

# TRIBUNALE di LANCIANO

 **RELAZIONE**

## DI CONSULENZA TECNICA

afferre la Procedura di Liquidazione del Patrimonio del Debitore  
n. 06/2021 RG a carico di [REDACTED]

Il Liquidatore = Avv. Giulia Orsini

Il Giudice = Dr.ssa Chiara D'Alfonso

Lanciano, 18 ottobre 2023

  
Il Consulente Tecnico  
Geom. Nicola Granata





## Premessa e Quesiti.

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 nominato dal Liquidatore, previa autorizzazione del Magistrato, quale consulente tecnico nella procedura *de qua*. Il quesito formulatogli è stato il seguente :

*"stima di due immobili siti in Lanciano alla Via Calabrò, in catasto fabbricati al foglio 32, part.IIe 392 sub. 39 e 392 sub. 43, attualmente in proprietà del debitore [REDACTED] al fine di procedere alla loro vendita".*

Previo esame della documentazione prodotta, alle ore 10 del giorno 01 agosto 2023 lo scrivente tecnico ha espletato il sopralluogo c/o le due uiu in questione. Erano presenti:

- Avv. Giulia Orsini, liquidatore.
- Avv. Maurizio Mililli, procuratore del debitore.
- Sig. [REDACTED] debitore.

Alla loro presenza si è proceduto ad espletare una preliminare e sommaria ispezione alle due uiu, riscontrando in entrambe la presenza di abusi edilizi (difformità sia catastali che urbanistiche) per la cui esatta individuazione sarebbe stato necessario effettuare il completo e dettagliato rilievo metrico degli immobili. Rilievo (metrico e fotografico) effettuato nei giorni successivi previo accordo con il debitore (08 e 09 agosto 2023).



Premesso quanto sopra il sottoscritto, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli accertamenti effettuati e 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 :

Il compendio immobiliare oggetto di stima, opportunamente suddiviso in due lotti (**LOTTO A e LOTTO B**), è il seguente :

### LOTTO A (uiu sub. 39)

La zona = la uiu in oggetto è ubicata nel Comune di Lanciano (CH), più in particolare in zona Cappuccini (chiamata anche Zona Stadio per la presenza in loco dell'impianto sportivo comunale). Tale zona è parte integrante del centro abitato ed in essa vi è presenza delle necessarie infrastrutture (negozi, parcheggi, strade, etc.). Cfr. l'ALLEGATO 1.

---

**Descrizione** = trattasi di un locale sito al piano primo interrato di un complesso immobiliare. Ha un uso "a magazzino", con forma ad L ed è dotata di un unico ingresso da Viale Cappuccini dal quale si accede per mezzo di rampa in cls (pendenza unica del 24%).

---

**Individuazione Catastale** = la uiu è attualmente censita nel NCEU del Comune di Lanciano al foglio di mappa 32, part.lla 392 sub. 39, categoria C/2 (magazzino), classe 8, consistenza mq. 286, superficie catastale mq. 282, rendita euro 974,87, Via Giovanni Calabro' n. 1, piano S1, con diritto alla corte comune sub. 41. Uiu regolarmente in testa al debitore. Cfr. nell'ALLEGATO 2.



---

Confini = p.lla 332, Via Calabro', p.lla 2, altra uiu della stessa ditta, salvo se altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Provenienza = il debitore [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere pieno ed esclusivo proprietario (x 1/1) della la unità immobiliare in oggetto . La cronistoria (a ritroso) della uiu è la seguente :

- Con atto di Cessione di Quota rogato per notaio Saverio Messina in Guardiagrele, rep. 46449 del 15/03/2002, reg.to a Lanciano in data 27/03/2002 al n. 755 mod. 1V e trascritto a Chieti in data 03/04/2002, al n. 6003 RG e n. 4732 RP, il Sig. [REDACTED] ha riacquisito ½ della piena proprietà dalla Sig.ra [REDACTED]
- In precedenza il Sig. [REDACTED] in comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED] aveva acquistato tale uiu dalla ditta [REDACTED] con atto per notaio Sergio Sideri in Lanciano, rep. 4131 del 21/11/1991, reg.to a Lanciano in data 04/12/1991 al n. 2349 serie I e trascritto a Chieti in data 05/12/1991 al n. 19262 RG e n. 15633 RP.
- In precedenza tale uiu è stata costruita ex novo (unitamente all'intero stabile) dalla indicata impresa edile su suolo di proprietà. L'accatastamento al NCEU della uiu è stato effettuato in data 14/12/1987 (Costituzione n. 53.900/1987).

Cfr. nell'ALLEGATO 3.

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni /trascrizioni pregiudizievoli = sulla suddetta uiu gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, promosso dalla Massa dei Creditori di [REDACTED] in Liquidazione, emesso dal Tribunale



di Lanciano, rep. 1 del 27/10/2021 e trascritto a Chieti in data 17/01/2022 al n. 729 RG e n. 578 RP .

Cfr. nell'ALLEGATO 4.



---

**Diritto del Debitore** = sulla base di quanto sopra esposto si evince che il diritto del debitore [REDACTED] sulla uiu in oggetto è di pena ed esclusiva proprietà x 1/1.



---

**Contratti di Locazione** = da indagini espletate c/o l'Agenzia delle Entrate si è accertato che la uiu de qua è libera ed attualmente non risultano contratti registrati afferenti tale uiu.

Cfr. l'ALLEGATO 5.

---

**Servitù** = l'intero piano interrato del fabbricato (e quindi anche la uiu in oggetto) gode di una servitù di passaggio ed asservimento della larghezza di mt. 4,30 gravante sulle adiacenti porzioni delle part.ile 232 e 595 così come risulta nell'atto di costituzione di servitù con atto per notaio Rocco Marino in Lanciano, rep. 21739 del 08/01/1988, reg.to a Lanciano in data 14/01/1988 al n. 158 serie I e trascritto a Chieti in data 22/01/1988 al n. 1071 RG e n. 918 RP. Cfr. l'ALLEGATO 12.

---

**Destinazione Urbanistica** = il fabbricato, cui la uiu in oggetto costituisce parte integrante, ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRG) definisce come " Zona B2.1, Residenziale di completamento-urbana intensiva " art. 56 delle NTA. Cfr. l'ALLEGATO 6.



---

**Titoli Edilizi** = indagini espletate c/o l'ufficio urbanistico comunale permettono di affermare che la uiu in oggetto è in possesso dei seguenti titoli edilizi :

- Concessione Edilizia n. 458 del 08/07/1983
- Concessione Edilizia in Variante n. 132 del 11/06/1985
- Concessione Edilizia in Variante n. 302 del 30/10/1986
- Concessione Edilizia in Variante n. 477 del 07/10/1987

Cfr. l'ALLEGATO 7.

---

**Abitabilità/Agibilità** = la uiu in oggetto è in possesso della Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 38 del 31/12/1987. Cfr. l'ALLEGATO 8.

---

**Regolarità Urbanistica (Verifica dello Stato Legittimo)** = dal raffronto tra l'ultimo titolo edilizio approvato (Concessione Edilizia in Variante n. 477 del 07/10/1987, Cfr. l'ALLEGATO 7) e lo Stato dei Luoghi rilevato in sopralluogo dallo scrivente tecnico (Cfr. l'ALLEGATO 9) si evince che nella uiu in oggetto sono presenti delle difformità tra l'approvato ed il realizzato. Difformità consistenti in :

- Realizzazione di un box in alluminio/vetro/muratura (mt. 1,52 x 3,15 x h. 2,57).
  - Demolizione di tramezzatura interna per collegamento con vano scala/ascensore (mt. 2,40 x h. 4,13).
  - Diversa ubicazione di parete perimetrale interna, con aumento della superficie utile interna (mt. 0,77 x 6,57 x h. 5,18).
- 

**Regolarità Catastale** = il raffronto tra lo stato dei luoghi (Cfr. l'ALLEGATO 9) e quanto riportato sulla relativa attuale scheda catastale (Cfr. nell'ALLEGATO 2) permette allo scrivente tecnico di dichiararne la non conformità e la non rispondenza, ai sensi del D.L. n.



78/2010. Gli abusi edilizi di cui al precedente paragrafo non risultano essere stati indicati nella relativa scheda di accatastamento.



**Sanatoria edilizia / costi** = tali difformità sono tutte opere interne e non incidono sulla struttura portante. Sono del tipo "sanabile" in quanto in esse vi è, a parere dello scrivente, il requisito della cd "doppia conformità" (art. 36 DPR 380/2001). Il più probabile costo per la sanatoria edilizia è pari ad euro 5.000,00 comprensivo di : onorario del tecnico redattore, iva, contributi, spese, sanzioni comunali, bolli, diritti, etc.

**Regolarizzazione catastale / costi** = bisogna riaccatastare la suddetta uiu per renderla conforme allo stato dei luoghi, così come previsto nel DL. 78/2010. Il più probabile costo per l'operazione di riaccatastamento è pari ad euro 700,00 comprensivo di : onorario del tecnico redattore, iva, contributi, spese, diritti catastali, etc.

**Consistenza** = la consistenza della uiu in oggetto è la superficie catastale (ai sensi del DPR 138/98). Da misurazioni effettuate in loco si è accertata che la superficie catastale (= superficie lorda) della uiu in oggetto è pari a mq. 310 circa.

**Destinazione** = la uiu in oggetto è attualmente destinata a "magazzino". Destinazione confermata sia dal catasto (è censita in categoria C/2 = magazzini) che nell'ultimo titolo abilitativo edilizio (C.E. n. 477/1987) .

**Strutture/Finiture** = trattasi di un locale avente forma ad L sito al piano primo interrato di una palazzina ad uso residenziale/commerciale. Ha una struttura portante in cls armato



(solai, pilastri e muratura perimetrale). L'accesso carrabile alla uiu avviene con passaggio su rampa in cls di altra ditta avente una pendenza di circa il 24%. Presenta una altezza interna variabile (mt. 4,13 - 4,56 - 5,18 - 0,98). Le pareti esterne (ove visibili) sono intonacate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (in parte). Il pavimento è in cls di tipo industriale. Presenza dell'impianto elettrico (fuori traccia), idrico e fognario (nel wc). Porta di accesso esterna motorizzata e di tipo metallica. Le finestre sono in metallo. Cfr. nell'ALLEGATO 10 (fotografico).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Stato Manutentivo/Conservativo** = la uiu de qua ha una vetustà di anni 36. Il suo stato manutentivo/conservativo non può che definirsi mediocre (per assenza di opere di manutenzione ordinaria).

XXXXXXXXXXOOXXXXXXXXXX

### LOTTO B (uiu sub. 43)

**La zona** = la uiu in oggetto è ubicata nel Comune di Lanciano (CH), più in particolare in zona Cappuccini (chiamata anche Zona Stadio per la presenza in loco dell'impianto sportivo comunale). Tale zona è parte integrante del centro abitato ed in essa vi è presenza delle necessarie infrastrutture (negozi, parcheggi, strade, etc.). Cfr. l'ALLEGATO 1.

**Descrizione** = trattasi di un locale sito al piano primo interrato di un complesso immobiliare. Ha un uso "a magazzino", con forma irregolare ed è dotata di un doppio accesso : uno carrabile da Via G. Calabrò dal quale si accede per mezzo di rampa in cls (pendenza unica del 24%) e l'altro da vano scala condominiale (sito in posizione centrale alla uiu).



---

**Individuazione Catastale** = la uiu è attualmente censita nel NCEU del Comune di Lanciano al foglio di mappa 32, part.lla 392 sub. 43, categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), senza classe e consistenza, rendita euro 2.981,61, Via Giovanni Calabro' n. 1, piano S1, con diritto alla corte comune sub. 42. Uiu regolarmente in testa al debitore. Cfr. nell'ALLEGATO 2.

---

**Confini** = sub. 39, Via Calabro', p.la sub. 53, sub. 54, salvo se altri.

---

**Provenienza** = il debitore

risulta essere pieno ed esclusivo proprietario (x 1/1) della la unità immobiliare in oggetto. La cronistoria (a ritroso) della uiu è la seguente:

- Con atto di Cessione di Quota rogato per notaio Saverio Messina in Guardiagrele, rep. 46449 del 15/03/2002, reg.to a Lanciano in data 27/03/2002 al n. 755 mod. 1V e trascritto a Chieti in data 03/04/2002, al n. 6003 RG e n. 4732 RP, il Sig. ha riacquisitato ½ della piena proprietà dalla Sig.ra
- In precedenza il Sig. in comunione legale dei beni con la Sig.ra aveva acquistato tale uiu dalla ditta con atto per notaio Sergio Sideri in Lanciano, rep. 4131 del 21/11/1991, reg.to a Lanciano in data 04/12/1991 al n. 2349 serie I.
- In precedenza tale uiu è stata costruita ex novo (unitamente all'intero stabile) dalla indicata impresa edile su suolo di proprietà. L'accatastamento al NCEU della uiu è stato effettuato in data 14/12/1987 (Costituzione n. 53.900/1987).

Cfr. nell'ALLEGATO 3.

---

Iscrizioni /trascrizioni pregiudizievoli = Sulla suddetta uiu gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 13/05/2008, RG 10133, RP 1704 derivante da Ipoteca Volontaria da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario (atto notaio Ferrari Paolo in Lanciano, rep. 6660/3019 del 12/05/2008) a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona spa .
- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, promosso dalla Massa dei Creditori di ██████████ in Liquidazione, emesso dal Tribunale di Lanciano, rep. 1 del 27/10/2021 e trascritto a Chieti in data 17/01/2022 al n. 729 RG e n. 578 RP .

Cfr. nell'ALLEGATO 4.

**Diritto del Debitore** = sulla base di quanto sopra esposto si evince che il diritto del debitore ██████████ sulla uiu in oggetto è di pena ed esclusiva proprietà x 1/1.

---

**Contratti di Locazione** = da indagini espletate c/o l'Agenzia delle Entrate si è accertato che la uiu de qua è libera ed attualmente non risultano contratti registrati afferenti tale uiu.

Cfr. l'ALLEGATO 5.

**Servitù** = l'intero piano interrato del fabbricato (e quindi anche la uiu in oggetto) gode di una servitù di passaggio ed asservimento della larghezza di mt. 4,30 gravante sulle adiacenti porzioni delle part.ile 232 e 595 così come risulta nell'atto di costituzione di servitù con atto per notaio Rocco Marino in Lanciano, rep. 21739 del 08/01/1988, reg.to a



Lanciano in data 14/01/1988 al n. 158 serie I e trascritto a Chieti in data 22/01/1988 al n. 1071 RG e n. 918 RP. Cfr. l'ALLEGATO 11.



**Destinazione Urbanistica** = il fabbricato, cui la uiu in oggetto costituisce parte integrante, ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRG) definisce come " Zona B2.1, Residenziale di completamento-urbana intensiva " art. 56 delle NTA. Cfr. l'ALLEGATO 6.



**Titoli Edilizi** = indagini espletate c/o l'ufficio urbanistico comunale permettono di affermare che la uiu in oggetto è in possesso dei seguenti titoli edilizi :

- Concessione Edilizia n. 458 del 08/07/1983
- Concessione Edilizia in Variante n. 132 del 11/06/1985
- Concessione Edilizia in Variante n. 302 del 30/10/1986
- Concessione Edilizia in Variante n. 477 del 07/10/1987

Cfr. l'ALLEGATO 7.



**Abitabilità/Agibilità** = la uiu in oggetto è in possesso della Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 38 del 31/12/1987. Cfr. l'ALLEGATO 8.

**Regolarità Urbanistica (Verifica dello Stato Legittimo)** = dal raffronto tra l'ultimo titolo edilizio approvato (Concessione Edilizia in Variante n. 477 del 07/10/1987, Cfr. l'ALLEGATO 7) e lo Stato dei Luoghi rilevato in sopralluogo dallo scrivente tecnico (Cfr. l'ALLEGATO 9) si evince che nella uiu in oggetto sono presenti delle difformità tra l'approvato ed il realizzato. Difformità consistenti in :

- Frazionamento dell'intero piano in più unità immobiliari, in assenza del titolo edilizio.
- Demolizione di tramezzatura interna per collegamento con vano scala/ascensore con struttura in metallo e vetro (mt. 2,40 x h. 4,13).



- Realizzazione di tramezzature interne (spess. cm. 10) non portanti, in assenza del titolo edilizio.
- Cambio di uso, da "Parcheggio riservato ai magazzini Astron, affiliato Standa" a "Magazzino".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**Regolarità Catastale** = il raffronto tra lo stato dei luoghi (Cfr. l'ALLEGATO 9) e quanto riportato sulla relativa attuale scheda catastale (Cfr. nell'ALLEGATO 2) permette allo scrivente tecnico di dichiararne la non conformità e la non rispondenza, ai sensi del D.L. n. 78/2010. Le tramezzature interne non sono state accatastate ed il cambio di uso, da parcheggio auto a magazzino non è stato comunicato all'Agenzia del Territorio.

---

**Sanatoria edilizia / costi** = tali difformità sono tutte opere interne e non incidono sulla struttura portante. Sono del tipo "sanabile" in quanto in esse vi è, a parere dello scrivente, il requisito della cd "doppia conformità" (art. 36 DPR 380/2001). Il più probabile costo per la sanatoria edilizia è pari ad **euro 5.000,00** comprensivo di : onorario del tecnico redattore, iva, contributi, spese, sanzioni comunali, bolli, diritti, etc.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**Regolarizzazione catastale / costi** = bisogna riaccatastare la suddetta uiu per renderla conforme allo stato dei luoghi (anche per la effettiva diversa destinazione, da D/8 a C/2), così come previsto nel DL. 78/2010. Il più probabile costo per l'operazione di riaccatastamento è pari ad **euro 700,00** comprensivo di : onorario del tecnico redattore, iva, contributi, spese, diritti catastali, etc.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**Consistenza** = la consistenza della uiu in oggetto è la superficie catastale (ai sensi del DPR 138/98). Da misurazioni effettuate in loco si è accertata che la superficie catastale (= superficie lorda) della uiu in oggetto è pari a **mq. 418** circa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



---

**Destinazione** = la uiu in oggetto è attualmente destinata a "magazzino". Nell'ultimo titolo abilitativo edilizio (C.E. n. 477/1987) la sua destinazione era a "parcheggio a servizio dei magazzino Astron (affiliato Standa)". Tale vincolo, si evidenzia, non risulta mai essere stato trascritto nei pubblici uffici, ma solo nei grafici progettuali. Per cui tale destinazione urbanistica, per forma e per distribuzione interna dei pilastri, è rimasta solo "sulla carta" : in loco è impossibile utilizzare tale locale ad uso parcheggio di auto.

---

**Strutture/Finiture** = trattasi di un locale avente forma irregolare sito al piano primo interrato di un palazzina ad uso residenziale/commerciale. Ha una struttura portante in cls armato (solai, pilastri e muratura perimetrale). L'accesso carrabile alla uiu avviene con passaggio su rampa in cls di altra ditta avente una pendenza di circa il 24%, mentre quello pedonale avviene da gradinata interna a doppia rampa. Presenta una altezza interna variabile (mt. 4,32 - 3,53). Le pareti esterne (ove visibili) sono intonacate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (in parte). Il pavimento è in parte in linoleum (cm. 60 x60) ed in è parte in cls di tipo industriale. Presenza dell'impianto elettrico (fuori traccia). Porta di accesso esterna motorizzata e di tipo metallica. Le finestre sono in metallo. Cfr. nell'ALLEGATO 10 (fotografico).

---

**Stato Manutentivo/Conservativo** = la uiu de qua ha una vetustà di anni 36. Il suo stato manutentivo/conservativo non può che definirsi mediocre (per assenza di opere di manutenzione ordinaria).

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

xxxxxxxxxxxxOOOxxxxxxxxxxxx



## STIMA



Lo specifico quesito posto allo scrivente tecnico ha per oggetto la stima del valore dei beni indicati in premessa (LOTTO A + LOTTO B). Si tratta quindi di valutare l'ammontare del loro *più probabile valore di mercato*, riferito all'attualità. Tra i metodi indicati dalla dottrina estimativa 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 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 agli immobili *de quibus*, applicandovi ovviamente dei coefficienti correttivi. Comparazione effettuata sulla base del valore di mercato riferito alla unità di superficie : il metro quadro.

Pertanto il valore di ogni immobile di cui alla presente stima, sarà dato dalla applicazione della seguente collaudata formula :

Valore immobile = (consistenza x valore unitario x media dei coefficienti)  
+/- aggiunte e/o detrazioni



In dettaglio :



### Consistenza.

Per i locali aventi destinazione "magazzino" la consistenza sarà pari alla loro superficie lorda, così come previsto dal DPR 138/98.

### Destinazioni.

E' indubbio che le due uiu in oggetto (sub. 39 e sub. 43) abbiano una destinazione a "magazzino", seppur il sub. 43 sia urbanisticamente e catastalmente destinato a parcheggio auto (impossibile da destinare per forma e per presenza di pilastrature interne).

### Coefficienti di differenziazione.

I valori unitari desumibili dal mercato sono da intendersi come *medi*. Ne consegue che, al fine di uniformarli agli immobili oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare loro dei coefficienti di differenziazione che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche di ogni singolo immobile (la vetustà, il livello di piano, la accessibilità, la luminosità ed aerazione, le finiture esterne ed interne, le destinazioni degli ambienti, etc). Premesso che essi sono stati in parte estrapolati dal testo "*La stima degli Immobili*" di G. Castello, casa editrice Flaccovio Editore ed in parte desunti da siti internet, i coefficienti applicabili al compendio immobiliare de quo risultano essere i seguenti :

vetustà : sulla base dell'epoca costruttiva vengono attribuiti i coefficienti che tengono conto del deprezzamento per obsolescenza strutturale e funzionale. Risultano essere i seguenti :



- da anni 0 ad anni 5 = 1,00
- da anni 5 ad anni 10 = 0,99
- da anni 10 ad anni 20 = 0,98
- da anni 20 ad anni 30 = 0,93
- da anni 30 ad anni 40 = 0,87
- da anni 40 ad anni 50 = 0,83
- da anni 50 ad anni 60 = 0,79
- da anni 60 ad anni 70 = 0,77
- da anni 70 ad anni 80 = 0,73
- da anni 80 ad anni 90 = 0,71
- da anni 90 in poi = 0,70



Livello di piano = sulla base delle livello del piano vengono attribuiti i vari coefficienti. Risultano essere i seguenti =

- piano terra/rialzato = 1,00
- piano primo interrato/seminterrato = 0,90
- piano secondo interrato = 0,85
- piano primo = 1,10
- piano secondo = 1,05



Luminosità/aereazione = sulla base della luminosità ed aerazione dei locali vengono attribuiti i vari coefficienti. Risultano essere i seguenti =

- sufficientemente luminoso/aerato = 1,00
- poco luminoso/aerato = 0,90
- molto luminoso/aerato = 1,20

utilizzabilità/forma = sulla base della forma geometrica e della relativa utilizzabilità dei locali vengono attribuiti i vari coefficienti. Risultano essere i seguenti =

- normale = 1,00
- poco utilizzabile = 0,90



pezzatura = sulla base delle dimensioni (pezzatura) vengono attribuiti i vari coefficienti. Risultano essere i seguenti =



- fino a mq. 200 = 1,10
- oltre mq. 200 = 1,00

finiture esterne = sulla base delle finiture esterne vengono attribuiti i vari coefficienti. Risultano essere i seguenti =

- di pregio/artistiche = 1,10
- buone = 1,05
- normali = 1,00
- mediocri = 0,95
- pessime = 0,85
- scadenti = 0,80

finiture interne = sulla base delle finiture interne vengono attribuiti i vari coefficienti. Risultano essere i seguenti =

- di pregio/artistiche = 1,10
- buone = 1,05
- normali = 1,00
- mediocri = 0,90
- pessime = 0,85
- scadenti = 0,80

### Valori Unitari.

La ricerca dei valori di mercato attuali è stata indirizzata verso fonti certe ed attendibili. All'uopo sono state espletate opportune indagini sia c/o agenzie immobiliari locali che c/o operatori commerciali. Il risultato di tali indagini è che, anche in considerazione dell'andamento dei prezzi immobiliari in questa fase storica (covid, contrazione del mercato, difficoltà di accesso al credito, etc.) i locali a destinazione "magazzino" attualmente vengono compravenduti



ad un prezzo unitario medio pari a circa euro 500,00/600,00 al mq. di superficie lorda (commerciale).

Si evidenzia che tale individuato valore medio rientra tranquillamente nella forbice indicata nelle Tabelle OMI dell'Agencia delle Entrate, certificandone quindi la attendibilità. Cfr. l'ALLEGATO 11.

### Aggiunte e detrazioni.

Le aggiunte tengono conto della presenza delle corti (l'incidenza media è tra l'1% ed il 10%, in base alla consistenza, alla finitura, allo stato manutentivo/conservativo, il piano, la eventuale presenza di recinzioni, etc.). Le detrazioni rappresentano invece una diminuzione del valore dell'immobile a causa dei costi eventualmente da sostenere per renderlo commerciale (i costi per la sanatoria edilizia e/o ripristino delle opere non sanabili, le rettifiche catastali, etc.).

Ne consegue che, avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto (arrotondato per eccesso e/o difetto ai 10 euro per lotto) è la seguente :

**LOTTO A =** locale sito al piano primo interrato ad uso magazzino sito nel comune di Lanciano (CH), Via G. Calabrò n. 1 (CH). Censito nel NCEU del Comune di Lanciano al foglio di mappa 32, part.IIa 392 sub. 39, categoria C/2 di classe 8, Via Giovanni Calabrò n. 1, piano S1, consistenza mq. 286, superficie catastale mq. 282, rendita euro 974,87, con diritto alla corte comune sub. 41. Superficie lorda effettiva pari a mq. 310,00.

Valore unitario medio di mercato = euro/mq.(500,00+600,00)/2 = e./mq. 550,00

Consistenza (da rilievo) = mq. 310

Coefficiente di vetustà (2023-1987 = anni 36) = 0,87

Coefficiente di livello di piano = primo interrato = 0,90

Coefficiente di illuminazione/aereazione = poco illuminato/aerato = 0,90

Coefficiente di utilizzabilità/forma = poco utilizzabile= 0,95

Coefficiente di pezzatura = (oltre mq. 200) = 1,00

Coefficiente finiture esterne (normali) = 1,00

Coefficiente finiture interne (mediocri) = 0,90



VALORE = euro/mq. 550,00 x mq. 310 x (0,87+0,90+0,90+0,95+1,00+1,00+0,90)/7= in c.t...euro 158.800,00

Aggiunte e/o detrazioni (a detrarre il costo per la sanatoria edilizia + la rettifica catastale) =.....euro 5.700,00



VALORE TOTALE = euro 153.100,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LOTTO B** = locale sito al piano primo interrato ad uso magazzino sito nel comune di Lanciano (CH), Via G. Calabrò n. 1 (CH). Censito nel NCEU del Comune di Lanciano al foglio di mappa 32, part.IIa 392 sub. 43, categoria D/8, Via Giovanni Calabrò n. 1, piano S1, rendita euro 2.981,61, con diritto alla corte comune sub. 42. Superficie lorda effettiva pari a mq. 418,00.



Valore unitario medio di mercato = euro/mq.(500,00+600,00)/2 = e./mq. 550,00

Consistenza (da rilievo) = mq. 418

Coefficiente di vetustà (2023-1987 = anni 36) = 0,87

Coefficiente di livello di piano = primo interrato = 0,90

Coefficiente di illuminazione/aereazione = poco illuminato/aerato = 0,90

Coefficiente di utilizzabilità/forma = normale = 1,00

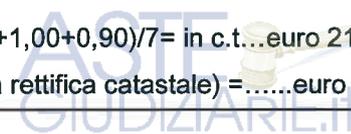
Coefficiente di pezzatura = (oltre mq. 200) = 1,00

Coefficiente finiture esterne (normali) = 1,00

Coefficiente finiture interne (mediocri) = 0,90

VALORE = euro/mq. 550,00 x mq. 418 x (0,87+0,90+0,90+1,00+1,00+1,00+0,90)/7= in c.t...euro 215.760,00

Aggiunte e/o detrazioni (a detrarre il costo per la sanatoria edilizia + la rettifica catastale) =.....euro 5.700,00



VALORE TOTALE = euro 210.060,00



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## RIEPILOGO VALORI BENI IMMOBILI

- LOTTO A (p.lla 392 sub. 39) = .....euro 153.100,00
- LOTTO B (p.lla 392 sub. 43)= .....euro 210.060,00

VALORE TOTALE IMMOBILI = euro 363.160,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto precedentemente esposto ed in risposta ai quesiti formulati, il sottoscritto Geom. Nicola Granata ritiene poter serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, riferito all'attualità, è complessivamente pari ad euro 363.160,00 , di cui :

- euro 153.100,00 quale valore della part.lla 392 sub. 39 (LOTTO A)
- euro 210.060,00 quale valore della part.lla 392 sub. 43 (LOTTO B)

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

Lanciano, 18 ottobre 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



il consulente tecnico  
Geom. Nicola Granata

