



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° 4/2023.**

XXXXXXXX.

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

***Giudice Delegato:
Dott. Marcello COZZOLINO.***

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

Valutazione al 18 marzo 2025.



TRIBUNALE DI CHIETI

Procedura di Liquidazione Controllata Del Patrimonio n° 04 del 2023

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° 4/2023 aperta presso il Tribunale di Chieti, in riferimento a quanto previsto dal programma di liquidazione ed autorizzato dal **Giudice Delegato Dott. Marcello COZZOLINO** in data 06 febbraio 2025, l'incarico di stimare i beni immobili intestati alla signora XXXXXXXX e riferire in merito ai seguenti quesiti:

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



- 7) *Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);*
- 8) *Accerti se trattasi di abitazione principale degli intestatari della Procedura;*
- 9) *Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto;*
- 10) *Verifichi dell'esistenza di vincoli o oneri;*
- 11) *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. c.p.c. come introdotto ex D.L n° 83/15;*
- 12) *Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando la descrizione dell'ubicazione, la consistenza, i confini ed i dati catastali, ed i relativi prezzi;*
- 13) *Riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, ecc.);*
- 14) *Parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni.*
- 15) *Verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.*

A seguito di accoglimento dell'incarico ho esperito i riscontri del caso e le necessarie indagini presso all'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di XXXXXXXX – 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 XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX al civico numero XXX, composta da una unità immobiliare a civile abitazione vera e propria al piano primo: catastalmente individuato al foglio di mappa n° XXX, particella n° XXX, subalterno n° XXX, zona censuaria XXX, categoria catastale XXX, classe XXX, consistenza vani XXX e rendita catastale pari ad € XXX: intestato a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per XXX, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per XXX e XXXXXXXX avente diritto di proprietà per XXX.
- **LOCALE MAGAZZINO** in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX al civico numero XXX, composta da una unità immobiliare ad uso magazzino al piano primo sottostrada: catastalmente individuato al foglio di mappa n° XXX, particella n° XXX, subalterno n° XXX, zona censuaria XXX, categoria catastale XXX, classe XXX, consistenza metri quadrati XXX e rendita catastale pari ad € XXX: intestato a XXXXXXXX avente diritto di proprietà per XXX, XXXXXXXX avente diritto di proprietà per XXX e XXXXXXXX avente diritto di proprietà per XXX.

Ad evasione del mandato ricevuto ed aver comunicato, attraverso la liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 4/2023 nominata, Dottoressa Rita D'ALESSANDRO, ed ottenuto da essa i requisiti telefonici del signor XXXXXXXX, coniuge della signora XXXXXXXX, e contattando quest'ultimo si è concordato il giorno del sopralluogo per la data del 21 febbraio 2025, alle ore 16:00 e, conseguentemente, mi sono recato sul posto per i rilievi di rito e prendere visione dei beni.



Hanno presenziato alle operazioni il signor XXXXXXXX e la signora XXXXXXXX i quali hanno consentito l'accesso e la visione degli immobili.

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dei vari ambienti e riscontro con le planimetrie e/o elaborati catastali sia per quanto concerne la civile abitazione quanto per il locale magazzino: si è provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico esterno degli interi immobili in trattazione.

Contestualmente in sede di sopralluogo ho richiesto, come precedentemente fatto con la comunicazione telefonica per il sopralluogo, copia cartacea e/o telematica della Successione Legale del de cuius XXXXXXXX (deceduto in data 01 agosto 2022), Volume XXX, n° XXX, Registrato in XXXXXXXX in data 20 luglio 2007 e Trascritto al n° XXX/XXX Reparto PI di XXXXXXXX in atti dal 04 agosto 2023, unitamente al rogito notarile di provenienza mediante compravendita per notar XXXXXXXX del 14 giugno 2007, Repertorio n° XXX, il tutto necessario alla ricostruzione della provenienza dei beni.

Infine, ma non da ultimo, ho richiesto alla signora XXXXXXXX (la quale mi ha dichiarato di non essere quivi residente), certificati attestanti la residenza e lo stato di matrimonio per se e per i coeredi XXXXXXXX (fratello germano) e XXXXXXXX (genitrice).

Alle ore 17:15, non avendo null'altro da esprimere da parte dei presenti, ho dichiarato chiuso l'incontro/sopralluogo (vedasi verbale redatto ed allegato alla presente).

Da precisare che ho verificato la totale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie e/o elaborati catastali acquisiti sia per quanto concerne la civile abitazione quanto per il locale magazzino.



RISPOSTE AI QUESITI.

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

I beni oggetto della presente Procedura, nel loro complesso, sono un appartamento unifamiliare completamente autonomo con sviluppo su un livello al piano primo, rappresentante una civile abitazione, ed un locale ad uso magazzino anch'esso completamente autonomo e con sviluppo su un livello al piano primo sottostrada, entrambi con accesso mediante androne e gradinata interna al corpo di fabbrica ove le unità immobiliari ne sono parte integrante e sostanziale: essi sono ubicati nel Comune interessato e precisamente:

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA A CIVILE ABITAZIONE:

ubicata alla Via XXXXXXXX c. n° XXX, del Comune di XXXXXXXX, in zona semi – periferica della Città, ad uso civile abitazione, ed essa è così conformata e precisamente:

- intero piano primo costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due (2) camere, bagno e due (2) balconi a livello, avente un'altezza pari a ml. 3,00;

Nel suo complesso essa confina con distacco da Via XXXXXXXX, distacco da Viale XXXXXXXX, distacco da corte condominiale e distacco da proprietà ex XXXXXXXX regolarmente occupata dalla signora XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

L'abitazione ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 74,15, ma considerata pari a mq. 77,13, in quanto viene sommata l'incidenza di 1/3 - un terzo – dei balconi a livello avente una superficie lorda pari a mq. 2,98 (ossia $mq. 8,95:3 = mq. 2,98$): infatti sommando mq. 74,15 (superficie lorda abitazione) + mq. 2,98



(incidenza balconi) si ottiene la superficie complessiva pari a mq. 77,13.

Sono divenute di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX in virtù di Successione Legale del de cuius XXXXXXXX (deceduto in data 01 agosto 2022), Volume XXX, n° XXX, Registrato in XXXXXXXX in data 20 luglio 2007 e Trascritto al n° XXX/XXX Reparto PI di XXXXXXXX in atti dal 04 agosto 2023.

**UNITÀ IMMOBILIARE URBANA AD USO LOCALE
MAGAZZINO:**

ubicata anch'essa alla Via XXXXXXXX c. n° XXX, del Comune di XXXXXXXX, in zona semi – periferica della Città, ad uso magazzino, ed essa è così conformata e precisamente:

- intero piano primo sottostrada costituito da un locale magazzino grande ed un locale magazzino più piccolo, avente un'altezza pari a ml. 2,10;

Nel suo complesso essa confina con distacco da Via XXXXXXXX, distacco da Viale XXXXXXXX, distacco da corte condominiale e distacco da proprietà, su due lati, ex XXXXXXXX regolarmente occupati dalla signora XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

Il locale magazzino ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 42,87 coincidente a quella *considerata*.

Anch'essa è divenuta di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX in virtù di Successione Legale del de cuius XXXXXXXX (deceduto in data 01 agosto 2022), Volume XXX, n° XXX, Registrato in XXXXXXXX in data 20 luglio 2007 e Trascritto al n° XXX/XXX Reparto PI di XXXXXXXX in atti dal 04 agosto 2023.



Nel complesso essi sono parte integrante di un immobile realizzato ex novo prima del mese di settembre dell'anno 1967, dall'ex XXXXXXXX di XXXXXXXX, e nel corso degli anni non hanno subito modifiche e l'intero corpo di fabbrica riveste attualmente la caratteristica di civile abitazione di tipologia economica e rientra nella peculiarità di Condominio denominato "XXXXXXX" però non realmente registrato e gestito da un condomino residente per la contabilità generale ed all'uopo, in sede di sopralluogo ho acquisito la contabile relativa alle unità immobiliari de quo aggiornata al 09 novembre 2024 e che allego 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 Via XXXXXXXX ed il Viale XXXXXXXX.

Via Arenazze nel suo contesto è ricadente in una zona semi - periferica della cittadina con un discreto sviluppo edilizio a carattere abitativo e con nella vicinanza un Plesso scolastico denominato Scuola primaria "XXXXXXX", ed è comunque discretamente collegata: rientra in cosiddetta "zona rossa" inerentemente al Piano Assetto Idrogeologico ed infatti molteplici fabbricati sono stati completamente evacuati ed alcuni demoliti ed in corso di ricostruzione.

Effettivamente diverse famiglie sono state oggetto di sgombero a seguito del grave dissesto idrogeologico che sta interessando una parte del quartiere XXXXXXXX di XXXXXXXX immediatamente a monte e lateralmente al corpo di fabbrica in trattazione.



L'edificio ove le unità immobiliari ne sono parte integrante è di ormai remota costruzione ed ultimazione, si eleva su tre livelli fuori terra oltre alla copertura ed un livello sottostrada e versa in uno stato manutentivo di tipo medio basso.

Struttura portante verticale ed orizzontale in muratura piena di vario spessore con travi di tipo piatto a spessore solaio e copertura piana e/o terrazzo con alcune 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 basso, sufficiente l'esposizione, l'aerazione ed il criterio di ripartizione degli ambienti.

Il fabbricato in essere ove le unità immobiliari oggetto della presente relazione ne sono parti integranti e sostanziali, si presenta con molteplici aree e/o zone di intonaco completamente divelte dalle facciate, nei parapetti, frontalini, solette dei balconi ed ivi compresi i cornicioni, in alcuni casi sono visibili la scoperta dei ferri di armatura costituente gli stessi oltre, naturalmente alle opere di finitura: dalle fotografie redatte appaiono evidenti le condizioni in cui versano le parti sia condominiali sia quelle private dell'intero immobile e, pertanto, necessiterebbero di ristrutturazione.

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

- infissi esterni in legno e vetro di tipo commerciale oltre a persiane scorrevoli in plastica;
- porte interne in legno naturale tamburate con presenza di porzioni in vetro martellato per quanto concerne le porte del soggiorno, della cucina e del bagno;
- ingresso principale di tipo semi – blindato rivestito in legno naturale tamburato;



- tramezzatura interna in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in marmette di cemento ad esclusione del locale bagno costituita da materiale in ceramica monocottura;
- rivestimenti in ceramica monocottura sia al locale bagno per un'altezza pari a ml. 2,70 ml. quanto alla cucina per un'altezza pari a ml. 2,70 ml.;
- impianto elettrico entro – traccia, tendenzialmente rispettante le normative vigenti in materia anche se migliorabile;
- impianto termico autonomo, a gas naturale cittadino, con caldaia murale allocata sul balcone più grande ed elementi radianti in ghisa;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare ad uso magazzino in parola risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in legno e vetro di tipo commerciale;
- porta interna in legno naturale tamburata;
- ingresso principale anch'esso in legno naturale tamburato;
- tramezzatura interna in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in ceramica monocottura;
- impianto elettrico entro – traccia, tendenzialmente rispettante le normative vigenti in materia anche se migliorabile;
- non presente impianto termico;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

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



Ne consegue che le unità immobiliari oggetto di stima appaiono in condizioni igieniche e sanitarie comunque salubri ed agibili/abitabili.

Detti beni sono ricadenti nel vigente P.R.G. di detto Comune in sottozona semintensiva 1 di completamento con densità fondiaria pari a 2,5 mc./mq. e contestualmente ricadenti in zona “rossa” per quanto concerne il Piano Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio Bacino Regionale inerente al dissesto idrogeologico.

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

La signora XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX c. n° XXX ed è coniugata col signor XXXXXXXX col regime di comunione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Il signor XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX c. n° XXX ed è coniugato con la signora XXXXXXXX col regime di comunione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

La signora XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX c. n° XXX ed è vedova del signor XXXXXXXX deceduto in data 01 agosto 2022, col quale, comunque aveva il regime di comunione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

È bene precisare e ribadire che detti beni sono pervenuti ai sopra detti signori per eredità diretta e non rientrano nei beni patrimoniali tra coniugi.

Per quanto concerne le copie della Successione Legale del de cuius XXXXXXXX per la provenienza dei beni, gli estratti non cumulativi ed i certificati attestanti le loro nascite, residenze e lo



stato di matrimonio, tale documentazione è stata prodotta dal signor XXXXXXXX e consegnata a mano in data 27 febbraio 2025.

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

I beni oggetto della presente sono divenuti di comproprietà definitiva (pro quote) della signora XXXXXXXX in virtù di Successione Legale del de cuius XXXXXXXX (deceduto in data 01 agosto 2022), Volume XXX, n° XXX, Registrato in XXXXXXXX in data 20 luglio 2007 e Trascritto al n° XXX/XXX Reparto PI di XXXXXXXX in atti dal 04 agosto 2023.

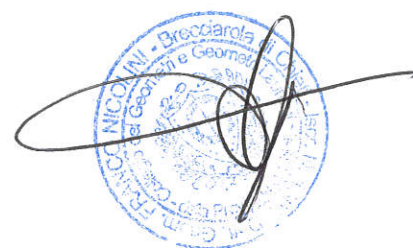
A sua volta il fu signor XXXXXXXX ne era divenuto proprietario mediante compravendita e/o Atto di Vendita per notar XXXXXXXX del 14 giugno 2007, Repertorio n° XXX, Raccolta n° XXX, Registrato a XXXXXXXX in data 14 giugno 2007 al n° XXX e Trascritto a XXXXXXXX in data 15 giugno 2007 al n° XXX R.G. e n° XXX R.P..

4° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento.

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

- Foglio di mappa n° XXX, particella catastale n° XXX, subalterno n° XXX, scheda n° XXX del 03 agosto 2006 a firma del XXXXXXXX.

L'immobile di cui al locale magazzino risulta regolarmente denunciato per quanto concerne l'accatastamento con planimetria e scheda seguente:



- Foglio di mappa n° XXX, particella catastale n° XXX, subalterno n° XXX, scheda n° XXX del 03 agosto 2006 a firma del XXXXXXXX.

Le sopra menzionate schede di accatastamento – da me acquisite in copia conforme presso l’Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di XXXXXXXX – Territorio – Servizi Catastali, inerente la particella catastale n° XXX, ed i subalterni n n° XXX e XXX, di comproprietà della signora sopra menzionata, sono completamente aderenti allo stato dei luoghi e comunque, per integrità peritale vado a rappresentare mediante elaborati grafici in scala 1:100 ed allegare planimetricamente attestanti lo stato attuale e/o di fatto.

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

I beni quale civile abitazione e magazzino, indipendenti tra loro, non hanno requisiti urbanistici progettuali se non remoti e così come l’intero corpo di fabbrica realizzati dall’XXXXXXX: essi sono stati realizzati verosimilmente nel periodo degli anni ’60 – ’65 e sono ricadenti nel vigente P.R.G. in sottozona semintensiva 1 di completamento con densità fondiaria pari a 2,5 mc./mq. e contestualmente, ci si ripete, ricadenti in zona “rossa” per quanto concerne il Piano Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio Bacino Regionale inerente al dissesto idrogeologico.

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

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 vi sono le unità immobiliari ad uso civile abitazione e magazzino, 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 non risultano in essere opere abusive e/o difformità edilizie che devono essere sanate.

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

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

Segnalo che il corpo di fabbrica nel suo complesso, ove vi sono ricomprese l'abitazione ed il magazzino quali unità immobiliari autonome, risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ed altresì finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in quanto realizzato ex novo, prima del mese di settembre dell'anno 1967, dall'XXXXXXX di XXXXXXXX, e nel corso degli anni non ha subito modifiche e l'intero complesso edilizio riveste attualmente la caratteristica di civile abitazione di tipologia economica.

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

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione non trattasi di abitazione principale del soggetto interessato alla presente ma della sua sola genitrice signora XXXXXXXX.

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 civile abitazione ed il locale magazzino di comproprietà della signora XXXXXXXX non risultano utilizzate, come abitazione ed altro, dalla stessa e dal proprio coniuge, ma dalla propria genitrice XXXXXXXX quivi residente ed a sua volta comproprietaria per la sua spettanza.

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 similari aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quelli in trattazione, i cui costi sono noti nell'ambito del mercato locale, ovvero secondo un calmiere più o meno stabilizzato dalla contingenza dei luoghi e dalla domanda e l'offerta.

Va esclusa ogni ulteriore ricerca attraverso altri parametri, come ad esempio quello analitico e quello a sito e cemento, 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, comunque sufficientemente 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 l'abitazione, altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al primo semestre dell'anno 2024, ritenendo l'immobile classificabile nella categoria di abitazioni di tipo 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, sia per la civile abitazione e sue pertinenze nel loro complesso, sia per il locale magazzino, e che, l'incidenza dei balconi dell'abitazione è stata considerata per 1/3 (un



terzo) del loro proprio sviluppo effettivo, si certifica che i cespiti in parola hanno portato a superfici complessive **considerate** pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

ABITAZIONE, FG. 29, PARTICELLA N° 207, SUBALTERNO

13.

a) superficie lorda abitazione = mq. 74,15;

b) balconi mq. 8,95 x 1/3 = mq. 2,98;

Totale = mq. 77,13.

Pertanto per codesto bene, sommando le superfici di cui alle precedenti lettere “a” e “b”, si ottiene una superficie complessiva pari a mq. 77,13.

MAGAZZINO, FG. 29, PARTICELLA N° 207, SUBALTERNO

11.

a) superficie lorda magazzino = mq. 42,87;

Totale = mq. 42,87.

Pertanto per codesto bene la superficie complessiva è pari a mq. 42,87.

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:

- €/mq. 550,00 di superficie lorda pari a mq. 77,13 per l'uso abitativo e pertinenza diretta (balconi), valutando e tenendo un valore effettivo lievemente superiore al valore minimo.



2) MAGAZZINO:

- €/mq. 350,00 di superficie lorda pari a mq. 42,87 per il locale magazzino, valutando e tenendo un valore effettivo identico a quello minimo applicando l'equivalente come se fosse una autorimessa.

All'uopo, segnalo, per la civile abitazione, come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE di XXXXXXXX - riferito al primo semestre dell'anno 2024 - indichino Codice di Zona di riferimento "R6", Fascia Extraurbana/Restante Territorio, Microzona catastale n° 8, Tipologia Prevalente non presente, per le abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale con stato conservativo normale, un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 495,00 ad un massimo di €/mq. 740,00, mentre per il locale magazzino, non essendovi riferimento certo viene applica il corrispondente come se fosse una autorimessa, anche senza accesso carrabile, con stato conservativo normale, un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 350,00 ad un massimo di €/mq. 630,00.

VALORE ATTUALE DEI BENI:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione:

mq. 77,13 x €/mq. 550,00 = € 42.421,00;

- unità immobiliare ad uso magazzino:

mq. 42,87 x €/mq. 350,00 = € 15.004,50;

Totale complessivo = € 57.425,50.

Pertanto, in definitiva, le unità immobiliari una ad uso civile abitazione ed una ad uso magazzino, arrotondato per difetto, hanno un valore totale pari ad **€ 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00)**



ossia € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00) la civile abitazione ed € 15.000,00 (€ quindicimila/00) il locale magazzino.

Complessivamente i cespiti tutti, oggetto della presente, hanno un valore totale pari ad € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00) e la corrispondenza dei valori imputabili alla comproprietaria XXXXXXXX risultano essere i seguenti:

- 1) Abitazione valore € 42.000,00 x 1/3 = € 14.000,00;
 - 2) Magazzino valore € 15.000,00 x 1/3 = € 5.000,00;
- il tutto per complessivi € 19.000,00.

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

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

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

LOTTO UNO e/o PRIMO:

Unità immobiliare costituita da abitazione su un livello, piano primo in tenimento del Comune di XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX c. n° XXX.

Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da una unità immobiliare a civile abitazione vera e propria al piano primo: catastalmente individuato al foglio di mappa n° XXX, particella n° XXX, subalterno n° XXX, zona censuaria XXX, categoria catastale XXX, classe XXX, consistenza vani XXX e rendita catastale pari ad € XXX.

Esso confina con distacco da Via XXXXXXXX, distacco corte condominiale, distacco da Viale XXXXXXXX e distacco da proprietà



ex XXXXXXXX regolarmente occupata dalla signora XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

Valore prezzo d'asta pari ad € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00).

Valore prezzo d'asta imputabile alla comproprietaria XXXXXXXX risulta essere il seguente:

- Abitazione valore € 42.000,00 x 1/3 = € 14.000,00.

LOTTO DUE e/o SECONDO:

Unità immobiliare costituita da locale magazzino su un livello, piano primo sottostrada in tenimento del Comune di XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX c. n° XXX.

Il bene e/o cespite ad uso magazzino è composto da una unità immobiliare autonoma al piano primo sottostrada: catastalmente individuato al foglio di mappa n° XXX, particella n° XXX, subalterno n° XXX, zona censuaria XXX, categoria catastale XXX, classe XXX, consistenza metri quadrati XXX e rendita catastale pari ad € XXX.

Esso confina con distacco da Via XXXXXXXX, distacco corte condominiale, distacco da Viale XXXXXXXX e distacco da proprietà e distacco da proprietà, su due lati, ex XXXXXXXX regolarmente occupata dalla signora XXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

Valore prezzo d'asta pari ad € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).

Valore prezzo d'asta imputabile alla comproprietaria XXXXXXXX risulta essere il seguente:

- Locale magazzino valore € 15.000,00 x 1/3 = € 5.000,00.

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

La presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto, rappresenta quanto dovuto ed è corredata da verbale di sopralluogo, elaborati quali planimetrie



catastali delle unità immobiliari a civile abitazione al piano primo e locale magazzino al piano primo sottostrada, costituenti unità immobiliari autonome tra loro, così come esistenti e presenti presso l’Agenzia del Territorio di XXXXXXXX, Comune di XXXXXXXX rappresentati in scala 1/200, visure catastali storiche dei cespiti attuali ed aggiornati, stralcio di mappa catastale in scala 1/2000 con evidenziazione mediante colorazione gialla del fabbricato contenente i beni in trattazione, fotografie esterne degli immobili de quo in n° 12 (dodici) 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, elaborato planimetrico di cui al protocollo n° XXXXXXXX del 03 agosto 2006, sempre a firma del XXXXXXXX e relativo elenco dei subalterni assegnati di completamento, stralcio urbanistico attestante la destinazione delle unità immobiliari e fabbricato costituente in scala 1/5000 con evidenziazione mediante colorazione gialla della zona interessata, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - Territorio per XXXXXXXX e documentazione acquisita mediante l’ausilio del signor XXXXXXXX.

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

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

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



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

CONCLUSIONI.

Onestamente ritengo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione, in merito ai quesiti relativi e 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 18 marzo 2025.

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



ALLEGATI:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Elaborati fotografici in n° 12 (dodici) istantanee;
- C) Visure catastali storiche dei beni tutti;
- D) Elaborati planimetrici catastali delle unità immobiliari ad uso civile abitazione e magazzino esistenti presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXXX al foglio di mappa n° XXX, particella catastale n° XXX, subalterni n° XXX e XXX, rispettivamente scheda n° XXX e scheda n° XXX del 03 agosto 2006, entrambe a firma del XXXXXXXX;
- E) Elaborato planimetrico di cui al protocollo n° XXX del 03 agosto 2006, sempre a firma del XXXXXXXX e relativo elenco dei subalterni assegnati di completamento;
- F) Stralcio di mappa catastale in scala 1/2000 con evidenziazione mediante colorazione gialla del fabbricato ove le unità immobiliari de qua ne sono parte integrante;
- G) 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.
- H) Contabilità condominiale aggiornata al 09 novembre 2024;
- I) Documentazione acquisita mediante l'ausilio del signor XXXXXXXX e precisamente:
- Certificato contestale di Stato Civile, di Stato di Famiglia e residenza della signora XXXXXXXX;
 - Certificato di Matrimonio della signora XXXXXXXX;
 - Autocertificazione di Residenza della signora XXXXXXXX;
 - Certificato di Matrimonio della signora XXXXXXXX;



- Autocertificazione di Residenza del signor XXXXXXXX;
 - Certificato di Matrimonio del signor XXXXXXXX;
 - Copia Successione Legale del de cuius XXXXXXXX;
 - Copia rogito notarile di provenienza a favore del fu signor XXXXXXXX;
- J) Stralcio urbanistico attestante la destinazione delle unità immobiliari e del fabbricato costituente, in scala 1/5000 con evidenziazione mediante colorazione gialla della zona interessata;
- I) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di XXXXXXXX - riferito al primo semestre dell’anno 2024 - Codice di Zona di riferimento “R6”, Fascia Extraurbana/Restante Territorio, Microzona catastale n° 8, Tipologia Prevalente non presente, per le abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale e stato conservativo normale.

