

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

affidente la stima del più probabile valore di mercato – riferito all'attualità – dei
diritti immobiliari del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Committente : [REDACTED]

[REDACTED]

Lanciano, li 17/04/2026

[Stampa circolare con data 1938 e firma]

Il tecnico
Geom. Nicola Granata

Il sottoscritto **Nicola Granata**, Geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1038, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 93, con studio tecnico in Lanciano alla Via S. Giusta n. 61, è stato incaricato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] di **procedere alla stima del più probabile valore di mercato < riferito all'attualità > dei suoi diritti immobiliari .**

Lo scrivente tecnico, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli effettuati accertamenti e degli espletati sopralluoghi, fatte le opportune indagini, valutazioni e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli **ALLEGATI**) ad evasione dell'incarico affidatogli espone quanto segue:

A = FABBRICATO IN CONTRADA MARCIANESE

A.1) STIMA.

a.1.1) Ubicazione.

Il fabbricato in oggetto (tre abitazioni ed un interrato) è ubicato in Contrada Marcianese del Comune di Lanciano. Tale contrada è in periferia rispetto al centro abitato. In zona vi è comunque presenza di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. **Cfr. nell'ALLEGATO A.**

a.1.2) Dati catastali.

Il fabbricato *de quo* è attualmente censito nel C.F. del Comune di Lanciano al **foglio di mappa 35, part.IIa 4486 :**

- **sub. 4** , categoria C/6 di classe 2, consistenza mq. 67, superficie catastale mq. 79, rendita euro 252,60, contrada Marcianese , piano S1.
- **sub. 5** , categoria A/2 di classe 1, consistenza vani 13,5, superficie catastale mq. 332, rendita euro 836,66, contrada Marcianese, piano S1-T -1 2.

Al C.T. l'immobile è altresì censito con la part.IIa 4486, ente urbano di mq. 750, senza redditi.

Cfr. nell'ALLEGATO A.

a.1.3) Titolarità.

Con atto di donazione materna rogato x Notaio Italo De Luca in Lanciano, rep. 53433 del 29/05/1979, trascritto a Chieti in data 12/06/1979 n. 5823 RP e n. 7242 RG, la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ha donato al figlio [REDACTED] (con riserva di usufrutto) ed alla figlia [REDACTED] la piena proprietà della quota di 1/3, dei diritti da lei vantati sulle seguenti particelle CT del foglio 35 di Lanciano :

- 1/1 sulla part.IIa 471/b (mq. 750), ora p.IIa 4486, area con fabbricato costituito dal solo piano terra al rustico
- 1/1 sulla part.IIa 471/d (mq. 240)
- 1/3 sulla part.IIa 471/e (mq. 80)
- 1/3 sulla part.IIa 471/f (mq. 50)
- 1/3 sulla part.IIa 471/g (mq. 50)

- 1/3 sulla part.Ila 474/b (mq. 20)

Con lo stesso rogito la Sig.ra [REDACTED] ha venduto al fratello [REDACTED] la sua quota di 1/3 dei suddetti beni : quota ricevuta dalla madre nello stesso rogito. Essendo il Sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'acquisto di 1/3 dalla sorella [REDACTED] è avvenuto x metà dal marito [REDACTED] e x metà da sua moglie, Sig.ra [REDACTED]

Successivamente sulla part.Ila 471/b è stato edificato in sopraelevazione il fabbricato ora part.Ila 4486 CF, vari sub. (in rogito esisteva solo il piano terra), mentre la usufruttuaria [REDACTED] è defunta.

Pertanto le attuali rispettive quote di proprietà dei coniugi [REDACTED] sulle attuali part.Ile 4486 sub. 4 e sub. 5 (CF) , per diritto di accessione (art. 934 cc) sono le seguenti =

[REDACTED] propr. x 3/3 (l'intero), di cui 1/3 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

a.1.4) Formalità Pregiudizievoli.

Sul fabbricato (p.Ile 4486 sub. 4 e 5) gravano le seguenti formalità :

- Ipoteca emessa dalla Agenzia Entrate Riscossione in data 23/01/2024, rep. 2483/3224 e trascritta a Chieti in data 23/01/2024 al n. 1507 RG e n. 145 RP.
- Trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.

a.1.5) Confini.

Il fabbricato in oggetto confina con p.Ila 830 (dalla quale ha accesso), 4175, 812, 941, 748, 855, 864, salvo se altri.

a.1.6) Dati urbanistici.

Il fabbricato è ubicato in zona che il vigente strumento urbanistico (PRG) definisce come "Zona B2 Residenziale di Completamento/Frazionale Estensiva B.2.4", art. 56 delle NTA. **Cfr. nell'ALLEGATO A.**

a.1.7) Regolarità urbanistica.

Da indagini espletate c/o l'ufficio urbanistico comunale si è accertato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie :

- Licenza Edilizia n. 407 del 29/11/1976
- Concessione Edilizia n. 72 del 24/02/1979
- Concessione Edilizia n. 22 del 15/01/1981
- Concessione Edilizia n. 514 del 11/08/1983
- C.E. in Sanatoria (Condono, L. 47/85) n. 277 del 25/05/1989
- Concessione Edilizia n. 85 del 03/06/1989
- Concessione Edilizia n. 41 del 27/02/2012 (decaduta x lavori mai iniziati).

a.1.8) **Verifica catastale/Costi.**

Da verifiche effettuate in loco si è accertato che le attuali schede catastali, sia della abitazione/soffitta (sub. 5) che del garage (sub. 4) non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi ed a quanto urbanisticamente autorizzato, in difformità quindi del D.L. n. 78/2010 (con un unico subalterno catastale sono censiti 3 appartamenti ed una porzione del piano interrato). Quindi bisognerà necessariamente procedere al riaccatastamento completo dell'intero fabbricato (in totale n. 4 unità immobiliari : tre abitazioni ed un interrato) per ricondurre il tutto alla regolarità catastale. Il costo per tale regolarizzazione è pari ad **euro 3.000,00** (comprensivo di diritti catastali per docfa, onorario tecnico, spese tecniche, iva, contributi, etc.).

a.1.9) **Verifica urbanistica stato legittimo/Costi.**

Raffrontando in sopralluogo le tavole progettuali con lo stato dei luoghi si è accertato che nel fabbricato in oggetto sono presenti degli "abusi edilizi" consistenti in :

- Piano Interrato = Spostamento di porte; apertura di finestre; realizzazione di struttura di copertura su rampa;
- Piano Terra = Ampliamento sagoma del fabbricato; Parziale chiusura del portico (in due zone); Diversa ubicazione delle tramezzature interne;
- Piano Primo = Diversa ubicazione delle tramezzature interne;
- Piano Secondo (soffitta) = Diversa ubicazione delle tramezzature interne; Cambio di uso, da soffitta in abitazione.

Altre accertate lievi difformità rientrano tutte nella cd. "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, comma 1 e 2.

Le accertate opere abusive sono tutte del tipo "sanabile" (art. 36 del DPR 380/2001) e incidono, in parte, anche sulle strutture. Da indagini espletate si è accertato che il più probabile costo per la complessiva sanatoria edilizia è pari ad **euro 20.000,00** comprensive di : sanzioni, diritti comunali, diritti genio civile, bolli, onorario e spese tecniche (sia la pratica al comune che quella al genio civile), iva, contributi, etc.

a.1.10) **Superficie commerciale (consistenza).**

La superficie commerciale del fabbricato (consistenza) è data dalla sua superficie lorda, applicandovi dei coefficienti di differenziazione in base alle destinazioni (come da DPR n. 138/1998). Dall'esame della documentazione urbanistica si evince che la superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a **mq. 364,00**, così ricavata :

- Piano Interrato = garage/cantine = mq. $135,34 \times 0,40 =$ mq. 54,14
- Piano Terra = abitazione = mq. $102,47 \times 1,00 =$ mq. 102,47
- Piano Terra = balconi/portico = mq. $31,94 \times 0,20 =$ mq. 6,39
- Piano Primo = abitazione = mq. $129,80 \times 1,00 =$ mq. 129,80
- Piano Primo = balconi = mq. $39,91 \times 0,20 =$ mq. 7,98
- Piano Secondo = soffitta= mq. $64,80 \times 0,70 =$ mq. 45,36
- Piano Secondo = balconi= mq. $3,54 \times 0,20 =$ mq. 0,71

.....
sommano mq. 346,85

in aggiunta la corte esclusiva = + 5% = mq. 17,34

.....
TOTALE CONSISTENZA mq. 364,19

arrotondato a mq. 364,00

a.1.11) Descrizione.

Trattasi di un fabbricato costituito da : un garage/magazzino al piano interrato; una abitazione al piano terra; una abitazione al piano primo; una abitazione al piano secondo/sottotetto. I piani sono collegati tra loro da una gradinata interna a doppia rampa. Presenza di corte esclusiva al fabbricato (in parte destinata a verde ed in parte destinata a rampa/piazzale), nonché di porticato al piano terra. Il lotto risulta essere recintato. La distribuzione interna dei locali all'interno del fabbricato risulta essere razionale e mirata al massimo sfruttamento degli spazi a disposizione.

La struttura del fabbricato è in muratura. La sua copertura è a doppia falda con manto di copertura con tegole. Presenza di canali di gronda e pluviali, in metallo. Le facciate esterne sono tutte intonacate e tinteggiate (bucciardato).

Presenta le seguenti finiture interne :

- piano seminterrato = le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione interna è in gres ceramico (quella esterna è in cls) ; la serranda del garage è basculante, in metallo; le finestre sono in metallo; il portoncino del vano scala è in legno; presenza dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico; altezza utile mt. 2,09/2,45.
- piano terra = i pavimenti interni sono in gres ceramico e parquet; i locali igienici (n. 2) sono pavimentati e rivestiti in gres ceramico; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni (finestre/portefinestre) sono in legno dotate di vetrocamera e antistanti avvolgibili in pvc; il portoncino di ingresso è in legno; presenza dell'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento (da caldaia autonoma); altezza utile mt. 2,80.
- piano primo = i pavimenti interni sono in gres ceramico; il locale igienico è pavimentato e rivestito in gres ceramico; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni (finestre/portefinestre) sono in legno dotate di vetrocamera e antistanti persiane in legno; il portoncino di ingresso è in legno; presenza dell'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento (da caldaia autonoma); altezza utile mt. 2,80.
- piano secondo (sottotetto) = i pavimenti interni sono in parquet; i locali igienici (n. 29) sono pavimentati e rivestiti in gres ceramico; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni (finestre/portefinestre) sono in legno dotate di vetrocamera e antistanti persiane in legno; il portoncino di ingresso è in legno; presenza dell'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento (da caldaia autonoma); altezza utile : minimo mt. 1,00, massimo mt. 2,52.

Cfr. nell'ALLEGATO A.

a.1.12) Stato manutentivo/conservativo.

A seguito dell'espletato sopralluogo, anche in considerazione della vetustà, si può tranquillamente affermare che lo stato manutentivo/conservativo del fabbricato in oggetto non può che definirsi mediocre, poiché in molte zone del fabbricato sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana. Ciò è dovuto anche alla scarsa manutenzione del fabbricato.

a.1.13) **Criterio di stima.**

Ai fini valutativi tra i metodi indicati dalla dottrina estimativa immobiliare si è scelto quello *sintetico/comparativo* poiché ritenuto essere il più affidabile. Esso si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene compravenduto a determinati prezzi e di tali prezzi se ne conosce l'entità, è sostenibile che anche il bene immobile in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere venduto ad un suo prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite (terreno e/o fabbricato) gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione geografica, consistenza, destinazione, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, vetustà, etc. Si possono però reperire sul mercato i prezzi di vendita di immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione, i quali potranno <per parificazione> essere applicati all'immobile *de quo*, applicandovi ovviamente dei coefficienti correttivi. Comparazione effettuata sulla base del valore di mercato riferito alla unità di superficie : *il metro quadro commerciale*.

Pertanto il valore dell'immobile oggetto della presente stima, sarà dato dalla applicazione della seguente collaudata formula :

Valore di mercato = consistenza x valore unitario x coefficienti

In dettaglio :

Consistenza.

Come detto in precedenza la consistenza dell'immobile in oggetto (cioè la sua superficie commerciale) è quella ragguagliata, così come previsto nel DPR 138/98. Da calcoli effettuati si è accertato che essa è pari a **mq. 364,00. (cf. paragrafo a.1.10).**

Valore Unitario.

La ricerca dei valori di mercato è stata indirizzata verso fonti certe ed attendibili (operatori locali ed agenzie immobiliari). L'esito di tali indagini permette al sottoscritto di dichiarare che, per immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto, gli attuali valori unitari espressi dal mercato sono i seguenti :

- Abitazioni economiche = euro/mq. 700,00 (*) .

(*) Tale valore unitario, si evidenzia, tiene in debito conto dell'evidente calo demografico della zona e del conseguente accertato crollo dei prezzi di mercato delle abitazioni, soprattutto negli ultimi anni (prossimo anche al - 30%). Esso (il valore assegnato) rientra pienamente nella forbice di valori unitari indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. **Cfr. nell'ALLEGATO A.**

Coefficienti .

Il valore unitario desunto dal mercato immobiliare è da intendersi come **medio**. Ne consegue che, al fine di uniformarlo all'immobile oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare dei coefficienti correttivi (in + e/o in -) che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche dell'immobile *de quo* rispetto alla media (l'ubicazione; la vetustà; il livello di piano, lo stato manutentivo/conservativo, etc.). Premesso che sono stati consultati sia i coefficienti presenti nel testo "*La stima degli Immobili*" di G. Castello, casa editrice Flaccovio Editore, che quelli desunti da siti internet, a parere del sottoscritto i coefficienti di differenziazione da applicare al compendio immobiliare *de quo* risultano essere i seguenti :

- la presenza della corte ne costituisce un indubbio valore aggiunto = + 5 %
- la assenza, in alcune zone del fabbricato, di opere manutentive = - 20 %

.....
somma algebrica = - 15 %

a.1.14) *Stima.*

Avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato della uii in oggetto compendio immobiliare in oggetto < riferito all'attualità > è pari a :

$PS1/PT/P1/P2 = 1/1 \times mq. 364,00 \times euro/mq. 700,00 \times 0,85 = \dots\dots\dots euro 216.580,00$

a detrarre il costo per la sanatoria e regolarizzazione catastale =- euro 23.000,00

VALORE COMPESSIVO IMMOBILE = euro 193.580,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A.2) CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto precedente dedotto il sottoscritto è grado di affermare che il più probabile valore di mercato –riferito all'attualità- dei diritti di [REDACTED] (1/1) sul suddetto immobile ammontano ad euro 193.580,00 (eurocentonovantatremilacin-quecentottanta/00), di cui 1/3 in comunione dei beni con la coniuge [REDACTED].

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOOOOOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

B = FABBRICATO IN CONTRADA SANT'AMATO

B.1) STIMA.

b.1.1) *Ubicazione.*

Il fabbricato in oggetto (abitazione in due piani, con soffitta) è ubicato in Contrada Sant'Amato del Comune di Lanciano. Tale contrada è in periferia rispetto al centro abitato. In zona vi è ridotta presenza di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. **Cfr. nell'ALLEGATO B.**

b.1.2) Dati catastali.

Il fabbricato *de quo* è attualmente censito nel C.F. del Comune di Lanciano al foglio di mappa 17, part.lla 484 senza sub., categoria A/4 di classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 126, rendita euro 397,67, contrada Sant'Amato 33, piano T-1-2.

Al C.T. l'immobile è altresì censito con la part.lla 4486, ente urbano di mq. 70, senza redditi.

Cfr. nell'ALLEGATO B.

b.1.3) Titolarità.

Il fabbricato è pervenuto in piena proprietà (x 1/1) al Sig. [REDACTED] per denuncia di successione in morte del proprio genitore [REDACTED], giusta Denuncia reg.ta al n. 64 vol. 559 del 03/09/2002 e trascritta a Chieti in data 13/09/2005 al n. 17919 RG e n. 12745 RP.

b.1.4) Formalità Pregiudizievoli.

Sul fabbricato gravano le seguenti formalità :

- Ipoteca emessa dalla Agenzia Entrate Riscossione in data 23/01/2024, rep. 2483/3224 e trascritta a Chieti in data 23/01/2024 al n. 1507 RG e n. 145 RP.
- Trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.

b.1.5) Confini.

La uiu in oggetto confina con strada comunale, p.lla 486, 4164, 4165, salvo se altri.

b.1.6) Dati urbanistici.

Il fabbricato *de quo* è ubicato in zona che il vigente strumento urbanistico (PRG) definisce come "Zona E1 Agricola", art. 68 delle NTA. Cfr. nell'ALLEGATO B.

b.1.7) Regolarità urbanistica.

Da indagini espletate c/o l'ufficio urbanistico comunale si è accertato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie :

- Ante 1930;
- Autorizzazione n. 63 del 07/06/1966;
- C.E. in sanatoria (condono, L. 47/85) n. 39 del 16/01/1996 (pratica 3456);

b.1.8) Verifica catastale/Costi.

Da verifiche effettuate in loco si è accertato che la attuale scheda catastale della uiu corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, in conformità quindi del D.L. n. 78/ 2010. Pertanto alcun costo per la sua regolarizzazione catastale sarà necessario.

b.1.9) Verifica urbanistica stato legittimo/Costi.

Raffrontando in sopralluogo le tavole progettuali con lo stato dei luoghi si è accertato che il fabbricato in oggetto è conforme a quanto autorizzato ed in esso non sono presenti "abusi edilizi"(*).

(*) Lievi accertate difformità rientrano tutte nella cd. "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, comma 1 e 2.

b.1.10) Superficie commerciale (consistenza).

La superficie commerciale del fabbricato (consistenza) è data dalla sua superficie lorda, applicandovi dei coefficienti di differenziazione in base alle destinazioni (come da DPR n. 138/1998). Dall'esame della documentazione urbanistica si evince che la superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a mq. 122,00, così ricavata :

- Piano Terra = abitazione = mq. 53,23 x 1,00 =mq. 53,23
- Piano Primo = abitazione = mq. 53,27 x 1,00 =mq. 53,27
- Piano Primo = balconi = mq. 7,51 x 0,20 =mq. 1,50
- Piano Secondo = soffitta= mq. 38,21 x 0,30 =mq. 11,46

.....
sommano mq. 119,46

in aggiunta la corte esclusiva = + 2% = mq. 2,39

TOTALE CONSISTENZA mq. 121,85 arrotondato a mq. 122,00

b.1.11) Descrizione.

Trattasi di un fabbricato confinante costituito da una abitazione al piano terra, primo e secondo (sottotetto). I piani sono collegati tra loro da una gradinata a rampa unica. Presenza di piccola corte (in parte esclusiva ed in parte comune) al fabbricato, in gran parte pavimentata in cls. Il lotto non risulta essere interamente recintato. La distribuzione interna dei locali all'interno del fabbricato risulta essere razionale e mirata al massimo sfruttamento degli spazi a disposizione.

La struttura del fabbricato è in muratura. La sua copertura è in parte a falda unica ed in parte a padiglione, con sovrastante manto di tegole. Presenza di canali di gronda e pluviali, in metallo. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Le altezze utili dei vani sono : mt. 2,57 al Piano Terra; mt. 2,80 al Piano Primo; mt. 1,12/2,52 al Piano secondo (soffitta). Presenta le seguenti finiture interne :

- pavimenti interni in marmittoni e marmo; il pavimento della soffitta è in cls; il locale igienico è al grezzo, privo cioè dei pavimenti, dei rivestimenti, dei sanitari e degli impianti; le pareti interne sono solo in parte tinteggiate; le finestre sono in legno, dotate di vetrocamera ed antistanti avvolgibili in pvc; la porta di accesso terranea è in legno; le porte interne sono in legno; presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario;

Cfr. nell'ALLEGATO B.

b.1.12) Stato manutentivo/conservativo.

A seguito dell'espletato sopralluogo, anche in considerazione della vetustà, si può tranquillamente affermare che lo stato manutentivo/conservativo del fabbricato in oggetto non può che definirsi pessimo. La vetustà degli impianti (sicuramente non a norma), il wc ancora allo stato grezzo, la presenza di infiltrazioni di acqua piovana, attestano perfino la attuale inabitabilità della uiv.

b.1.13) *Criterio di stima.*

Ai fini valutativi tra i metodi indicati dalla dottrina estimativa immobiliare si è scelto quello *sintetico/comparativo* poiché ritenuto essere il più affidabile. Esso si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene compravenduto a determinati prezzi e di tali prezzi se ne conosce l'entità, è sostenibile che anche il bene immobile in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere venduto ad un suo prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite (terreno e/o fabbricato) gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione geografica, consistenza, destinazione, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, vetustà, etc. Si possono però reperire sul mercato i prezzi di vendita di immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione, i quali potranno <per parificazione> essere applicati all'immobile *de quo*, applicandovi ovviamente dei coefficienti correttivi. Comparazione effettuata sulla base del valore di mercato riferito alla unità di superficie : *il metro quadro commerciale*.

Pertanto il valore dell'immobile oggetto della presente stima, sarà dato dalla applicazione della seguente collaudata formula :

$\text{Valore di mercato} = \text{consistenza} \times \text{valore unitario} \times \text{coefficienti}$
--

In dettaglio :

Consistenza.

Come detto in precedenza la consistenza dell'immobile in oggetto (cioè la sua superficie commerciale) è quella ragguagliata, così come previsto nel DPR 138/98. Da calcoli effettuati si è accertato che essa è pari a mq. 122,00.(Cfr. paragrafo b.1.10).

Valore Unitario.

La ricerca dei valori di mercato è stata indirizzata verso fonti certe ed attendibili (operatori locali ed agenzie immobiliari). L'esito di tali indagini permette al sottoscritto di dichiarare che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, gli attuali valori unitari espressi dal mercato sono i seguenti :

- Abitazioni economiche = euro/mq. 500,00 (*).

(*) Tale valore unitario, si evidenzia, tiene in debito conto dell'evidente calo demografico della zona e del conseguente accertato crollo dei prezzi di mercato delle abitazioni, soprattutto negli ultimi anni (prossimo anche al - 30%). Esso (il valore assegnato) rientra pienamente nella forbice di valori unitari indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. Cfr. nell'ALLEGATO B.

Coefficienti .

Il valore unitario desunto dal mercato immobiliare è da intendersi come *medio*. Ne consegue che, al fine di uniformarlo all' immobile oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare dei coefficienti correttivi (in + e/o in -) che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche dell'immobile *de quo* rispetto alla media (l'ubicazione; la vetustà; il livello di piano, lo stato manutentivo/conservativo,etc.). Premesso che sono stati consultati sia i coefficienti presenti nel testo "La stima degli Immobili" di G. Castello, casa editrice [REDACTED] che quelli desunti da

siti internet, a parere del sottoscritto i coefficienti di differenziazione da applicare al compendio immobiliare *de quo* risultano essere i seguenti :

- il pessimo stato manutentivo conservativo = - 20 %
- fabbricato confinante con strada pubblica=..... - 5 %
- la attuale inabitabilità =..... - 20 %

.....
somma algebrica = - 45 %

b.1.14) *Stima.*

Avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato della uui in oggetto compendio immobiliare in oggetto < riferito all'attualità > è pari a :

mq. 122,00 x euro/mq. 500,00 x 0,55 =euro 33.550,00
in c.t. pari ad euro 33.600,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXX

B.2) CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto precedente dedotto il sottoscritto è grado di affermare che il più probabile valore di mercato –riferito all'attualità- dei diritti del committente [REDACTED] (quota pari ad 1/1) ammontano ad euro 33.600,00 (euro trentatremilaseicento/00).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXX

C = FABBRICATO IN CONTRADA SANT'AMATO

C.1) STIMA.

c.1.1) *Ubicazione.*

Il fabbricato in oggetto (magazzino/stalla) è ubicato in Contrada Sant'Amato del Comune di Lanciano. Tale contrada è in periferia rispetto al centro abitato. In zona vi è ridotta presenza di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Cfr. nell'AL-LEGATO C.

c.1.2) *Dati catastali.*

Il fabbricato *de quo* è attualmente censito nel C.F. del Comune di Lanciano al foglio di mappa 17, part.IIIa 4162 senza sub., categoria C/2 di classe 1, consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 122, rendita euro 39,04, contrada Sant'Amato 33, piano T.

Al C.T. l'immobile è altresì censito con la part.lla 4486, ente urbano di mq. 967, senza redditi.

Cfr. nell'ALLEGATO C.

c.1.3) Titolarità.

Il fabbricato è pervenuto in piena proprietà (x 1/1) al Sig. [REDACTED] per denuncia di successione in morte del proprio genitore [REDACTED], giusta Denuncia reg.ta al n. 64 vol. 559 del 03/09/2002 e trascritta a Chieti in data 13/09/2005 al n. 17919 RG e n. 12745 RP.

c.1.4) Formalità Pregiudizievoli.

Sul fabbricato gravano le seguenti formalità :

- Ipoteca emessa dalla Agenzia Entrate Riscossione in data 23/01/2024, rep. 2483/3224 e trascritta a Chieti in data 23/01/2024 al n. 1507 RG e n. 145 RP.
- Trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.

c.1.5) Confini.

La uiu in oggetto confina con strada comunale, p.lla 4129, 4150, 439, 343, 436, 438, salvo se altri.

c.1.6) Dati urbanistici.

La uiu in oggetto è ubicata in zona che il vigente strumento urbanistico (PRG) definisce come :

- per circa mq. 773 in "Zona E1 Agricola", art. 68 delle NTA.
- Per circa mq. 194 in "Zona B2 Residenziale di Completamento Frazionale Estensiva B.2.4", art. 56 delle NTA.

Cfr. nell'ALLEGATO C.

c.1.7) Regolarità urbanistica.

Da indagini espletate c/o l'ufficio urbanistico comunale si è accertato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie :

- Ante 01/09/1967;

Non sono stati reperiti ulteriori documenti urbanistici.

c.1.8) Verifica catastale/Costi.

Da verifiche effettuate in loco si è accertato che la attuale scheda catastale della uiu corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, in conformità quindi del D.L. n. 78/ 2010. Pertanto alcun costo di regolarizzazione catastale sarà necessario.

c.1.9) Verifica urbanistica stato legittimo/Costi.

Non essendovi tavole progettuali depositate in comune, si può affermare che nel fabbricato in oggetto non sono presenti "abusi edilizi". Pertanto alcun costo di regolarizzazione urbanistica sarà necessario.

c.1.10) Superficie commerciale (consistenza).

La superficie commerciale del fabbricato (consistenza) è data dalla sua superficie lorda, applicandovi dei coefficienti di differenziazione in base alle destinazioni (come da DPR n. 138/1998). Dall'esame della documentazione catastale si evince che la superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a mq. 40,00, così ricavata :

- Piano Terra = magazzino/stalla = mq. 36,00 x 1,00 =mq. 36,00
in aggiunta la corte esclusiva = + 10% = mq. 3,60

TOTALE CONSISTENZA mq. 39,60

arrot. a mq. 40,00

c.1.11) Descrizione.

Trattasi di un fabbricato ubicato in aderenza ad altro manufatto di altra ditta. E' essenzialmente composto da 2 locali terranei (leggermente sottostrada), di cui uno ad uso magazzino e l'altro adibito a stalla. Il lotto non risulta essere recintato. La distribuzione interna dei locali all'interno del fabbricato risulta essere razionale e mirata al massimo sfruttamento degli spazi a disposizione.

La struttura del fabbricato è in muratura. Il solaio di copertura in legno, a falda unica con sovrastante manto di tegole. Le facciate esterne sono prive di intonaco e di tinteggiatura. Le altezze utili dei vani sono : mt. 2,15 (min), mt.3,25 (max). Presenta le seguenti finiture interne :

- I pavimenti interni sono in terra (stalla) ed in cls (magazzino); le porte di ingresso sono in metallo (magazzino) ed in legno (stalla); assenza degli intonaci e delle tinteggiature interne; assenza degli impianti (elettrico, idrico, fognario).

Cfr. nell'ALLEGATO C.

c.1.12) Stato manutentivo/conservativo.

A seguito dell'espletato sopralluogo, anche in considerazione della vetustà, si può tranquillamente affermare che lo stato manutentivo/conservativo del fabbricato in oggetto non può che definirsi pessimo. Le puntellature presenti all'interno dei vani attestano la sua precarietà ed il suo stato di accentuato degrado (anche strutturale).

c.1.13) Criterio di stima.

Ai fini valutativi tra i metodi indicati dalla dottrina estimativa immobiliare si è scelto quello *sintetico/comparativo* poiché ritenuto essere il più affidabile. Esso si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene compravenduto a determinati prezzi e di tali prezzi se ne conosce l'entità, è sostenibile che anche il bene immobile in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere venduto ad un suo prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite (terreno e/o fabbricato) gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione geografica, consistenza, destinazione, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, vetustà, etc. Si possono però reperire sul mercato i prezzi di vendita di immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione, i quali potranno <per parificazione> essere applicati all'immobile *de quo*, applicandovi ovviamente dei coefficienti correttivi.

Comparazione effettuata sulla base del valore di mercato riferito alla unità di superficie : *il metro quadro commerciale*.

Pertanto il valore dell'immobile oggetto della presente stima, sarà dato dalla applicazione della seguente collaudata formula :

$$\text{Valore di mercato} = \text{consistenza} \times \text{valore unitario} \times \text{coefficienti}$$

In dettaglio :

Consistenza.

Come detto in precedenza la consistenza dell'immobile in oggetto (cioè la sua superficie commerciale) è quella ragguagliata, così come previsto nel DPR 138/98. Da calcoli effettuati si è accertato che essa è pari a mq. 40,00. (Cfr. paragrafo c.1.10).

Valore Unitario.

La ricerca dei valori di mercato è stata indirizzata verso fonti certe ed attendibili (operatori locali ed agenzie immobiliari). L'esito di tali indagini permette al sottoscritto di dichiarare che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, gli attuali valori unitari espressi dal mercato sono i seguenti :

- Magazzini/Stalle = euro/mq. 300,00 (*) .

(*) Tale valore unitario, si evidenzia, tiene in debito conto dell'evidente calo demografico della zona e del conseguente accertato crollo dei prezzi di mercato degli immobili, soprattutto negli ultimi anni (prossimo anche al - 30%). Esso (il valore assegnato) rientra pienamente nella forbice di valori unitari indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. Cfr. nell'**ALLEGATO C**.

Coefficienti.

Il valore unitario desunto dal mercato immobiliare è da intendersi come **medio**. Ne consegue che, al fine di uniformarlo all'immobile oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare dei coefficienti correttivi (in + e/o in -) che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche dell'immobile *de quo* rispetto alla media (l'ubicazione; la vetustà; il livello di piano, lo stato manutentivo/conservativo, etc.). Premesso che sono stati consultati sia i coefficienti presenti nel testo "*La stima degli Immobili*" di G. Castello, casa editrice Flaccovio Editore, che quelli desunti da siti internet, a parere del sottoscritto i coefficienti di differenziazione da applicare al compendio immobiliare *de quo* risultano essere i seguenti :

- la possibilità edificatoria (immobile sito in zona edificabile B2) = + 10 %
- il pessimo stato di degrado (anche strutturale) = - 50 %
- fabbricato confinante = - 5 %

.....
somma algebrica = - 45 %

c.1.14) Stima.

Avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto < riferito all'attualità > è pari a :

mq. 40,00 x euro/mq. 300,00 x 0,55 =euro 6.600,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

500,00 (euroseimila)
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ridosso del c
nell'ALLEGAT
GIUDIZIARIE®

banizzazione sia pr
ASTE
GIUDIZIARIE®

<per parific
correttivi. C
il metro qua

abile in considerazione
r quanto riguarda i
cato) gode di un s

Valore di mercato = consistenza x valore unitario x coefficienti

In dettaglio :

Consistenza.

La consistenza sarà quella derivante dalle visure catastali = la superficie nominale (SN). **Cfr. nell'ALLEGATO D.**

Destinazione.

La destinazione sarà quella derivante dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG). Per le zone agricole verrà presa a riferimento la coltura indicata in visura catastale. **Cfr. nell'ALLEGATO D.**

Valore Unitario.

La ricerca dei valori di mercato è stata indirizzata verso fonti certe ed attendibili (operatori locali ed agenzie immobiliari). L'esito di tali indagini permette al sottoscritto di dichiarare che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, gli attuali valori unitari medi espressi dal mercato (*) sono i seguenti :

- Terreni Agricoli = uliveto = euro/mq. 1,70
- Terreni Agricoli = seminativo = euro/mq. 1,75
- Terreni Agricoli = semin. arborato = euro/mq. 1,80
- Terreni Agricoli = canneto = euro/mq. 1,00

Mentre per i terreni siti in zona edificabile di PRG gli attuali valori unitari medi espressi dal mercato sono i seguenti :

- Zona B/2 residenziale = euro/mq. 50,00

(*) Tali valori unitari, si evidenzia, tengono in debito conto dell'evidente calo demografico della zona e del conseguente accertato crollo dei prezzi di mercato, soprattutto negli ultimi anni (prossimo anche al - 30%). Essi (i valori assegnati) rientrano pienamente nella forbice di valori unitari (min e max) indicata nel Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli, pubblicato dalla casa editrice Exeo edizioni.

Coefficienti .

Il valore unitario desunto dal mercato immobiliare è da intendersi come **medio**. Ne consegue che, al fine di uniformarlo all'immobile oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare dei coefficienti correttivi (in + e/o in -) che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche dell'immobile *de quo* rispetto alla media (l'ubicazione; la regolarità; la forma, l'accessibilità; etc.). Premesso che sono stati consultati sia i coefficienti presenti nel testo "*La stima degli Immobili*" di G. Castello, casa editrice Flaccovio Editore, che quelli desunti da siti internet, a parere del sottoscritto i coefficienti di differenziazione da applicare al compendio immobiliare *de quo* risultano essere i seguenti :

terreni agricoli in Sant'Amato =

- conformazione irregolare e frastagliata = 0,75
- conformazione regolare = 1,00

- confine diretto con strada pubblica = 1,10
- non confinante con strada pubblica = 0,90

terreno edificabile in Contrada Marcianese =

- larghezza che non consente la edificazione = 0,40

d.1.13) Stima.

Avendo a riferimento quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato < riferito all'attualità > dei diritti immobiliari (terreni) di proprietà del committente [REDACTED] è il seguente :

LOTTO	A
Dati Censuari	Terreno in contrada "Sant'Amato" della estensione complessiva di are 9,80 e censito in CT al foglio 17 : • Part.Illa 448, porz. AA, uliveto di classe 3, sup. are 6,00, RD 1,55 ; RA 0,93 • Part.Illa 448, porz. AB, seminativo di classe 4, sup. are 0,90, RD 0,14 ; RA 0,23 • Part.Illa 449, porz. AA, canneto di classe U, sup. are 0,11, RD 0,10 ; RA 0,03 • Part.Illa 449, porz. AB, uliveto di classe 3, sup. are 1,29, RD 0,33 ; RA 0,20 • Part.Illa 4150, seminativo di classe 2, sup. are 1,50, RD 0,85 ; RA 0,58
Titolarità	Le p.lle 448 e 449 sono pervenute in piena proprietà (x 1/1) al Sig. [REDACTED] per denuncia di successione in morte del proprio genitore [REDACTED], giusta Denuncia reg.ta al n. 64 vol. 559 del 03/09/ 2002 e trascritta a Chieti in data 13/09/2005 al n. 17919 RG e n. 12745 RP. La p.lla 4150 è pervenuta a [REDACTED], coniugi in comunione legale dei beni, per atto Notaio Di Salvo Zefferino, in Lanciano, rep. 96725 del 28/08/2007 e trascritto a Chieti in data 31/08/ 2007 al n. 17882 RG e n. 12281 RP. In precedenza al venditore Sciarretta Gerardo tale immobile (p.lla 4150 = porzione della ex p.lla 4129) era pervenuto per atto di compravendita rogato per Notaio Zefferino di Salvo in Lanciano, rep. 92762/13976 del 29/04/2005, trascritto a Chieti in data 30/04/ 2005 al n. 8311 RG e n. 6037 RP. In precedenza alle venditrici [REDACTED] tale immobile era pervenuto x 1/3 complessivo per successione in morte di Di Ienno Bambina, giusta Denuncia di Successione reg.ta il 17/03/1998 al n. 23 vol. 510 e trascritta a Chieti in data 07/05/1999 al n. 6898 RG e n. 5239 RP, nonché x 2/3 in comune per successione in morte di Giancrisofaro Giovanni, giusta Denuncia di Successione reg.ta in data 26/04/1995 al n. 41 vol. 466 e trascritta a Chieti in data 21/06/1995 al n. 8356 RG e n. 6616 RP.
Formalità Pregiudizievoli	Sui terreni (p.lle 448 e 449) è stata iscritta Ipoteca da parte della Agenzia Entrate Riscossione in data 23/01/ 2024, rep. 2483/3224 e trascritta a Chieti in data 23/01/2024 al n. 1507 RG e n. 145 RP. Inoltre su tutti i suddetti terreni è stata trascritta la Sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/ 2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.
Descrizione	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 17. Ha una conformazione regolare ma frastagliata.

Confini	P.lla 440, 441, 4156, 450, 4129, 4162, 439.
Destinazione urbanistica	Tutte le part.lle sono site in "Zona E1 Agricola", art. 68 delle NTA. Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.
Consistenza	Superficie totale mq. 980, così suddivisi per coltura agraria : • Uliveto = mq. 729 • Seminativo = mq. 240 (cui cui mq. 90 x 1/1 di proprietà e mq. 150 x 1/2 di proprietà) • Canneto = mq. 11
Coefficienti	Conformaz. Regolare = 1,00 ; Non confine con strada pubblica = 0,90
Stima	Uliveto = 1/1 x 729 x e./mq. 1,70 x coeff. 0,90 =in ct. euro 1.115,00 Semin. = 1/1 x mq. 90 x e./mq. 1,75 x coeff. 0,90 =in ct. euro 142,00 Semin (p.lla 4150) = 1/1 x mq. 150 x e./mq. 1,75 x coeff. 0,90 =in ct. euro 236,00 Canneto = mq. 11 x e./mq. 1,00 x coeff. 0,90 =in ct. euro 10,00 Terreni sommano euro 1.504,00 = in c.t. euro 1.510,00 Si evidenzia che il terreno part.lla 4150 (di mq. 150), del valore assegnato di euro 236,00, è in regime di comunione legale dei beni tra

LOTTO	B
Dati Censuari	Terreno in contrada "Sant'Amato" della estensione complessiva di are 0,82 e censito in CT al foglio 17 : • Part.lla 487, uliveto di classe 3, sup. are 0,82, RD 0,21 ; RA 0,13
Titolarità	Il terreno è pervenuto in piena proprietà (x 1/1) al Sig. [REDACTED] per denuncia di successione in morte del proprio genitore [REDACTED], giusta Denuncia reg.ta al n. 64 vol. 559 del 03/09/ 2002 e trascritta a Chieti in data 13/09/2005 al n. 17919 RG e n. 12745 RP.
Formalità Pregiudizievoli	Sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.
Descrizione	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 17. Ha una conformazione irregolare e frastagliata.
Confini	Part.lla 488, 492, 491, 490, 4164, strada pubblica.
Destinazione urbanistica	La part.lla è sita in "Zona "Zona E1 Agricola", art. 68 delle NTA. Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.
Consistenza	Superficie totale mq. 82, così suddivisi per coltura agraria : • Uliveto = mq. 82
Coefficienti	Conformaz. Irregolare = 0,75 ; Confine con strada pubblica = 1,10
Stima	Uliveto = mq. 82 x euro/mq. 1,70 x diritti 1/1 x coeff. 0,75 x coeff. 1,10 = euro 115,00.....in ct. euro 120,00

LOTTO	C
Dati Censuari	Terreno in contrada "Sant'Amato" della estensione complessiva di are 9,10 e censito in CT al foglio 17 : • Part.lla 510, porz. AA, uliveto di classe 3, sup. are 7,00, RD 1,81 ; RA 1,08 • Part.lla 510, porz. AB, seminativo arborato di classe 5, sup. are 2,10, RD 0,22 ; RA 0,54
Titolarità	Il terreno è pervenuto in piena proprietà (x 1/1) al Sig. [REDACTED] per denuncia di successione in morte del proprio genitore [REDACTED], giusta Denuncia reg.ta al n. 64 vol. 559 del 03/09/ 2002 e trascritta a

	Chieti in data 13/09/2005 al n. 17919 RG e n. 12745 RP.
Formalità Pregiudizievoli	Sul terreno è stata iscritta ipoteca da parte della Agenzia Entrate Riscossione in data 23/01/ 2024, rep. 2483/3224 e trascritta a Chieti in data 23/01/2024 al n. 1507 RG e n. 145 RP. Inoltre è stata trascritta la Sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/ 2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/ 2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.
Descrizione	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 17. Ha una conformazione regolare.
Confini	Part.IIIa 4151, 511, strada pubblica, p.IIIa 509.
Destinazione urbanistica	La part.IIIa è sita in "Zona "Zona E1 Agricola", art. 68 delle NTA. Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.
Consistenza	Superficie totale mq. 910, così suddivisi per coltura agraria : • Uliveto = mq. 700 • Seminativo Arborato = mq. 210
Coefficienti	Conformaz. Regolare = 1,00 ; Confine con strada pubblica = 1,10
Stima	Uliveto = mq. 700 x euro/mq. 1,70 =euro 1.190,00 Seminativo Arborato = mq. 210 x euro/mq. 1,80 =euro 378,00 sommano euro 1.568,00 x diritti 1/1 x coeff. 1,00 x coeff. 1,10 = euro 1.724,80..in ct. euro 1.720,00

LOTTO	D
Dati Censuari	Terreno in contrada "Marcianese" della estensione complessiva di ha 5,3230 e censito in CT al foglio 35 : • Part.IIIa 818, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,05, RD 0,01 ; RA 0,01 • Part.IIIa 819, area rurale, sup. are 0,04, RD 0 ; RA 0 • Part.IIIa 825, area rurale, sup. are 0,20, RD 0; RA 0 • Part.IIIa 830, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,50, RD 0,10 ; RA 0,14 • Part.IIIa 831, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,50, RD 0,10 ; RA 0,14 • Part.IIIa 864, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,40, RD 0,08 ; RA 0,11
Titolarità	Con atto di donazione materna rogato x Notaio Italo De Luca in Lanciano, rep. 53433 del 29/05/1979, trascritto a Chieti in data 12/06/1979 n. 5823 RP e n. 7242 RG, la Sig.ra [REDACTED] nata a Lanciano [REDACTED] ha donato al figlio [REDACTED] la quota dei 2/3 (con riserva di usufrutto) ed alla figlia [REDACTED] (nata a Lanciano il 19/03/12953) la piena proprietà della quota di 1/3, dei diritti da lei vantati sulle seguenti particelle CT del foglio 35 di Lanciano : • 1/1 sulla part.IIIa 471/b (mq. 750), ora p.IIIa 4486, area con fabbricato costituito dal solo piano terra al rustico • 1/1 sulla part.IIIa 471/d (mq. 240) • 1/3 sulla part.IIIa 471/e (mq. 80) • 1/3 sulla part.IIIa 471/f (mq. 50) • 1/3 sulla part.IIIa 471/g (mq. 50) • 1/3 sulla part.IIIa 474/b (mq. 20) Con lo stesso rogito la Sig.ra [REDACTED] ha venduto al fratello [REDACTED] la sua quota di 1/3 dei suddetti beni, ricevuta dalla madre nello stesso rogito. Essendo il Sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'acquisto di 1/3 dalla sorella [REDACTED] è av-

	venuto x metà dal marito [REDACTED] e x metà da sua moglie, Sig.ra [REDACTED] Successivamente sulla part.Illa 471/b è stato edificato in sopraelevazione il fabbricato (ora part.Illa 4486 CF, vari sub.) mentre la usufruttuaria [REDACTED] è defunta. Per quanto riguarda la part.Illa 864 (ex 471/c) di mq. 40 è pervenuta in nuda proprietà a Nasuti Mario con atto di permuta per Notaio Rocco Marino in Lanciano, rep. 14745 del 29/11/1980 e trascritto a Chieti in data 19/12/1980 al n. 15420 RP e n. 17439 RG. In tale rogito Nasuti Mario ha acquistato tale part.Illa in regime di comunione legale dei beni. Pertanto le attuali rispettive quote di proprietà dei coniugi [REDACTED] sulle attuali part.Ille sono le seguenti : P.Illa 818 (mq. 5) + P.Illa 819 (mq. 4) + P.Illa 825 (mq. 20) + P.Illa 830 (mq. 50) + P.Illa 831 (mq.50), tutte CT = [REDACTED], propr. x 3/9 (cioè 1/3), di cui 1/3 (e quindi 1/9) in comunione legale dei beni con [REDACTED] Part.Illa 864 (CT) di mq. 40 = [REDACTED], propr. x 1/1 (l'intero), in comunione legale dei beni con [REDACTED]
Formalità Pregiudizievoli	Su tutte le part.Ille grava la sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.
Descrizione	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 35. E' ad uso stradale e giardino, unitamente a terreni di altre fittes. A causa della sua ridotta larghezza, pur essendo in zona edificabile, non è permessa alcuna costruzione edilizia su di esso.
Confini	Strada pubblica, part.Illa 828, 471, 863, 855, 4486, 4175, 4290, 4172.
Destinazione urbanistica	Tutte le part.Ille sono site in "Zona B/2 Residenziale ", art. 56 delle NTA. Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.
Consistenza	Superficie totale mq. 169 (mq. 9 + 120 + 40)
Coefficienti	Terreno la cui larghezza non consente la edificazione = 0,40
Stima	(p.Illa 818, 819)= 1/3 x mq. 9 x euro/mq. 50,00 x coeff. 0,40 =euro 60,00 (p.Illa 825, 830, 831)= 1/3 x mq. 120 x euro/mq. 50,00 x coeff. 0,40 = ..euro 800,00 (p.Illa 864) = 1/1 x mq. 40 x euro/mq. 50,00 x coeff. 0,40 =euro 800,00 Totale euro 1.660,00 Si evidenzia che del valore indicato delle part.Ille 818, 819, 825, 830 e 831 (pari ad euro 800,00+60,00), 1/3 è in comunione legale dei beni tra [REDACTED] Si evidenzia che la quota di 1/1 sulla part.Illa 864 (valore euro 800,00) è in comunione legale dei beni tra [REDACTED]

Valore totale terreni (A + B + C + D) = euro 5.010,00

Per una miglior individuazione grafica dei terreni de quibus si faccia riferimento al prodotto Allegato D.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

D.2) CON

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

- distinti per immobile :
ASTE GIUDIZIARIE®
p. Contrada Marcianese

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®