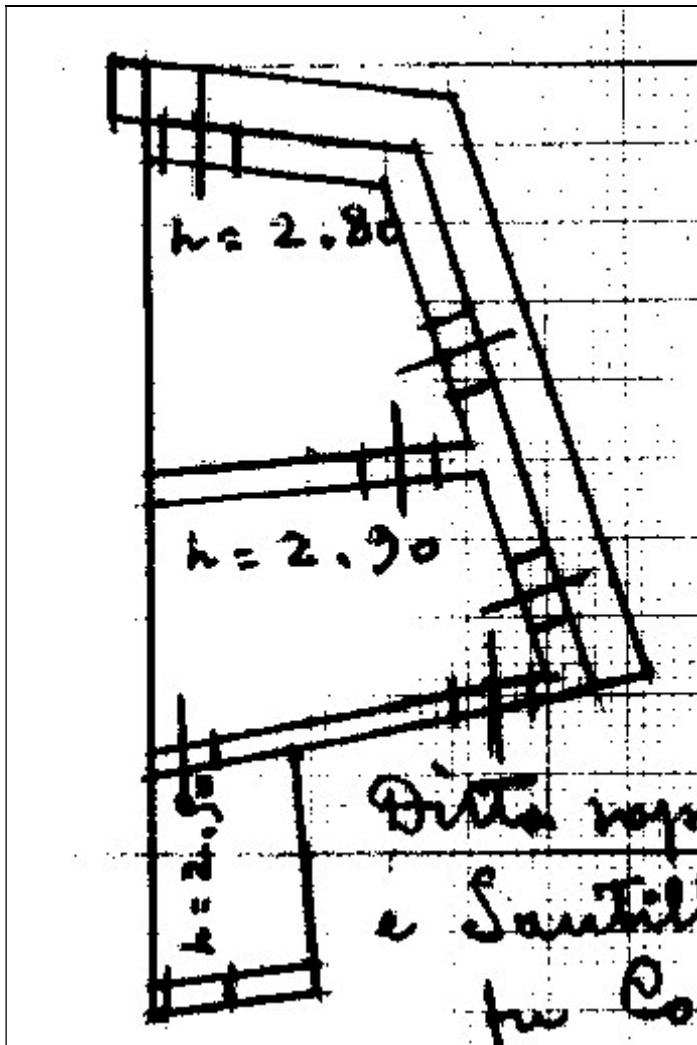
Foto 314 – Interno appartamento



Foto 35 – Vano cucina



Foto 36 – Balcone



Planim. catastale Fg. 00 P.IIa 00 - Sub. 4

87. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in laterizio
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in coppi
<i>Pareti esterne:</i>	con mattoni a vista
<i>Pavimentazione interna:</i>	marmette
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	legno
<i>Infissi interni:</i>	legno
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Impianto termico:</i>	assente
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in pessime condizioni manutentive

88. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – xxxxxx – Fg. 00 P.IIa 00

- Immobile in xxxxxx – V.le xxxxxx (vedere allegato n° 8)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano - Lotto 08

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	00	4	A/4	2	2,5 vani	45 mq.	99,42	2°	8

89. Titolo di proprietà

Catastalmente i beni di cui al Fg. 00, P.IIa 00, **Sub. 4**, sono in testa a

- xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx, – Proprietà per ½

90. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile residenziale

91. Regolarità amministrativa immobile.

- Da accertamenti svolti dal sottoscritto, trattasi di costruzione di inizio secolo pertanto ante 1967 non ci sono agli atti titoli abilitativi inerenti il suddetto immobile.

Da una comparazione tra lo stato di fatto e la planimetria di accatastamento del 20.05.00, si rileva conformità. Pertanto dal 1940 l'immobile è rimasto immutato.

92. Disponibilità immobile

Attualmente l'appartamento è libero

93. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali come dichiarato dalla proprietaria

94. Confini degli immobili

L'immobile confina a **Nord**, con fabbricato attiguo di cui alla p.IIa 73, a **Sud** con distacco da C.so xxxxxx, ad **Ovest** con fabbricato attiguo di cui alla p.IIa 74, ed **Est** con distacco da Via xxxxxx i, salvo altri.

95. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

96. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

97. Valutazione dell'immobile - Lotto 08

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari.

L'immobile si presenta in scarse condizioni manutentive, abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 4 – xxxxxx – V.le xxxxxx - Lotto 08

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
2°	Appartamento	45,00	A corpo	10.000,00
			Valore tot. Imm.	10.000,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 10.000,00** (diconsi euro diecimila/00)

**LOTTO 09 – xxxxxx – Unità Collabente Fg. 00, P.IIa 00
Strada xxxxxx**

98. Descrizione Lotto 09– xxxxxx Fg. 00 P.IIa 00

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 00/06/00, previo avviso alla proprietà (vedere allegato n° 2).

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx, la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx)

Proprietà:

xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/00, C.F. xxxxxx proprietà per 1/2



Immagine da Google Earth – Fabbricato Fg. 00 P.IIa 00

Descrizione Lotto 09:

Immobile (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 37 a n° 40) fatiscente assimilabile ad un rudere, censito catastalmente come “unità collabente” articolato al piano terra e primo. Realizzato in mattoni pieni è privo di impianti. Il fabbricato è formato da piano terra e piano primo. La costruzione del fabbricato risale ad inizio secolo, con i materiali costruttivi tipici dell'epoca con mattoni pieni faccia vista.

Attualmente non è possibile visionare internamente il fabbricato poiché pericolante. L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive. La categoria F/2 classifica gli immobili censiti come "Unità Collabenti", ossia immobili senza impianti, fatiscenti e senza rendita catastale.

FOTO Immobile Lotto 09



Foto 37 – Esterno fabbricato

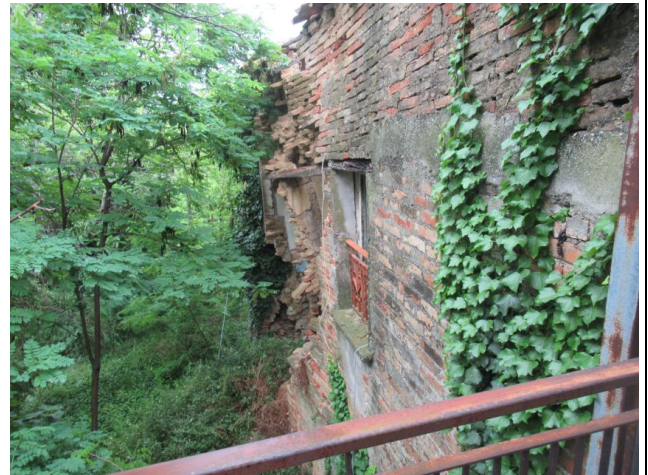


Foto 38 – Esterno fabbricato



Foto 39 – Interno fabbricato



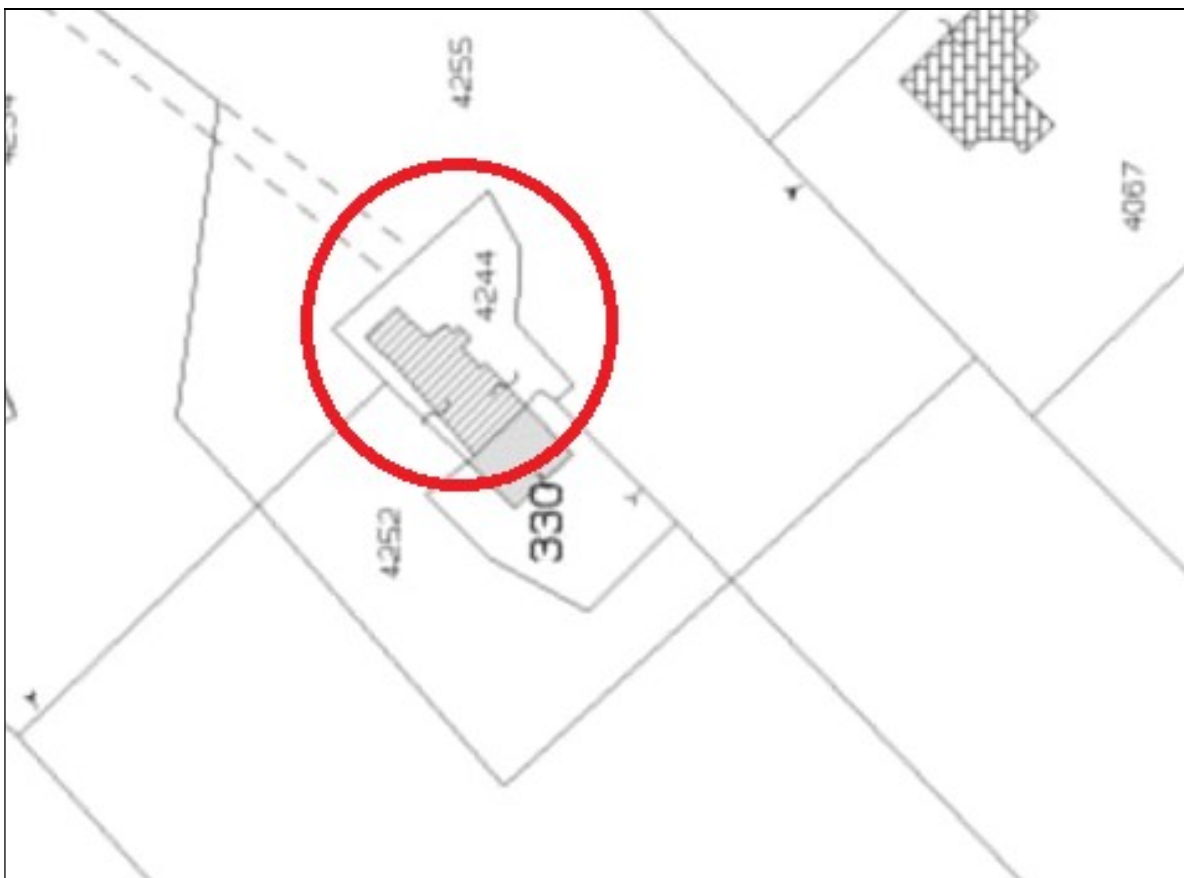
Foto 40 – Ingresso

99. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni
-----------------------------	------------

<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in laterizio
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	mattoni a vista
<i>Pavimentazione interna:</i>	non visionata
<i>Pareti interne:</i>	non visionata
<i>Infissi esterni:</i>	legno
<i>Infissi interni:</i>	non visionati
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	non visionato
<i>Impianto idrico:</i>	non visionato
<i>Impianto termico:</i>	non visionato
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in pessime condizioni manutentive - pericolante

100. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – Chieti – Fg. 00 P.Ila 00

- Immobile in xxxxxx – Strada xxxxxx (vedere allegato n° 9)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano - Lotto 09

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO	LOTTO N°
00	00		F/2						9

La categoria F/2 classifica gli immobili censiti come Unità Collabenti, ossia immobili senza impianti fatiscenti e senza rendita catastale

101. Titolo di proprietà

Catastalmente i beni di cui al Fg. 00, P.Ila 00, sono in testa a

- xxxx xxxx, nata a Chieti il 00/11/1960, C.F. xxxxxx – Proprietà per 1/2

102. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di immobile residenziale

103. Regolarità amministrativa immobile.

- Da accertamenti svolti dal sottoscritto, trattasi di costruzione di inizio secolo pertanto ante 1967 non ci sono agli atti titoli abilitativi inerenti il suddetto immobile. Essendo censito come Unità Collabenti non ci sono planimetrie di accatastamento.

Non è stato possibile all'interno di detto immobile poiché pericolante.

104. Disponibilità immobile

Attualmente l'appartamento è in stato di abbandono ed è pericolante con le volte crollate.

105. Oneri condominiali

Non esiste condominio

106. Confini degli immobili

L'immobile confina a **Nord**, con distacco da p.Ila 4252 stessa ditta, a **Sud** con distacco da corte esclusiva e terreno p.Ila 00, ad **Ovest** con fabbricato attiguo di cui alla p.Ila 00 stessa ditta, ed **Est** con distacco su corte esclusiva, salvo altri.

107. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

108. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

109. Valutazione dell'immobile Lotto 09

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive, attualmente pericolante non è stato possibile accedervi all'interno.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE Fg. 00 P.IIa 00 – 00 – Strada xxxxxx – P. T-1 - Lotto 09

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
2°	Appartamento	A corpo	A corpo	12.000,00
			Valore tot. Imm.	12.000,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 12.000,00** (diconsi euro dodicimila/00)

LOTTO 10 – CHIETI – TERRENI
Strada per Popoli

XXXX - Fg. 00, P.IIa 00

XXXX - Fg. 00, P.IIa 00

XXXX - Fg. 00, P.IIa 00

XXXX - Fg. 00, P.IIa 00

XXXX - Fg. 00, P.IIa 00

XXXX - Fg. 00, P.IIa 00

110. Descrizione Immobili Lotto 10 (Terreni) XXXX - Fg. 00 P.IIe 00000000

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 00/06/00, previo avviso alla proprietà (*vedere allegato n° 2*).

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Avv. xxxx xxxx, la Sig.ra xxxx xxxx ed il Sig. xxxx xxxx (marito della Sig.ra xxxx xxxx).

Proprietà:

xxxx xxxx nata a Chieti il 21/11/00, C.F. **XXXX** proprietà per 1/2

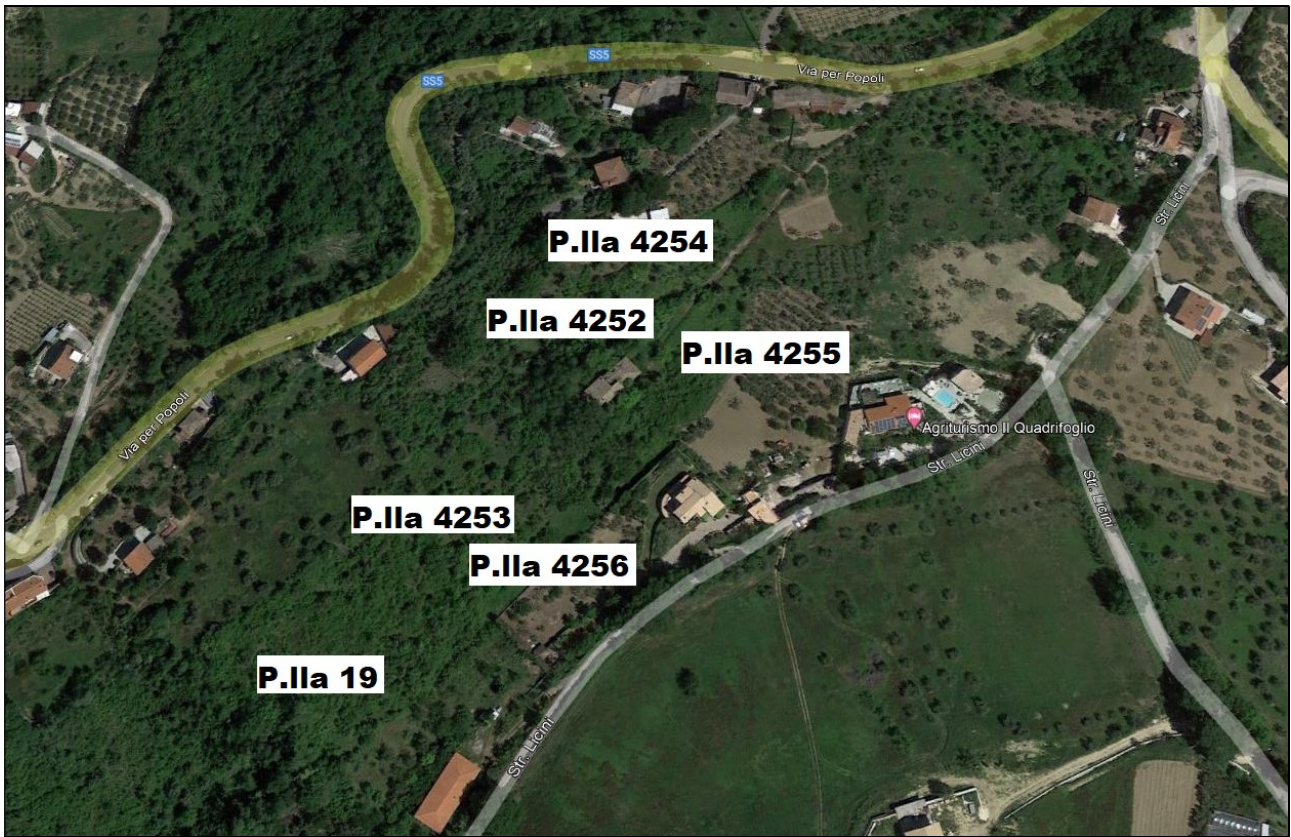


Immagine da Google Earth – Terreni Fg. 00 P.Ile 000000

Descrizione Lotto 10:

TERRENI ubicati nei pressi della Strada xxxx si estendono per 30.926 mq. Attualmente incolti presentano una folta vegetazione a tratti impenetrabile.

111. Caratteristiche colturali

I terreni in descrizione Attualmente sono incolti

112. Dati identificativi catastali Lotto 10



Stralcio mappa catastale – xxxx – Fg. 00 P.IIe 0000

- Terreni in xxxx – Strada xxxx (vedere allegato n° 10)

DATI CATASTALI – Catasto Terreni - Lotto 10

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUP. CAT.	REDD. DOM. €	REDD. AGR. €	LOTTO N°
00	00	Sem. Arb.	3	8.010	37,23	37,23	10
00	00	Sem. Arb.	3	850	3,95	3,95	10
00	00	Sem. Arb.	3	12.330	57,31	57,31	10
00	00	Sem. Arb.	3	3.350	15,75	15,75	10
00	00	Sem. Arb.	3	430	19,99	19,99	10
00	00	Sem. Arb.	3	5.956	27,68	27,68	10
			Tot. mq.	30.926			

113. Titolo di proprietà

Catastalmente i terreni di cui al Fg. 00, P.IIa 0000 sono in testa a
- xxxx xxxx, nata a Chieti il 21/11/00, C.F. xxxxx, – Proprietà per 1/2

114. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di Terreni agricoli

115. C.D.U. Terreni.

- Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato al sottoscritto previa PEC di richiesta, si certifica con CDU di cui al Prot. n. 00 del 13/07/00 (*vedere allegato n° 10*) che i terreni censiti al Fg. 00, P.IIe 000 ricadono secondo il PRG vigente in **“zona Omogenea di tipo “E”** – destinata all’agricoltura e a particolari servizi ed impianti”.

Le p.IIe di cui al Fg. 00 nn. 000 ricadono, secondo il vigente P.R.G. in area inedificabile a “viabilità” e “verde di rispetto, salvaguardie e protezioni.

Si precisa che la p.IIa n. 00 in parte è ricompreso nel Piano stralcio di bacino per l’Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino interregionale del fiume xxxxx, classificato a Pericolosità elevata – P2 (giallo).

Le P.IIe 0000 sono sottoposte a Vincolo Idrogeologico.

116. Disponibilità Terreni

Attualmente i terreni risultano incolti

117. Oneri condominiali

Trattasi di terreni.

118. Confini degli immobili

I Terreni sono tutti appartenenti al Foglio n° 00;

la **P.Illa n° 00** confina a **Nord** con P.Illa 00 stessa ditta e P.Illa 4155 altra ditta, a **Sud** con P.Ille 4063, 4061, 296, 307, 301, 4216, ad **Est** con P.Ille 4253 e 4256 stessa ditta e P.Illa 4215 altra ditta, ad **Ovest** con P.Illa 4155 altra ditta, salvo altri.

la **P.Illa n° 00** confina a **Nord** ed **Ovest** con P.Illa 4253 stessa ditta, a **Sud** con P.Ille 330 e, 4244, stessa ditta, ad **Est** con P.Ille 4254 stessa ditta, ad **Ovest** con P.Illa 4253 stessa ditta, salvo altri.

la **P.Illa n° 00** confina a **Nord** con P.Ille 4157, 4188, 4189, 4250, 4017, 230, altra ditta, a **Sud** con P.Illa 4256 stessa ditta, ad **Est** con P.Illa 4252 e 4254 altra ditta, ad **Ovest** con P.Illa 19 stessa ditta, salvo altri.

la **P.Illa n° 4254** confina a **Nord** con P.Ille 4034, 4035, 4036, 4037, 4038 altra ditta, a **Sud** con P.Illa 4255, stessa ditta, e P.Illa 22 altra ditta, ad **Est** con P.Illa 22 altra ditta, ad **Ovest** con P.Illa 4252 stessa ditta, salvo altri.

la **P.Illa n° 00** confina a **Nord** con P.Ille 330, 4244, 4254 stessa ditta, a **Sud** con P.Ille 4067, 213 e 22, altra ditta, ad **Est** con P.Illa 22 altra ditta, ad **Ovest** con P.Illa 4256 stessa ditta, salvo altri.

la **P.Illa n° 00** confina a **Nord** con P.Illa 4253 stessa ditta, a **Sud** con P.Ille 4215, 4068, 4067 altra ditta, ad **Est** con P.Illa 4255 stessa ditta, ad **Ovest** con P.Illa 19 stessa ditta, salvo altri.

119. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

120. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

121. Valutazione Terreni - Lotto 10

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato colturale e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni dei terreni, oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, soprattutto quelle legate ai terreni

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano i terreni, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche degli stessi.

STIMA Terreni Fg. 00 – xxxxx – Strada xxxxx - Lotto 10

IMM. N°	DESTINAZIONE	P.LLA	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
10	Terreno	00	8.010		
11	Terreno	00	850		
12	Terreno	00	12.330		
13	Terreno	00	3.350		
14	Terreno	00	430		
15	Terreno	00	5.956		
			Tot. mq. 30.926	X € 3,50/ mq.	108.241,00
				Valore tot. Imm.	108.241,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dei terreni oggetto di stima ammonta ad € **108.241,00** (diconsi euro centoottomiladuecentoquarantuno/00)

122. VERICHE IPOCATASTALI VENTENNALI.

123. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Non esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

124. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di xxxxx e di xxxxx

LOTTE - Catasto Fabbricati

LOTTO N°	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Indirizzo	Proprietà
01	XXXXX	00	00	1	C/1	XXXXX	100/100
02	XXXXX	00	00	12	A/2	XXXXX	100/100
03	XXXXX	00	00	1	C/6	XXXXX	100/100
04	XXXXX	00	00	2	C/6	XXXXX	100/100
05	XXXXX	00	00	7	C/6	XXXXX	100/100
06	XXXXX	00	00	----	A/3	XXXXX	50/100
07	XXXXX	00	00	2	A/3	XXXXX	100/100
08	XXXXX	00	00	4	A/4	XXXXX	50/100
09	XXXXX	00	00	---	Un.coll.	XXXXX	50/100

Catasto Terreni

LOTTO N°	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Consist. Mq.	Qualità	Proprietà
10	XXXX	00	00	8.010	Semin. Arb.	50/100
10	XXXX	00	00	850	Semin. Arb.	50/100
10	XXXX	00	00	12.330	Semin. Arb.	50/100
10	XXXX	00	00	3.350	Semin. Arb.	50/100
10	XXXX	00	00	4.300	Semin. Arb.	50/100
10	XXXX	00	00	5.956	Semin. Arb.	50/100

LOTTO da 1 a 5

Immobili nel Comune di xxxx

Catasto Urbano - fg 00 p.IIa 00 sub 2 – 7 – 1; p.IIa 00 sub 1 – 12

Di proprietà di :

- xxxx xxxx, nata a Chieti, il 21/11/00 per 1/1 proprietà

Immobili pervenuti per divisione del Notaio xxxx del 19/07/00 trascritto a

Chieti il 06/08/00 al numero di RP 00

In precedenza di xxxxx, nata a xxxxx, il 00/11/00; xxxxx, nato a xxxxx, il 00/03/1959 (per 1/2 ciascuno);

a loro per successione apertasi il 25/09/00 registrata a xxxxx il 22/09/00 den. 00

vol. 00 ivi trascritto il 03/04/00 al numero di RP 00

In precedenza di xxxxx nata a xxxxx (PE), il 05/03/00, a lei per successione di xxxxx apertasi il 17/09/00 registrata a Chieti il 16/03/00 den. 25 vol 00 ivi trascritto il 11/06/00 al

numero di RP 00; e successiva riunione di usufrutto

di xxxxx deceduta il 20/08/00, giusta voltura n. 291/00.

LOTTE 6 – 9 – 10

Immobili nel Comune di xxxxx

Catasto Urbano - **fg. 00 p.IIa 00**

Catasto Urbano - **fg. 00 p.IIa 00**

Catasto Terreni - **fg. 00 p.IIe 000**

Di proprietà di :

- xxxx xxxx, nata a Chieti, il 00/11/00 per 1/2 proprietà

Comproprietario xxxxx, nato a xxxxx, il 14/03/00 per 1/2 proprietà

Immobili pervenuti per successione apertasi il 25/09/00 registrata a Chieti il

22/09/00 den. 00 vol 00 ivi trascritto il 03/04/00 al numero di RP 00

In precedenza di xxxxx, nata a xxxxx, il 05/03/00, a lei donazione del Notaio xxxxx del

27/03/00 rep. 00 trascritto a Chieti il 29/03/00 al numero di RP

00

LOTTO 7

Immobili nel Comune di xxxxx

Catasto Urbano – **fg. 00 p.IIa 00 sub. 2**

Di proprietà di :

- xxxx xxxx, nata a Chieti, il 00/11/00 per 1/1 proprietà

Immobili pervenuti per compravendita del Notaio xxxxx del 00/12/00 rep. 00

trascritto a Chieti il 10/01/000 al numero di RP 00

In precedenza di xxxxx, nata a xxxxx, il 21/11/00; xxxxx, nato a Chieti, il 14/03/00 (1/2 nuda proprietà ciascuno); xxxxx nato a Chieti, il 12/07/00 (per 1/1 usufrutto) a loro per

compravendita del Notaio xxxxx del 16/03/00 rep. 2160003 trascritto a Chieti il

15/04/00 al numero di RP 00

LOTTO 8

Immobili nel Comune di xxxxx

Catasto Urbano – **fg. 00 sub. 00**

Di proprietà di :

- xxxx xxxx, nata a Chieti, il 21/11/00, per 1/2 proprietà

Comproprietario xxxxx, nato a Chieti, il 14/03/00 per 1/2 proprietà

Immobili pervenuti per successione apertasi il 06/01/2008 registrata a Chieti il

14/11/00 den. 00 vol. 00 trascritto a Pescara il 07/02/00 al numero di RP 00.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 13/01/00 al numero di RP 00

In precedenza di xxxxx nato ad xxxxx il 24/12/00; a lui pervenuti per riunione di usufrutto di xxxxx deceduta il 24/12/00 giusta voltura 8143/00

DIFFORMITA' RICONTRATE :

Ai fini della continuità delle trascrizioni Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 9 – 10, si evidenzia come non sia stata ancora trascritta l'accettazione di eredità in morte di xxxxx, avvenuta il 25/09/00.

0

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI degli immobili in Provincia di xxxxx:

(vedere allegato n° 11)

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 10/01/00; mutuo del Notaio xxxxx del 24/12/00 rep. 00 con cui a garanzia della somma di € 115.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 230.000,00 in anni 20 a favore xxxxx. Colpisce il Lotto 7

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 05/08/00; mutuo del Notaio xxxxx del 31/07/00 rep. 00 con cui a garanzia della somma di € 310.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 310.000,00 in anni 25 a favore xxxxx. Colpisce il Lotto 7

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 14/11/00; decreto ingiuntivo del Tribunale di xxxxx del 05/11/00 rep. 00 con cui a garanzia della somma di € 117.949,68 si iscrive ipoteca giudiziale di € 145.000,00 a favore di xxxxx. Colpisce i Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 9 – 10

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 02/09/00; decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore del Tribunale di xxxxx del 09/06/00 rep. 4 a favore della Massa dei Creditori xxxxx. Colpisce i Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 9 – 10

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 000 RG 00 del 13/09/00; decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di xxxxx del 02/05/00 rep. 1 a favore della Massa dei Creditori di xxxxx
Colpisce i Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 9 – 10

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI degli immobili in Provincia di xxxxx:

(vedere allegato n° 11)

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 02/09/00; decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore del Tribunale di xxxxx del 09/06/00 rep. 4 a favore della Massa dei Creditori della Crisi di Sovraindebitamento di xxxxx. Colpisce il Lotto 8

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 01/09/00; decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Chieti del 02/05/00 rep. 1 a favore della Massa dei Creditori di xxxxx. Colpisce il Lotto 8

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di xxxxx a tutto il 13/10/2022

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di xxxxx a tutto il 04/10/2022

125. Costo di cancellazione delle Iscrizioni e Trascrizioni**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI degli immobili in Provincia di xxxxx:**

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 10/01/00; mutuo del Notaio xxxxx del 24/12/00 rep. 00 con cui a garanzia della somma di € 115.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 230.000,00 in anni 20 a favore xxxxx. Colpisce il Lotto 7

Costo di cancellazione € 35,00

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 05/08/00; mutuo del Notaio xxxxx del 31/07/00 rep. 00 con cui a garanzia della somma di € 310.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 310.000,00 in anni 25 a favore xxxxx. Colpisce il Lotto 7

Costo di cancellazione € 35,00

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 14/11/00; decreto ingiuntivo del Tribunale di xxxxx del 05/11/00 rep. 00 con cui a garanzia della somma di € 117.949,68 si iscrive ipoteca giudiziale di € 145.000,00 a favore xxxxx. Colpisce i Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 9 – 10

Costo di cancellazione per lotto, minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 di spese fisse.

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 02/09/00; decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore del Tribunale di xxxxx del 09/06/00 rep. 4 a favore della Massa dei Creditori della Crisi di Sovraindebitamento di xxxx xxxx. Colpisce i Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 9 – 10

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 13/09/00; decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di xxxxx del 02/05/00 rep. 1 a favore della Massa dei Creditori di xxxxx Colpisce i Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 9 – 10

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

0

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI degli immobili in Provincia di **PESCARA :**

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 02/09/00; decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore del Tribunale di xxxxx del 09/06/00 rep. 4 a favore della Massa dei Creditori della Crisi di Sovraindebitamento di xxxxx. Colpisce il Lotto 8

Costo di cancellazione € 294,00

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 00 RG 00 del 01/09/000; decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di xxxxx del 02/05/00 rep. 1 a favore della Massa dei Creditori di xxxxx. Colpisce il Lotto 8

Costo di cancellazione € 294,00

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di xxxxx a tutto il 13/10/2022

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di xxxxx a tutto il 04/10/2022

126. Considerazioni finali

I beni sopra descritti, di proprietà e comproprietà della Sig.ra xxxx xxxx, nata a Chieti il 21/11/00, C.F. xxxxx, ubicati in xxxxx, xxxxx xxxxx sono rappresentati nello schema sotto riportato ed alla data odierna assumono le seguenti valutazioni.

RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI

Catasto Fabbricati

Ubicazione	Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Proprietà	Valore €	Lotto n°
xxxxx	00	00	1	C/1	100/100	53.300,00	1
xxxxx	00	00	12	A/2	100/100	173.250,00	2
xxxxx	00	00	1	C/6	100/100	8.500,00	3
xxxxx	00	00	2	C/6	100/100	10.000,00	4
xxxxx	00	00	7	C/6	100/100	9.600,00	5
xxxxx	00	00	----	A/3	50/100	86.900,00	6
xxxxx	00	00	2	A/3	100/100	102.000,00	7
xxxxx	00	00	4	A/4	50/100	10.000,00	8
xxxxx	00	00	---	Un.coll.	50/100	12.000,00	9

Catasto Terreni

Ubicazione	Fg.	P.Ila	Consist. Mq.	Proprietà	Valore €	Lotto n°
*xxxx	00	00	8.010	50/100		10
*xxxx	00	00	850	50/100		10
*xxxx	00	00	12.330	50/100		10
*xxxx	00	00	3.350	50/100		10
*xxxx	00	00	430	50/100		10
*xxxx	00	00	5.956	50/100		10
			Tot. mq. 30.926	Totale €	108.241,00	Lotto n° 10

* N.B. i seguenti immobili sono in quota al 50% della Sig.ra xxxx

127. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 11

Allegato n° 1	Nomina di Perito CTU del 30/05/000
Allegato n° 2	Verbale Operazioni peritali del 10/06/000
Allegato n° 3	Doc. Immobile LOTTO 1 – xxxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 1 (C/1)
Allegato n° 4	Doc. Immobile LOTTO 2 – xxxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 12 (A/2)
Allegato n° 5	Doc. Immobili LOTTO 3-4-5 – xxxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 1-2-7 (C/6)
Allegato n° 6	Doc. Immobile LOTTO 6 – xxxx Fg. 00 P.IIa 00 (A/3)
Allegato n° 7	Doc. Immobile LOTTO 7 – xxxx Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 2 (A/3)
Allegato n° 8	Doc. Immobile LOTTO 8 – xxxx) Fg. 00 P.IIa 00 Sub. 4 (A/4)
Allegato n° 9	Doc. Immobile LOTTO 9 – xxxx Fg. 00 P.IIa 00 (Unità Collabente)
Allegato n° 10	Doc. Immobili LOTTO 10 – xxxx Terreni Fg. 00 P.IIe 000000
Allegato n° 11	Cert. Ipocatastale ventennale – Cons. RR. II. xxxx

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Liquidatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, lì 14 Novembre 2022

Il Perito