



**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](mailto:franco.nicolini65@gmail.com)  
[franco.nicolini@geopec.it](mailto:franco.nicolini@geopec.it)

## **TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura di Liquidazione Controllata Del  
Patrimonio n° 20/2025.**

**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 12 marzo 2026.

***TRIBUNALE DI CHIETI***

**Procedura di Liquidazione Controllata Del Patrimonio  
n° 20 del 2025**

**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 ricevuta dalla **Dottoressa Rita D’ALESSANDRO**, nella qualità di liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 20/2025 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 02 febbraio 2026 ed accettazione in data 03 febbraio 2026, l’incarico di stimare il bene immobile intestato al signor XXXXXXXX, oggetto della presente procedura e riferire in merito ai seguenti quesiti:

**1) identifichi e descriva l’immobile da stimare con i confini e i dati catastali e l’indicazione dell’atto di provenienza e della relativa trascrizione;**

**2) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, ricostruisca attraverso la documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., le vicende giuridiche dell’immobile per la durata del ventennio precedente alla data di deposito della domanda di nomina del gestore della crisi, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte istante;**

**3) in caso di immobili non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;**

**4) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att c.p.c.;**

**5) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n n ° 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. n° 83/15 conv. in L. n° 132/15;**

**6) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;**

**7) 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 registrati in data antecedente all'inizio della procedura;**

**8) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**

**9) accerti l'esistenza di illeciti e difformità urbanistiche - catastali, la loro sanabilità o meno, dettagliando specificatamente i costi per la loro regolarizzazione o rimessa in pristino;**

10) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

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, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n° 83/15;

12) dica se il compendio debba essere posto in vendita, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nell'avviso di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

13) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

14) riferisca il tutto con relazione scritta da trasmettere per il 15 marzo 2026 corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).

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

L'immobile oggetto della presente procedura è il seguente:

- ***ABITAZIONE in Montesilvano (PE) alla Via Adige c. n° 69, al piano sesto: catastalmente individuato al foglio di mappa n° 11, particella n° 935, subalterno n° 54, zona censuaria 1ª, categoria catastale A/2, classe 1ª, consistenza vani 2,5 (dati di superficie per***

***totale metri quadrati 25,00 (escluse aree scoperte per metri quadrati 22,00) e rendita catastale pari ad € 154,94 (Partita n° 7775): intestato all'attualità ai signori XXXXXXXX e XXXXXXXX, con diritto di proprietà ciascuno per 1/2.***

Ad evasione del mandato ricevuto ed aver comunicato, attraverso la liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 20/2025 nominata, Dottoressa Rita D'ALESSANDRO, ed ottenuto da essa i requisiti telefonici del signor XXXXXXXX, contattando quest'ultimo si è concordato il giorno del sopralluogo per la data del 12 febbraio 2026, alle ore 16:15 e, conseguentemente, mi sono recato sul luogo interessato per i rilievi di rito e prendere visione del bene.

Ha presenziato alle operazioni il signor XXXXXXXX, quest'ultimo con la titolarità di comproprietario non residente nell'immobile, il quale ha consentito l'accesso e la visione dello stesso ad uso civile abitazione in Via Adige al civico numero 69 del Comune di Montesilvano (PE).

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dell'abitazione e riscontro con la planimetria e/o elaborato catastale: si è provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico e metrico dell'immobile in trattazione sia all'esterno quanto all'interno.

Contestualmente in sede di sopralluogo ho ritirato, come richiesto mediante la comunicazione telefonica per il sopralluogo, copia cartacea dell'autocertificazione di non residenza del signor XXXXXXXX ivi compreso copia rogito notarile d'acquisto e Trascrizione e richiesto notizie per quanto concerne il nominativo dell'Amministratore pro tempore del Condominio denominato "XXXXXXX" ove l'unità immobiliare de qua è parte integrante,

nello specifico signor XXXXXXX, contattato anch'esso telefonicamente, il quale successivamente mi ha trasmesso mediante posta elettronica quanto richiestogli in data 02 marzo 2026.

Alle ore 17;15 non avendo null'altro da aggiungere ho dichiarato terminato l'incontro e/o sopralluogo (verbale dello stesso allegato alla presente relazione peritale)

Da precisare che ho verificato, durante il sopralluogo, la non totale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria e/o elaborato catastale acquisito, catastalmente assente un elaborato planimetrico dell'intero piano di riferimento ed all'uopo, redigo ed allego elaborato planimetrico in scala 1/00 per riscontro con la realtà.

## **RISPOSTE AI QUESITI.**

***1° Quesito – Identifichi e descriva l'immobile da stimare con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione.***

Il bene oggetto della presente Procedura, nel suo complesso, è una unità immobiliare ad uso civile abitazione autonoma con sviluppo su un livello, piano sesto, con accesso mediante androne condominiale interno al relativo corpo di fabbrica di appartenenza ove la stessa unità immobiliare ne è parte integrante e sostanziale: esso è ubicato nel Comune interessato e precisamente:

### **1) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE:**

ubicata alla Via Adige c. n° 69, del Comune di Montesilvano (PE), in zona sud – est della Città, ad uso civile abitazione, ed essa è così conformata e precisamente:

- porzione **reale** piano sesto *considerando l'accesso principale da Via Adige c. n° 69*, costituito da unico vano ad uso abitazione ed accessori complementari diretti, avente un'altezza media pari a ml. 3,00, accessibile dalla gradinata interna ed ascensori condominiali, per una superficie lorda complessiva pari a metri quadrati 32,98: l'abitazione ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 32,61, compresa la veranda ad uso cucina allocata su buona parte di balcone, ma considerata pari a mq. 32,98, in quanto viene sommata l'incidenza di 1/3 - un terzo - della porzione di balcone effettivo residuo a livello avente una superficie lorda pari a mq. 0,37 (*ossia mq. 1,12:3 = mq. 0,37*): infatti sommando mq. 32,61 (superficie lorda abitazione con veranda) + mq. 0,37 (incidenza residuo balcone) si ottiene la superficie complessiva pari a mq. 32,98;
- il fabbricato è munito di doppio ascensore e vi è presente, nell'androne dell'ingresso principale condominiale, un vano per il custode.

Nel suo complesso essa confina con distacco da Via Adige, vani ascensori e vano scala, distacco da altre unità immobiliari di altrui proprietà, tra le quali del Dott. Prof. XXXXXXXX, a destinazione anch'esse a civili abitazioni, salvo altri.

L'abitazione, nel suo complesso, ha una **superficie lorda effettiva pari a mq. 32,98**.

È divenuta di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori XXXXXXXX e XXXXXXXX, in virtù di rogito notarile di compravendita per notar XXXXXXXX del 28 marzo 2006, Repertorio n° XX, Raccolta n° XX, Trascritto a XXXXXXXX in data 03 aprile

2006 al n° XX R.G. e n° XX R.P. vendita loro dai signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX.

- in data anteriore al ventennio, signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX ne erano divenuti proprietari in parte mediante rogito notarile di compravendita per notar XXXXXXXX di XXXXXXXX in data 01 dicembre 1988, Repertorio n° XX, Trascritto a XXXXXXXX il 20 dicembre 1988 al n° XX, in parte tramite giusta Successione della defunta XXXXXXXX, deceduta a XXXXXXXX in data 04 settembre 1985 con denuncia registrata a XXXXXXXX il 26 febbraio 1986 al n° XX Volume n° XX ed in parte in virtù di rogito notarile di compravendita per Notaio XXXXXXXX in data 17 giugno 1974, Repertorio n° XX, Trascritto a XXXXXXXX il 15 luglio 1974 al n° XX: è rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Nel complesso esso riveste attualmente la caratteristica di civile abitazione e rientra nella peculiarità di Condominio denominato “XXXXXXX” gestito, nella qualità di Amministratore pro tempore dal signor XXXXXXXX che allo scopo, mediante contatti telefonici e reciproche mail, ha inviato allo scrivente la contabilità relativa generale, che alla data valevole del 02 marzo 2026 riporta un debito pari ad € 3.045,63 salvo conguaglio, ed altresì copia di ultimi elementi urbanistici atti alla manutenzione straordinaria dell’edificio inerente rifacimento della copertura e rimozione amianto, ed il tutto allego alla presente relazione peritale.

La zona è caratterizzata da molteplici fabbricati anche di recente costruzione, magari dello stesso periodo, realizzati distaccatamente e prospettanti sulla Via Pubblica quale Via Adige.

Via Adige nel suo contesto è ricadente nel vigente P.R.G. di detto Comune in zona di completamento e lungo la litoranea sud della cittadina, verso il confine con la città di Pescara, con un ottimo

sviluppo edilizio a carattere sia abitativo che commerciale ed è ottimamente collegata.

L'edificio, ove l'unità immobiliare ne è parte integrante, è di ormai originaria quasi sessantennale costruzione ed ultimazione, si eleva su più livelli fuori terra, oltre alla copertura e versa in uno stato manutentivo di tipo buono.

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

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo standard per abitazione allocata al piano sesto, discreta l'esposizione e l'aerazione.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare **ad uso civile abitazione** 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 la porta tra l'ingresso ed il vano pluriuso;
- ingresso principale di tipo semi – blindato rivestito in legno naturale tamburato;
- tramezzatura interna in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in ceramica monocottura in tutti i vani, ivi compresa la veranda, con colorazioni diverse;
- rivestimenti in ceramica monocottura ai locali w.c. bagno per un'altezza pari a ml. 1,60 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 sulla veranda/balcone ed elementi radianti in alluminio presenti solo nel vano pluriuso;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

L'intera abitazione è conformata da elementi e/o materiali edili di tipo standard come viene evidenziato dalle fotografie allegate alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Ne consegue, comunque, che l'unità immobiliare oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie tendenzialmente agibile anche se migliorabile (esempio ripristino elementi radianti ove assenti perché rimossi, all'ingresso ed ai locali w.c.).

***2° Quesito – indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., le vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di deposito della domanda di nomina del gestore della crisi, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte istante;***

Il signor XXXXXXXX risulta essere celibe ed è residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX c. n° XX, vedasi autocertificato attestante nascita e residenza, acquisita in sede di sopralluogo ed allegato alla presente.

Il bene oggetto della presente è divenuto di comproprietà e/o titolarità definitiva mediante le seguenti formalità:

comproprietà definitiva (pro quote) dei signori XXXXXXXX e XXXXXXXX, in virtù di rogito notarile di compravendita per notar XXXXXXXX del 28 marzo 2006, Repertorio n° XX, Raccolta n° XX,

Trascritto a XXXXXXXX in data 03 aprile 2006 al n° XX R.G. e n° XX R.P. venduta loro dai signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX.

- in data anteriore al ventennio, signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX ne erano divenuti proprietari in parte mediante rogito notarile di compravendita per notar XXXXXXXX di XXXXXXXX in data 01 dicembre 1988, Repertorio n° XX, Trascritto a XXXXXXXX il 20 dicembre 1988 al n° XX, in parte tramite giusta Successione della defunta XXXXXXXX, deceduta a XXXXXXXX in data 04 settembre 1985 con denuncia registrata a XXXXXXXX il 26 febbraio 1986 al n° XX Volume n° XX ed in parte in virtù di rogito notarile di compravendita per Notaio XXXXXXXX in data 17 giugno 1974, Repertorio n° XX, Trascritto a XXXXXXXX il 15 luglio 1974 al n° XX: è rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

***3° Quesito – in caso di immobili non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l’U.T.E. e ne specifichi l’esistenza in calce alla descrizione del bene.***

L’immobile ad uso civile abitazione ubicato in Via Adige c. n° 69 risulta regolarmente denunciato per quanto concerne l’accatastamento con planimetria e scheda seguente:

- Foglio di mappa n° 11, particella catastale n° 935, subalterno n° 54, scheda protocollo n° 1.053 del 28 aprile 1971 a firma del Geom. XXXXXXXX.

La sopra menzionata scheda di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l’Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Pescara – Territorio – Servizi Catastali, inerenti l’unità

immobiliare sopra indicata, **non** è completamente aderente allo stato dei luoghi, come già espresso (catastalmente assente un elaborato planimetrico dell'intero piano di riferimento) e comunque, per integrità peritale vado a rappresentare ed allegare alla presente, lo stato di fatto ed attuale mediante elaborato grafico in scala 1:100 per rispondenza con la realtà.

Conseguentemente, post sistemazione urbanistica, di cui si parlerà in seguito, sarà necessario espletare variazione catastale di perfezionamento e/o aggiornamento.

***4° Quesito – accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att c.p.c..***

Il bene in trattazione ha i seguenti requisiti urbanistici progettuali: realizzata, naturalmente insieme all'intera costruzione e/o complesso edilizio, in virtù di originaria Licenza Edilizia del 17 luglio 1969, senza numero: **sono** state effettuate e/o riscontrate opere in difformità tali da rendere necessario richiedere ulteriore titolo abilitativo in sanatoria, infatti lo stato dei luoghi evidenzia porzione realizzata in difformità alla sopra menzionata e storica Licenza Edilizia progettuale urbanistica, tali da reputarla **non** regolamentare.

Successivamente per l'intero stabile sono state presentate due Denunce di Inizio Attività una in data 26 agosto 2009 ed una in data 29 marzo 2010, per sistemazione esterna e manutenzione straordinaria dell'edificio inerente rifacimento della copertura e

rimozione amianto, con fine lavori dichiarati in data 05 dicembre 2012.

Non vi è in essere dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Non vi è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica comunque non necessaria per la tipologia di destinazione.

Per quanto concerne l'eventuale certificato di destinazione urbanistica esso può serenamente essere omissis in quanto l'immobile è di natura urbana.

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

***5° Quesito – provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n n ° 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. n° 83/15 conv. in L. n° 132/15.***

Come già affermato ***risultano in essere*** opere abusive e/o difformità edilizie che devono essere sanate all'immobile ubicato in Via Adige c. n° 69, piano sesto, *nello specifico maggior porzione di balcone trasformata in veranda ad uso cucina realizzata mediante l'uso di infissi in alluminio anodizzato e vetri di tipo commerciale, complessivamente per una superficie pari a metri quadrati sette virgola ottantasette (mq. 7,87).*

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

***6° Quesito – in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme.***

Segnalo e ribadisco, nuovamente, che nell'abitazione, quale unità immobiliare autonoma, risultano in essere opere abusivamente realizzate ed essa è, quindi, ***non*** conforme alla normativa urbanistica

alla luce della Legge n° 47/'85 e successive norme così come meglio relazionato nel precedente quesito.

Altresì essa non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, e, come sopra esposto, nel corso degli anni ha subito modifiche e l'intera unità immobiliare riveste attualmente la caratteristica di civile abitazione.

***7° Quesito – 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 registrati in data antecedente all'inizio della procedura.***

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, non rappresenta l'abitazione principale del soggetto interessato dalla presente Procedura.

Essa allo stato attuale è disabitata e non utilizzata e non vi è l'esistenza di contratto di locazione o affitto registrato in data antecedente all'inizio della procedura.

***8° Quesito – accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.***

Allo stato attuale, non vi è l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, ad eccezione di quella di natura condominiale con in essere un residuo debito al 02 marzo 2026 pari ad € 3.045,63, come già espresso, non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico e non risulta gravato da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI.

**9° Quesito – accerti l'esistenza di illeciti e difformità urbanistiche - catastali, la loro sanabilità o meno, dettagliando specificatamente i costi per la loro regolarizzazione o rimessa in pristino.**

Come sinora riferito sono esistenti illeciti e difformità urbanistiche da sanare quale, nello specifico, la maggior porzione di balcone trasformata in veranda ad uso cucina realizzata mediante l'uso di infissi in alluminio anodizzato e vetri di tipo commerciale, per una superficie pari a metri quadrati sette virgola ottantasette (mq. 7,87) e, necessariamente, vanno redatte progettazione in Sanatoria per rilascio di Permesso di Costruire, variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e metrica dell'unità immobiliare in questione ed altresì la SCAGI (pratica di agibilità completa), il tutto per un costo valutabile in circa € 6.000,00 (Euro seimila/00) omnia comprensive delle spese, sanzioni ed oneri.

**10° Quesito – accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente.**

L'unica formalità, vincolo ed onere è solo quella già rappresentata ossia di natura condominiale con in essere un residuo debito al 02 marzo 2026 pari ad € 3.045,63.

**11° Quesito – 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, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n° 83/15.**

### **SCELTA ED ILLUSTRAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA:**

per la determinazione dei valori, allo stato attuale, il problema estimativo al cespite 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 adeguandolo, per confronto e raffronto, a beni similari aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quello 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, 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.

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 del bene in esame (quale ad esempio il metro quadrato).

La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita da una ricognizione generale della zona in cui il cespite in parola è ubicato 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 la sua posizione ed allocazione che, comunque, lo rendono appetibile.

Inoltre pur applicando la stima sintetica comparativa per valori tipici, vi è da specificare che i valori di seguito espressi coincidono altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al primo semestre dell'anno 2025.

**PARAMETRI DIMENSIONALI:** altresì, rispecificando, che come elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda, si certifica che il cespite in parola ha portato ad una superficie complessiva pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

**ABITAZIONE, FG. 11, PARTICELLA N° 935, SUBALTERNO  
N° 54.**

Via Adige c. n° 69:

- a) superficie lorda abitazione = **mq. 32,61;**
  - b) superficie lorda porzione di balcone residuo = **mq. 00,37;**
- Totale = mq. 32,98.**

Pertanto per codesto bene, la superficie complessiva è pari a mq. 32,98.

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 del cespite, le caratteristiche salienti, la destinazione d'uso assentita, tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, segnalando all'uopo, come la banca dati

dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE di Pescara, Comune di Montesilvano (PE) - riferito al primo semestre dell'anno 2025 - indichino Codice di Zona di riferimento, Fascia/Zona Periferica/ZONA COMPRESA TRA VIALE XXXXXXXX, VIA XXXXXXXX, RILEVATO FERROVIARIO E CONFINE CON XXXXXXXX, Microzona catastale n° 0, Tipologia Prevalente abitazioni civili con destinazione residenziale e stato conservativo da ottimo a normale ed un valore di mercato, *che qui viene applicato come stato conservativo normale*, che oscilla da un minimo di €/mq. 1.050,00 ad un massimo di €/mq. 1.550,00, reputo serenamente di poter attribuire il seguente valore unitario di stima:

**VALORE ATTUALE DEL BENE:**

- unità immobiliare ad uso civile abitazione in Via Adige c. n° 69:

**mq. 32,98 x €/mq. 1.400,00 = € 46.172,00;**

**Totale complessivo = € 46.172,00.**

Pertanto, in definitiva, l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, arrotondato per difetto, ha un valore totale pari ad € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).

**Complessivamente il cespite oggetto della presente ha un valore totale pari ad € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00) e la corrispondenza del valore imputabile al comproprietario XXXXXXXX risulta essere il seguente:**

**Abitazione valore € 46.000,00 x 1/2 = € 23.000,00 (ventitremila/00).**

**12° Quesito – dica se il compendio debba essere posto in vendita, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nell'avviso di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.**

Trattandosi di singolo immobile quale unità immobiliare ad uso civile abitazione ritengo di dover procedere alla formazione di un UNICO LOTTO.

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

**LOTTO UNO e/o PRIMO:**

*Unità immobiliare costituita da civile abitazione su un livello in tenimento del Comune di Montesilvano (PE) alla Via Adige al civico numero 69.*

*Il bene e/o cespite ad uso civile abitazione è composto da una unità immobiliare autonoma al piano sesto, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 11, particella n° 935, subalterno n° 54, zona censuaria 1ª, categoria catastale A/2, classe 1ª, consistenza vani catastali 2,5 e rendita catastale pari ad € 154,94.*

*Esso confina con distacco da Via Adige, vani ascensori e vano scala, distacco da altre unità immobiliari di altrui proprietà, tra le quali del Dott. Prof. XXXXXXXX, a destinazione anch'esse a civili abitazioni, salvo altri.*

*Valore prezzo d'asta pari ad € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).*

*Valore prezzo d'asta imputabile al comproprietario XXXXXXXX risulta essere il seguente:*

*Abitazione valore € 46.000,00 x ½ = € 23.000,00 (ventitremila/00).*

**13° Quesito** – *descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.*

Non vi sono trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di esso gravante che dovranno essere cancellate sull'emanando Decreto di

Trasferimento e, pertanto, non dovrà ordinarsi la cancellazione di nessuna formalità.

***14° Quesito – riferisca il tutto con relazione scritta da trasmettere per il 15 marzo 2026 corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).***

La presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto, rappresenta quanto dovuto ed è corredata da verbale di sopralluogo, elaborato quale planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione, costituente unità immobiliare autonoma così come esistente e presente presso l'Agenzia del Territorio di Pescara, Comune di Montesilvano (PE) rappresentata in scala 1/200, visura catastale storica del cespite, attuale ed aggiornata, stralcio di mappa catastale in scala 1/2000 con evidenziazione mediante colorazione gialla del fabbricato contenente il bene in trattazione, fotografie dell'immobile de quo in n° 28 (ventotto) riprese, rappresentazione mediante elaborato grafico in scala 1:100 redatto dallo scrivente della planimetria attestante lo stato attuale e/o di fatto, relativo elenco dei subalterni assegnati, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per Pescara e documentazione acquisita mediante l'ausilio del signor XXXXXXXX e dell'Amministratore pro tempore del Condominio ove l'unità immobiliare ad uso civile abitazione ne è parte integrante.

## **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 12 marzo 2026.

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

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "FRANCO NICOLINI - Ingegnere" at the top, "C.A.P. 1089" at the bottom, and "Chieti" in the center. The signature is a stylized, cursive script.

## **ALLEGATI:**

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Elaborati fotografici in n° 28 (ventotto) istantanee;
- C) Visura catastale storica del bene;
- D) Planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione esistente presso l'Agenzia del Territorio di Pescara, Comune di Montesilvano (PE);
- E) Stralcio di mappa catastale in scala 1/2000 con evidenziazione mediante colorazione gialla del fabbricato ove l'unità immobiliare in oggetto ne è parte integrante;
- F) Rappresentazione, mediante elaborato grafico in scala 1:100 redatto dallo scrivente, della planimetria attestante lo stato attuale e/o di fatto reale dell'immobile;
- G) Documentazione acquisita mediante l'ausilio del signor XXXXXXXX e precisamente:
  - Autocertificato contestuale di nascita e residenza del signor XXXXXXXX;
  - Copia rogito notarile d'acquisto e relativa Trascrizione inerente la provenienza;
- H) Documentazione acquisita mediante l'ausilio dell'Amministratore pro tempore del Condominio ove l'unità immobiliare ne è parte integrante;
- I) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, Comune di Montesilvano (PE) – riferito al primo semestre dell'anno 2025 – ed indichi Codice di Zona di riferimento “D1”, Fascia/Zona Periferica/ZONA COMPRESA TRA VIALE XXXXXXXX, VIA

XXXXXXX, RILEVATO FERROVIARIO E CONFINE CON  
XXXXXXX, Microzona catastale n° 0, Tipologia Prevalente  
abitazioni civili con destinazione residenziale e stato conservativo  
da ottimo a normale.

