

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

affidente la stima del più probabile valore di mercato – riferito all'attualità – dei diritti immobiliari del Sig. XXXXXXXXXXXX nato a Lanciano il 23/11/1948 (cf.: XXXXXXXXX).

Committente : XXXXXXXXXXXX nato a Lanciano il 23/11/1948 (cf.: XXXXXXXXX)  
ed ivi residente alla Contrada Marcianese n. XXX

Lanciano, li 13/12/2024

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. XXXXXXXXXXXX (nato a Lanciano il 23/11/1948) **di procedere alla stima del più probabile valore di mercato <referito 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 si 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.IIIa 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.IIIa 4486, ente urbano di mq. 750, senza redditi.

**Cfr. nell'ALLEGATO A.**

#### **a.1.3) Titolarità.**

Essendo stato realizzato in regime di comunione legale dei beni il fabbricato *de quo* si appartiene per 1/2 al Sig. XXXXXXXXXXXX nato a Lanciano il XX/XX/1948 (cf.:

XXXXXXXXXX) e per 1/2 alla coniuge XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Lanciano il XX/XX/1952 (cf.: XXXXXXXXXXXX).

Inoltre, costituendo la abitazione terranea ed il magazzino/garage al piano interrato (quale pertinenza) residenza coniugale, su di loro grava anche il diritto di abitazione della coniuge del committente, Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

In considerazione del carattere di urgenza della presente stima si sono omessi i relativi controlli c/o la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Ci si riserva di effettuarli (ed integrare la presente stima) qualora venisse eventualmente richiesto.

**a.1.4) Confini.**

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

**a.1.5) 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.1.6) 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 (Concono, 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.1.7) 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.1.8) 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.1.9) 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 x 0,40 = .....mq. 54,14
- Piano Terra = abitazione = mq. 102,47 x 1,00 = .....mq. 102,47
- Piano Terra = balconi/portico = mq. 31,94 x 0,20 = .....mq. 6,39
- Piano Primo = abitazione = mq. 129,80 x 1,00 = .....mq. 129,80
- Piano Primo = balconi = mq. 39,91 x 0,20 = .....mq. 7,98
- Piano Secondo = soffitta = mq. 64,80 x 0,70 = .....mq. 45,36
- Piano Secondo = balconi = mq. 3,54 x 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.1.10) 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.1.11) 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.1.12) 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 :

<b>Valore di mercato = consistenza x valore unitario x coefficienti</b>
---

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. Più in particolare :

- il piano terra + interrato ha una superficie commerciale pari a : mq. (54,14 + 102,47 + 6,39) x 1,05 = .....in c.t. **mq. 171,00**
- il piano primo + secondo ha una superficie commerciale pari a : mq.(129,80 + 7,98 + 45,36 + 0,71) x 1,05 = .....in ct. **mq. 193,00**

**Sommano mq. 364,00**

Tale differenziazione si rende necessaria a causa dei diversi diritti gravanti sui diversi livelli costruttivi del fabbricato (si ricorda che sul PT + PS1 vi è il diritto di abitazione della coniuge del committente, Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX).

### 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. 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.1.13) Stima.**

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

**PS1 + PT = 1/1 x mq. 171,00 x euro/mq. 700,00 x 0,85 = .....euro 101.750,00**

**P1 + P2 = 1/1 x mq. 193,00 x euro/mq. 700,00 x 0,85 = .....euro 114.840,00**  
**a detrarre il costo per la sanatoria e regolarizzazione catastale = .....- euro 23.000,00**

**VALORE IMMOBILE = euro 193.590,00**

### **a.1.14) Diritto di abitazione della coniuge XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXX.**

Al suddetto valore bisogna necessariamente detrarre il diritto di abitazione della Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (coniuge del committente) gravante sull'appartamento al piano terra (PT) e sul magazzino/garage (PS1). Pertanto:

Valore del diritto di Abitazione di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (nata a Lanciano il XX/XX/1952)

Coefficiente del suo diritto di abitazione (2024 - 1952 = anni 72) = 40%

Valore del diritto di abitazione di XXXXXXXXXXXX (su PT + PS1) = euro (101.750,00 - 10.800,00\*) x 0,40 =  
.....in c.t. euro 36.380,00

Valore residuale della quota di XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX (su PT + PS1) = euro (101.750,00 - 10.800,00\*) x 0,60 =  
=.....in c.t. euro 54.570,00

VALORE DELLA QUOTA DI XXXXXXXXXXXX SULL'INTERO FABBRICATO (1/2) =

Valore quota piano T + S1 = 1/2 = euro 54.570,00 x 1/2 = .....euro 27.290,00

Valore quota piano 1 + 2 = 1/2 = (euro 114.840,00 - 12.200,00\*) = euro 102.640,00 x 1/2 = .....euro 51.320,00

Valore totale quota = euro 78.610,00

(\*) al valore di mercato ricavato (euro/mq. 700,00) bisogna detrarre l'incidenza del costo della sanatoria edilizia e della rettifica catastale, proporzionalmente alla superficie degli immobili. In dettaglio :

Superficie complessiva = mq. 364,00 , di cui : mq. 171 il PS1+ PT e mq. 193 il P1 e P2.

Costo sanatoria edilizia/rettifica catastale = euro 23.000,00

Incidenza dei costi di sanatoria/rettifica catastale sul valore :

PS1 + PT = euro 23.000,00 / mq. 364,00 x mq. 171 = in c.t. 10.800,0

P1 + P2 = euro 23.000,00 / mq. 364,00 x mq. 193 = in c.t. 12.200,00

Totale costo sanatoria + catasto = euro 23.000,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## 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 del committente XXXXXXXXXXXX sul fabbricato unifamiliare in oggetto (quota pari ad 1/2) ammontano ad **euro 78.610,00 (euro settantottomilaseicentodieci/00).**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOOOOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## 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.IIIa 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.IIIa 4486, ente urbano di mq. 70, senza redditi.

**Cfr. nell'ALLEGATO B.**

#### b.1.3) **Titolarità.**

Dall'esame delle visure catastali (CF), e da indicazioni del committente, si evince che il fabbricato *de quo* si appartiene in piena ed esclusiva proprietà (x 1/1) al committente XXXXXXXXXXXX nato a Lanciano il XX/XX/1948 (cf.: XXXXXXXXXXXX). In considerazione del carattere di urgenza della presente stima si sono omissi i relativi controlli c/o la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Ci si riserva di effettuarli (ed integrare la presente stima) qualora venisse eventualmente richiesto.

#### b.1.4) **Confini.**

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

#### b.1.5) **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.1.6) **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.1.7) Verifica catastale/Costi.**

Da verifiche effettuate in loco si è accertato che la attuale scheda catastale della uii 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.1.8) 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.1.9) 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

**arrotond. a mq. 122,00**

**b.1.10) 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.1.11) *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 vetusta 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 uiu.

**b.1.12) *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 :

<b>Valore di mercato = consistenza x valore unitario x coefficienti</b>
---

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.

### 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 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 :

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

.....  
somma algebrica = - 45 %

### **b.1.13) Stima.**

Avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato della uiu 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**

**xxxxxxxxxxxxxxxxxOooooxxxxxxxxxxxxxxxxx**

## **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- del fabbricato unifamiliare in oggetto ammonta ad **euro 33.600,00 (euro trentatremilaseicento/00).**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOOOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**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'ALLEGATO 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.IIIa 4486, ente urbano di mq. 967, senza redditi.

**Cfr. nell'ALLEGATO C.**

**c.1.3) Titolarità.**

Dall'esame delle visure catastali (CF), e da indicazioni del committente, si evince che il fabbricato *de quo* si appartiene in piena ed esclusiva proprietà (x 1/1) al committente XXXXXXXXXXXX nato a Lanciano il XX/XX/1948 (cf.: XXXXXXXXXXXX). In considerazione del carattere di urgenza della presente stima si sono omessi i relativi controlli c/o la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Ci si riserva di effettuarli (ed integrare la presente stima) qualora venisse eventualmente richiesto.

**c.1.4) Confini.**

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

**c.1.5) 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.1.6) *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.1.7) *Verifica catastale/Costi.***

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

**c.1.8) *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.1.9) *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  
arrotond. a **mq. 40,00**

**c.1.10) *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.1.11) *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.1.12) *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 :

<b>Valore di mercato = consistenza x valore unitario x coefficienti</b>
---

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.

### 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 :

- 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.1.13) Stima.**

Avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato della uiu in oggetto 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**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## **C.2) CONCLUSIONI.**

[illegible]

### D.1) STIMA.

I terreni in oggetto sono ubicati in parte alla Contrada Sant'Amato ed in parte alla Contrada Marcianese, entrambe nel Comune di Lanciano. La Contrada Sant'Amato è periferica, con ridotta presenza di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, mentre la Contrada Marcianese è a ridosso del centro abitato, con presenza di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. **Cfr. nell'ALLEGATO D.**

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

In dettaglio :

### Consistenza.

La consistenza sarà quella derivante dalle visure catastali = la superficie nominale. **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, la stima del più probabile valore di mercato < riferito all'attualità > dei diritti immobiliari (terreni) di proprietà del commit-  
tente XXXXXXXXXXXX è pari ad euro 0000, così ricavati :

LOTTO	A
<b>Dati Censuari</b>	Terreno in contrada "Sant'Amato" della estensione complessiva di are 9,80 e censito in <b>CT al foglio 17 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Part.IIa 448, porz. AA</b>, uliveto di classe 3, sup. are 6,00, RD 1,55 ; RA 0,93</li> <li>• <b>Part.IIa 448, porz. AB</b>, seminativo di classe 4, sup. are 0,90, RD 0,14 ; RA 0,23</li> <li>• <b>Part.IIa 449, porz. AA</b>, canneto di classe U, sup. are 0,11, RD 0,10 ; RA 0,03</li> <li>• <b>Part.IIa 449, porz. AB</b>, uliveto di classe 3, sup. are 1,29, RD 0,33 ; RA 0,20</li> <li>• <b>Part.IIa 4150</b>, seminativo di classe 2, sup. are 1,50, RD 0,85 ; RA 0,58</li> </ul>
<b>Diritti di XXXXXXXXXXXX</b>	Proprietà x 1/1 per le part.IIe 448, 449 e proprietà x 1/2 x la part.IIa 4150
<b>Descrizione</b>	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 17. Ha una conformazione regolare ma frastagliata.
<b>Confini</b>	P.IIa 440, 441, 4156, 450, 4129, 4162, 439.
<b>Destinazione urbanistica</b>	Tutte le part.IIe sono site in "Zona E1 Agricola", art. 68 delle NTA. <b>Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie totale mq. 980, così suddivisi per coltura agraria : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uliveto = mq. 729</li> <li>• Seminativo = mq. 240 (cui cui mq. 90 x 1/1 di proprietà e mq. 150 x 1/2 di proprietà)</li> <li>• Canneto = mq. 11</li> </ul>
<b>Coefficienti</b>	Conformaz. Regolare = 1,00 ; Non confine con strada pubblica = 0,90
<b>Stima</b>	Uliveto = mq. 729 x euro/mq. 1,70 = .....euro 1.239,30 Seminativo = (mq. 90 x 1/1 diritti ) x euro/mq. 1,75 + (mq. 150 x 1/2 diritti) x euro/mq. 1,75 = .....euro 288,75 Canneto = mq. 11 x euro/mq. 1,00 = .....euro 11,00 <div style="text-align: right;">sommano euro 1.539,05</div> x coeff. 1,00 x coeff. 0,90 = euro 1.385,14.....in ct. <b>euro 1.390,00</b>

LOTTO	B
<b>Dati Censuari</b>	Terreno in contrada "Sant'Amato" della estensione complessiva di are 0,82 e censito in <b>CT al foglio 17 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Part.IIa 487</b>, uliveto di classe 3, sup. are 0,82, RD 0,21 ; RA 0,13</li> </ul>
<b>Diritti di XXXXXXXXXXXX</b>	Proprietà x 1/1

<b>Descrizione</b>	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno sito nel foglio di map-pa 17. Ha una conformazione irregolare e frastagliata.
<b>Confini</b>	Part.IIa 488, 492, 491, 490, 4164, strada pubblica.
<b>Destinazione urbanistica</b>	La part.IIa è sita in "Zona "Zona E1 Agricola", art. 68 delle NTA. <b>Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie totale mq. 82, così suddivisi per coltura agraria : • Uliveto = mq. 82
<b>Coefficienti</b>	Conformaz. Irregolare = 0,75 ; Confine con strada pubblica = 1,10
<b>Stima</b>	Uliveto = mq. 82 x euro/mq. 1,70 = .....euro 139,40 x diritti 1/1 x coeff. 0,75 x coeff. 1,10 = euro 115,00.....in ct. <b>euro 120,00</b>

<b>LOTTO</b>	<b>C</b>
<b>Dati Censuari</b>	Terreno in contrada "Sant'Amato" della estensione complessiva di are 9,10 e censito in <b>CT al foglio 17</b> : • <b>Part.IIa 510, porz. AA</b> , uliveto di classe 3, sup. are 7,00, RD 1,81 ; RA 1,08 • <b>Part.IIa 510, porz. AB</b> , seminativo arborato di classe 5, sup. are 2,10, RD 0,22 ; RA 0,54
<b>Diritti di XXXXXXXXXXXX</b>	Proprietà x 1/1
<b>Descrizione</b>	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 17. Ha una conformazione regolare.
<b>Confini</b>	Part.IIa 4151, 511, strada pubblica, p.IIa 509.
<b>Destinazione urbanistica</b>	La part.IIa è sita in "Zona "Zona E1 Agricola", art. 68 delle NTA. <b>Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie totale mq. 910, così suddivisi per coltura agraria : • Uliveto = mq. 700 • Seminativo Arborato = mq. 210
<b>Coefficienti</b>	Conformaz. Regolare = 1,00 ; Confine con strada pubblica = 1,10
<b>Stima</b>	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. <b>euro 1.720,00</b>

<b>LOTTO</b>	<b>D</b>
<b>Dati Censuari</b>	Terreni in contrada "Sant'amato" della estensione complessiva di ha 0,4060 e censiti in <b>CT al foglio 17</b> : • <b>Part.IIa 363, porz. AA</b> , seminativo arborato di classe 4, sup. are 2,73, RD 0,56; RA 0,78 • <b>Part.IIa 363, porz. AB</b> , uliveto di classe 3, sup. are 17,77, RD 4,59 ; RA 2,75 • <b>Part.IIa 769</b> , uliveto di classe 3, sup. are 8,60 RD 2,22 ; RA 1,33 • <b>Part.IIa 4011</b> , uliveto di classe 3, sup. are 11,50, RD 2,97 ; RA 1,78
<b>Diritti di XXXXXXXXXXXX</b>	Proprietà x 1/2
<b>Descrizione</b>	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 17. Ha una conformazione regolare.
<b>Confini</b>	Part.IIa 768, 767, 766, 765, 357, 362, 364, strada comunale.
	Tutte le part.IIe sono site in "Zona Agricola Normale", art. 10 delle NTA.

<b>Destinazione urbanistica</b>	<b>Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie totale mq. 4.060, così suddivisi per coltura agraria : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seminativo Arborato = mq. 273</li> <li>• Uliveto = mq. 3.787</li> </ul>
<b>Coefficienti</b>	Conformaz. Regolare = 1,00 ; Confine con strada pubblica = 1,10
<b>Stima</b>	Seminativo Arborato = mq. 273 x euro/mq. 1,80 = .....euro 491,40 Uliveto = mq. 3.787 x euro/mq. 1,70 = .....euro 6.437,90 Sommano euro 6.929,30 x diritti 1/2 x coeff. 1,00 x coeff. 1,10 = euro 3.811,12..in ct. <b>euro 3.800,00</b>

<b>LOTTO</b>	<b>E</b>
<b>Dati Censuari</b>	Terreno in contrada "Marcianese" della estensione complessiva di ha 5,3230 e censito in <b>CT al foglio 35</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Part.IIa 818</b>, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,05, RD 0,01 ; RA 0,01</li> <li>• <b>Part.IIa 819</b>, area rurale, sup. are 0,04, RD 0 ; RA 0</li> <li>• <b>Part.IIa 825</b>, area rurale, sup. are 0,20, RD 0 ; RA 0</li> <li>• <b>Part.IIa 830</b>, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,50, RD 0,10 ; RA 0,14</li> <li>• <b>Part.IIa 831</b>, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,50, RD 0,10 ; RA 0,14</li> <li>• <b>Part.IIa 864</b>, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,40, RD 0,08 ; RA 0,11</li> </ul>
<b>Diritti di XXXXXXXXXXXX</b>	Proprietario x 1/3 delle part.IIe 818, 819, 825, 830, 831 e proprietario x 1/1 della part.IIa 864
<b>Descrizione</b>	Trattasi di un appezzamento di terreno siti nel foglio di mappa 35. E' ad uso stradale , unitamente a terreni di altre fitte. A causa della sua ridotta larghezza, pur essendo in zona edificabile, non è permessa alcuna costruzione edilizia su di esso.
<b>Confini</b>	Strada pubblica, part.IIa 828, 471, 863, 855, 4486, 4175, 4290, 4172.
<b>Destinazione urbanistica</b>	Tutte le part.IIe sono site in "Zona B/2 Residenziale ", art. 56 delle NTA. <b>Cfr. il CdU di cui all'ALLEGATO D.</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie totale mq., di cui mq. 129 (p.IIe 818, 819,825,830,831) proprietario x 1/3 e mq. 40 (part.IIa 864) proprietario x 1/2
<b>Coefficienti</b>	Terreno al cui larghezza non consente la edificazione = 0,40
<b>Stima</b>	Diritti 1/3 x mq. 129 x coeff. 0,40 x euro/mq. 50,00 = .....euro 860,00 Diritti 1/2 x mq. 40 x coeff. 0,40 x euro/mq. 50,00 = .....euro 1.000,00 sommano <b>euro 1.860,00</b>

**Valore totale terreni (A + B + C + D + E) = euro 8.890,00**

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

## D.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 terreni in oggetto (A + B + C + D + E) ammonta ad **euro 8.890,00 (euroottomilaottocentonovanta/00)**.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## E) RIEPILOGO.

Sulla base di quanto precedente dedotto il sottoscritto **Geom. Nicola Granata** è grado di affermare che il più probabile valore di mercato <riferito all'attualità> dei diritti immobiliari del committente XXXXXXXXXXXX ammontano complessivamente ad **euro 127.700,00 (eurocentoventisettemilasettecento/00)**, così distinti per immobile :

- A) ½ Fabbricato in Lanciano, Contrada Marcianese (f.35, p.IIa 4486) =.....euro 78.610,00  
B) 1/1 Fabbricato in Lanciano, Contrada Sant'Amato (f.17, p.IIa 484) =.....euro 33.600,00  
C) 1/1 Fabbricato in Lanciano, Contrada Sant'Amato (f.17, p.IIa 4162) =.....euro 6.600,00  
D) 1/1 Terreni in Lanciano, Contrada Marcianese e Sant'Amato (A + B + C + D + E) =.....euro 8.890,00

**VALORE TOTALE euro 127.700,00**

Tanto il sottoscritto doveva riferire, ad evasione dell'incarico affidatogli.

Lanciano, li 13/12/2024



il tecnico  
Geom. Nicola Granata

