

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
Geom. Massimo Palumbo  
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti  
Pers. 339 36 62 702  
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it  
pec: massimo.palumbo@geopec.it

# **TRIBUNALE DI CHIETI**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

  
**R.G.F. 2/2014**

**SENTENZA DICHIARATIVA DEL 30 GENNAIO 2014**

**GIUDICE DELEGATO: dott. NICOLA VALLETTA**

**CURATORE FALLIMENTARE: dott. MICHELE COSTANZA**

# ***RELAZIONE DI STIMA***

***ALLEGATI GRAFICI e FOTOGRAFICI***

**Il Tecnico Esperto**  
***geom. Massimo Palumbo***

## **1.0 – PREMESSA**

Con riferimento al fallimento R.G.F. 2/2014 – [REDACTED] quale imprenditore commerciale titolare della omonima ditta individuale, il sottoscritto geom. Massimo Palumbo, nato a Chieti il 18/01/1971, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti col n. 1377 e con studio professionale in Chieti alla Via dei Pentri n. 16, nella qualità di tecnico esperto per la valutazione estimativa del patrimonio immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED], nel comune di Villamagna (Ch), rassegna la presente relazione di perizia.

Per l'espletamento dell'incarico ho acquisito preventivamente ispezioni ipotecarie e visure catastali - presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti.

Sono state, inoltre, eseguite ulteriori indagini presso l'ex Ufficio di Registro di Chieti e l'Ufficio Tecnico del Comune di Villamagna.

È stato eseguito un sopralluogo negli immobili identificati, per verificare identità, titolo degli occupanti e per rilevarne stato e consistenza effettiva.

Sono state svolte le necessarie indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

## **2.0 – IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Gli immobili oggetto della presente valutazione estimativa sono:

### **Diritto di proprietà 1/1**

Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Fabbricati

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CONS.</b>	<b>RENDITA</b>
8	771	2	A/2	6,5	€ 486,76
8	1071	5	graffata con la p.lla 771 sub. 2		
8	1071	1	C/6	41	€ 86,82
8	1072	1	lastrico solare		

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
Geom. Massimo Palumbo  
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti  
Pers. 339 36 62 702  
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it  
pec: massimo.palumbo@geopec.it

Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Terreni

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>QUALITÀ</b>	<b>HA</b>	<b>ARE</b>	<b>CA</b>
6	167		vigneto		13	50
6	4016		Fabb. Rur.			35
6	164	3	Porz. Rur F.P.			

**Diritto di proprietà per l'area quota 1/9 concedente**

Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Fabbricati

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CONS.</b>	<b>RENDITA</b>
6	4203		A/4	1,5	€. 59,65

Gli immobili al fg. 6 p.lla 167, 4016 e 164 sub. 3 anche se sono catastalmente intestati ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], sono di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] poiché i genitori sono defunti (riunione di usufrutto).

Tutti gli immobili sono meglio identificati negli elaborati grafici e fotografici allegati, per i quali si riportano, nel seguito, localizzazione, descrizione sintetica, dati di identificazione catastale, riferimenti storico-urbanistici e titoli di proprietà.

Sono esclusi dalla presente stima, così come richiestomi nel conferimento di incarico a firma del dott. Costanza, gli immobili nel Comune di Villamagna al fg. 8 p.lla 771 sub. 2 graffata con la p.lla 1071 sub. 5 e alla p.lla 1071 sub. 1, già valutati dallo scrivente nella procedura esecutiva RGE 73/2011 – Tribunale di Chieti.

### **3.0 – ATTI DI PROVENIENZA IMMOBILI – VICENDE GIURIDICHE PER LA DURATA DEL VENTENNIO**

#### **Diritto di proprietà 1/1**

##### Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Terreni

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>P.LLA DERIVATA</b>
6	167	167/a
6	4016	164/c
6	164 sub. 3	164 sub. 3

Con atto di donazione a rogito del Notaio Giovanni De Matteis, in data 03/01/1985 rep. 1332, trascritto a Chieti il 01/02/1985 R.P. 1417 e R.G. 1599, i coniugi [REDACTED] donano, riservandosi l'usufrutto, al figlio [REDACTED] i seguenti beni in Contrada Crocetta:

- 1) Terreno di mq. 2.070 in catasto alla partita 2984, fg. 6, p.lla 161/b;
- 2) Terreno di mq. 1.385 con entrostante porzione di casa rurale di vani quattro su due piani, in catasto alla partita 2984, p.lla **167/a** di mq. 1.350, **164/c** di mq. 35 e **164/b sub. 3**, avente diritto alla corte comune n. 164/a di mq. 135.

#### **Diritto di proprietà 1/1**

##### Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Fabbricati

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>P.LLA DERIVATA</b>
8	1072 sub. 1	771

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Biancamaria Rulli, in data 02/04/1990 rep. 774, trascritto a Chieti il 04/05/1990 R.P. 6374 e R.G. 7560, l'Impresa di [REDACTED] in persona del sig. [REDACTED] acquista dal sig. [REDACTED] i seguenti immobili alla Via Livoli:

- 1) Terreno della superficie complessiva di mq. 3.780, in catasto alla

partita 3030, fg. 8, p.lle 210/a, 221, 768/d, 769, 770/b e **771**.

**Diritto di proprietà per l'area quota 1/9 concedente**

Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Fabbricati

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>P.LLA DERIVATA</b>
6	4203	4015

Premessa

La p.lla 4203 è stata originata, insieme alla p.lla 4204 (corte), con tipo mappale del 28/04/2011 n. 128096, dalla p.lla 4015 qualità corte comune ai fabbricati di cui alla p.lla 164 sub. 1-2-3.

La p.lla 4203, censita come A4 – abitazione di tipo popolare, consiste in una porzione di fabbricato destinato ad ingresso e bagno, unita di fatto al fabbricato di cui alla p.lla 164 sub. 2 di proprietà del sig. [REDACTED] il quale ha realizzato l'ampliamento (p.lla 4203) del fabbricato di cui alla p.lla 164 sub. 2 sulla corte comune (ex p.lla 4015).

Con l'accatastamento di detto immobile, avvenuto con tipo mappale n. 128096/2011, essendo la p.lla 4203 derivante dal frazionamento della p.lla 4015 (corte comune) è stata "intestata" alle ditte proprietarie dei sub. 1, 2 e 3 della p.lla 164, ovvero:

- [REDACTED] quali proprietari per l'area per 1/9 ciascuno;
- [REDACTED] quali proprietari per l'area per 1/9 ciascuno;
- [REDACTED] proprietario per l'area per 3/9;
- [REDACTED] proprietario superficario per il fabbricato per 1/1.

Tutti i nominativi derivano dall'atto di donazione R.P. 1417 del 01/02/1985.

**Nota:** Alla luce di quanto sopra relazionato il diritto di proprietà per l'area pari alla quota di 1/9 non viene stimato poiché gli intestatari, tra cui [REDACTED], ed i rispettivi diritti e quote, dell'immobile al fg. 6 p.lla

4203, sono stati istituiti attraverso un mero atto tecnico di parte (accatastamento) che non può far nascere o costituire quote di proprietà e/o altro diritto su corte comune.

#### **4.0 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI**

Su tutti gli immobili, oltre alla **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** del 30/01/2014 trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/06/2014 al R.P. 7098 e R.G. 8988, gravano:

- a) **Ipoteca volontaria** iscritta a Chieti il 29/07/1994 al R.P. 1288 e R.G. 10849 a carico dei sig. ██████████ ed a favore della Banca di Credito Cooperativo di Villamagna, gravante tra gli altri immobili sulle p.lle 167, 164/b sub. 3, 164/c (oggi 4016) e 164/a corte (oggi 4204) del fg. 6;
- b) **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Chieti il 13/07/1996 al R.P. 7388 e R.G. 9614 a carico dei sig.ri ██████████ e Umberto ed a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti, gravante tra gli altri immobili sulle p.lle 167, 164/b (oggi 164 sub. 3) e 164/c (oggi 4016) del fg. 6.

#### **5.0 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE**

##### **Lastrico solare – fg. 8, p.lla 1072, sub. 1**

Con atto di costituzione di servitù del Notaio Biancamaria Rulli in data 02/04/1990 rep. 775, trascritto a Chieti il 04/05/1990 R.P. 6375 e R.G. 7561, il sig. ██████████ ha costituito a carico del fabbricato che andrà a costruire sul terreno al fg. 8, p.lle n210/a, 211, 768/d, 769, 770/b e 771 ed a favore del fabbricato alla p.lla 208, la servitù di allaccio di rete fognante a

quella del costruendo fabbricato, servitù di prospetto consistente nell'aprire vedute dirette lungo il confine comune tra la p.lla 208 e 770/b per il fabbricato esistente e per eventuali sopraelevazioni lungo l'attuale perimetro ed il diritto di effettuare manutenzioni ordinarie e straordinarie lungo la parete del muto di confine tra le suddette particelle.

Per tutti gli immobili, inoltre, i vincoli derivanti dalla destinazione urbanistica.

## **6.0 – SITUAZIONE DI POSSESSO**

### Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Fabbricati

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CONS.</b>	<b>RENDITA</b>
8	1072	1	lastrico solare		

Il lastrico solare è utilizzato dai proprietari delle unità immobiliari di cui alle p.lle 771, 1071 e 1073, esso è destinato ad accesso delle singole unità oltre che collegare il piano seminterrato - garages ed il piano terra - abitazioni.

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>QUALITÀ</b>	<b>HA</b>	<b>ARE</b>	<b>CA</b>
6	167		vigneto		13	50
6	4016		Fabb. Rur.			35
6	164	3	Porz. Rur F.P.			

Sia i fabbricati che il terreno sono stati dati in locazione al sig. Baldassarre Angelo con contratto di affitto registrato a Chieti il 21/02/2008 al n. 654 Mod. 3 della durata di anni 15 e per un canone di €. 100,00/annue.

### Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Fabbricati

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CONS.</b>	<b>RENDITA</b>
6	4203		A/4	1,5	€. 59,65

Come già ampiamente relazionato nel punto 3.0 l'immobile è posseduto ed utilizzato dal sig. XXXXXXXXXX.

## **7.0 – SITUAZIONE RELATIVA ALLA NORMATIVA URBANISTICA**

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villamagna si riporta quanto segue:

### **Lastrico solare – fg. 8, p.lla 1072, sub. 1**

Facente parte di un complesso residenziale, alla Via Livoli, assentito con i seguenti atti amministrativi:

- C.E. n. 1620 del 1990 per costruzione di un complesso residenziale "Residence Gree-House" in Via Livoli, in testa a [REDACTED];
- C.E. n. 1730 del 1991 per variante alla C.E. n. 1620 del 24/03/1990 per la costruzione di un complesso residenziale in Via Livoli, in testa a [REDACTED];

### **Rimessa attrezzi agricoli – fg. 6, p.lla 4016**

### **Fabbricato da cielo a terra – fg. 6, p.lla 164, sub 3**

Entrambe le costruzioni di epoca remota (antecedente il 1967) sono privi di autorizzazioni amministrative.

### **Porzione di fabbricato – fg. 6, p.lla 4203**

Costruzione non ispezionata in quanto di altra proprietà.

Da ricerche esperite presso il l'Ufficio Protocollo del comune di Villamagna, con il nominativo del sig. [REDACTED], nulla è emerso per quanto attiene domande di costruzione della citata porzione di fabbricato.

**Nota:** Per tutti gli immobili leggasi l'allegato certificato di destinazione urbanistica.

## **8.0 – FORMAZIONE LOTTI, DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Per facilitare la loro futura vendita ho ritenuto necessario dividere i beni



oggetto di stima in n. 3 lotti che di seguito vengono meglio descritti.

***Lotto n. 1 – diritto di proprietà di 1/1***

Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Fabbricati – Via Livoli

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CONS.</b>	<b>RENDITA</b>
8	1072	1	lastrico solare		

Lastrico solare, della superficie complessiva di mq. 45, a servizio dei fabbricati censiti alle p.lle n. 771, 1071 e 1073. È costituito da una scala in c.a. rivestita in marmo di collegamento tra il piano seminterrato (garage) ed il piano terra (appartamenti) ed un pianerottolo di disimpegno ed accesso agli appartamenti al piano terra e primo, pavimentato con piastrelle in gres e dotato di n. 2 fioriere laterali delle dimensioni di mt. 4,30x1,35.

Coerenze: appartamenti alla p.lla 1071 sub. 6 e 1073 sub. 5, corte comune alla p.lla 771 sub. 1, salvo altri più recenti ed esatti.

***Lotto n. 2 – diritto di proprietà di 1/1***

Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Terreni – Contrada Crocetta

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>QUALITÀ</b>	<b>HA</b>	<b>ARE</b>	<b>CA</b>
6	167		vigneto		13	50
6	4016		Fabb. Rur.			35
6	164	3	Porz. Rur F.P.			

\* **p.lla 167:** terreno con accesso diretto dalla strada comunale asfaltata. Di forma rettangolare ha superficie catastale di mq. 1.350 e modesta pendenza verso est. nord. Attualmente coltivato a vigneto Montepulciano (a cordone speronato) impiantato circa 4 anni fa, non vi è presenza di fabbricati e/o manufatti.

\* **p.lla 4016:** manufatti destinati a rimessa attrezzi agricoli e magazzino di remota costruzione. Sono costituiti da due locali adiacenti, uno della superficie lorda di mq. 19 con copertura piana (Hi= 2,20 m.) e l'altro della

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
Geom. Massimo Palumbo  
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti  
Pers. 339 36 62 702  
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it  
pec: massimo.palumbo@geopec.it

superficie lorda di mq. 30 con copertura a due falde ( $H_{colmo} = 3,20$ ;  $H_{min} = 2,50$ ). Entrambe allo stato grezzo ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Coerenze: strada comunale (corte comune p.lla 4204), terreno stessa ditta p.lla 167 e fabbricato alla p.lla 4195, salvo altri più recenti ed esatti.

**\* p.lla 164, sub. 3:** fabbricato da cielo a terra, con diritto alla corte comune p.lla 4204, si compone di un piano terra di mq. 50 (ingresso, bagno, cucina e soggiorno) ed un piano primo di mq. 50 (n. 2 camere), tutte le altezze interne sono minori di mt. 2,70 tranne che per la camera 1 al primo piano di altezza di mt. 2,76. L'immobile con rifiniture ed impianti di epoca remota, presenta vistosi segni di umidità al piano terra (risalita capillare) ed al primo piano sul solaio camera 1, le finestre sono in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica, manca l'impianto di riscaldamento.

Non essendo abitato si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, tant'è che a parere dello scrivente necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria.

Coerenze: strada comunale e corte comune p.lla 4204 a più lati, fabbricato alla p.lla 164 sub. 2, salvo altri più recenti ed esatti.

Tutti gli immobili di cui al lotto n. 2 sono privi di accatastamento.

## **9.0 – CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Nel caso in esame, la stima degli immobili è richiesta nell'ambito di una procedura fallimentare e, pertanto, la finalità va identificata nello loro caratteristica di essere "scambiati", in virtù della "utilità economica" che essi stessi possano dispiegare.

Ne concerne che l'aspetto economico da riguardare vada individuato nella ricerca del cosiddetto "più probabile valore di mercato" con la

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
Geom. Massimo Palumbo  
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti  
Pers. 339 36 62 702  
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it  
pec: massimo.palumbo@geopec.it

corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni possano essere scambiati.

Il metodo seguito per la valutazione degli immobili è quello per confronto o sintetico o per comparazione diretta, ovvero, si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente.

Si ritiene doveroso premettere che attualmente il mercato immobiliare non è particolarmente attivo, e nella determinazione del più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima si è tenuto conto di tutte quelle caratteristiche che influenzano il valore di mercato come: l'accessibilità, l'esposizione, la situazione urbanistica, la disponibilità, i collegamenti stradali, le caratteristiche climatiche, ecc.

Dopo attenta analisi e approfondita ponderazione di tutti gli elementi di rilievo ho determinato il più probabile valore di mercato dei fabbricati e dei terreni, acquisendo, anche, informazioni da agenti immobiliari e dall'Agenzia del Territorio di Chieti verificando i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare.

### **10.0 – VALUTAZIONE**

Sulla base di quanto fin qui detto, si riportano le stime del valore dei beni inventariati e divisi in n. 3 lotti.

L'unico valore realmente affidabile è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) attraverso la quale si possono ottenere i valori di mercato (€/mq) riguardanti le varie destinazioni urbanistiche di nostro interesse, nella località in cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

#### ***Lotto 1 – diritto di proprietà di 1/1***

Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Fabbricati – Via Livoli

<b>FG.</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CONS.</b>	<b>RENDITA</b>
8	1072	1	lastrico solare		

Lastrico solare, della superficie complessiva di mq. 45, a servizio dei fabbricati censiti alle p.lle n. 771, 1071 e 1073. È costituito da una scala in c.a. rivestita in marmo di collegamento tra il piano seminterrato (garage) ed il piano terra (appartamenti) ed un pianerottolo di disimpegno ed accesso agli appartamenti al piano terra e primo, pavimentato con piastrelle in gres e dotato di n. 2 fioriere laterali delle dimensioni di mt. 4,30x1,35.

Coerenze: appartamenti alla p.lla 1071 sub. 6 e 1073 sub. 5, corte comune alla p.lla 771 sub. 1, salvo altri più recenti ed esatti.

Lastrico solare: mq. 45,00 x €. 250,00= **€. 11.250,00**

Costo di Costruzione del lastrico solare:

**a) Scala in c.a.**

• Struttura in c.a.: mq. 6,00x€. 160,00=	€. 960,00
• Rivestimento pedate: mq. 6,00x€. 100,00=	€. 600,00
• Intonaco intradosso ed alzate: mq. 8,50x€. 18,00=	€. 153,00
• Ringhiera laterale: mq. 7,00x€. 40,00=	<u>€. 280,00</u>
<i>Somma</i>	€. 1.993,00

**b) Pianerottolo**

• Solaio in c.a.: mq. 45,00x€. 130,00=	€. 5.850,00
• Rivestimento con guaina: mq. 45,00x€. 12,00=	€. 540,00
• pavimentazione: mq. 45,00x€. 35,00=	€. 1.575,00
• Intonaco intradosso: mq. 45,00x€. 18,00=	<u>€. 810,00</u>
<i>Somma</i>	€. 8.775,00

**Lastrico solare in totale** **€. 10.768,00**

Alla luce di quanto sopra si determina il valore di mercato del lastrico solare quale media dei valori su determinati, ovvero:

(€. 11.250,00+ €. 10.768,00)/2= **€. 11.009,00**

in cifra tonda **€. 11.000,00**

**Nota:** Considerato che su di esso si esercita da lungo

tempo di fatto una servitù di passaggio a favore di  
unità immobiliari dello stesso complesso residenziale,  
detto valore va ridotto del 30%, ovvero:

€. 11.000,00 x 70%= **€. 7.700,00**

**VALORE LOTTO N. 1 €. 7.700,00**

***Lotto 2 – diritto di proprietà di 1/1***

Comune di Villamagna (Ch) – Catasto Terreni – Contrada Crocetta

FG.	P.LLA	SUB.	QUALITÀ	HA	ARE	CA
6	167		vigneto		13	50
6	4016		Fabb. Rur.			35
6	164	3	Porz. Rur F.P.			

\* **p.lla 167:** terreno con accesso diretto dalla strada comunale asfaltata. Di forma rettangolare ha superficie catastale di mq. 1.350 e modesta pendenza verso est. nord. Attualmente coltivato a vigneto Montepulciano (a cordone speronato) impiantato circa 4 anni fa, non vi è presenza di fabbricati e/o manufatti.

\* **p.lla 4016:** manufatti destinati a rimessa attrezzi agricoli e magazzino di remota costruzione. Sono costituiti da due locali adiacenti, uno della superficie lorda di mq. 19 con copertura piana ( $H_i = 2,20$  m.) e l'altro della superficie lorda di mq. 30 con copertura a due falde ( $H_{colmo} = 3,20$ ;  $H_{min} = 2,50$ ). Entrambe allo stato grezzo ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Coerenze: strada comunale (corte comune p.lla 4204), terreno stessa ditta p.lla 167 e fabbricato alla p.lla 4195, salvo altri più recenti ed esatti.

\* **p.lla 164, sub. 3:** fabbricato da cielo a terra, con diritto alla corte comune p.lla 4204, si compone di un piano terra di mq. 50 (ingresso, bagno, cucina e soggiorno) ed un piano primo di mq. 50 (n. 2 camere), tutte le altezze interne sono minori di mt. 2,70 tranne che per la camera 1

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
Geom. Massimo Palumbo  
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti  
Pers. 339 36 62 702  
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it  
pec: massimo.palumbo@geopec.it

al primo piano di altezza di mt. 2,76. L'immobile con rifiniture ed impianti di epoca remota, presenta vistosi segni di umidità al piano terra (risalita capillare) ed al primo piano sul solaio camera 1, le finestre sono in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica, manca l'impianto di riscaldamento.

Non essendo abitato si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, tant'è che a parere dello scrivente necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria.

Coerenze: strada comunale e corte comune p.lla 4204 a più lati, fabbricato alla p.lla 164 sub. 2, salvo altri più recenti ed esatti.

Tutti gli immobili di cui al lotto n. 2 sono privi di accatastamento.

a) terreno a vigneto – p.lla 167: mq. 1.350,00 x €.	5,00=	€.	6.750,00
b) rimesse agricole – p.lla 4016: mq. 49,00 x €.	200,00=	€.	9.800,00
c) fabbricato – p.lla 164 sub. 3: mq. 100,00 x €.	500,00=	€.	<u>50.000,00</u>

**Sommano €.** **66.550,00**

**VALORE LOTTO N. 2 €.** **66.550,00**

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Allegati alla presente relazione:

- 1) rilievo planimetrico dello stato di fatto del fabbricato e delle rimesse agricole (Scala 1:100);
- 2) piantina catastale fg. 8 p.lla 1072 sub. 1 ed elaborato planimetrico;
- 3) piantina catastale fg. 6 p.lla 4203;
- 4) stralcio di mappa catastale foglio n. 8 e 6;
- 5) visura storica catastale della p.lla n. 1072 sub. 1 (fabbricati) e della

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI CHIETI  
Geom. Massimo Palumbo  
Via dei Pentri, 16 – 66100 Chieti  
Pers. 339 36 62 702  
e-mail: massimo.palumbo.1377@alice.it  
pec: massimo.palumbo@geopec.it

- p.lla 1072 (terreni) del foglio n. 8;
- 6) visura storica catastale della p.lla 167 (terreni), 4016 (terreni), 164 sub. 3 (terreni), 4203 (terreni e fabbricati) e 4204 (terreni) del foglio n. 6;
  - 7) Ispezione ipotecaria - Servizio di Pubblicità Immobiliare "Masciulli Ilvo";
  - 8) nota di trascrizione R.P. 1417 del 1985 (donazione);
  - 9) nota di trascrizione R.P. 6374 del 1990 (vendita);
  - 10) nota di trascrizione R.P. 6375 del 1990 (servitù);
  - 11) nota di trascrizione R.P. 1288 del 1994 (ipoteca volontaria);
  - 12) nota di trascrizione R.P. 7388 del 1996 (pignoramento);
  - 13) nota di trascrizione R.P. 7098 del 2014 (sentenza di fallimento);
  - 14) contratto di locazione n. 654 del 21/02/2008;
  - 15) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villamagna in data 27/09/2014;
  - 16) documentazione fotografica (n. 26 foto).
- Chieti, 29/09/2014

*Il Tecnico Esperto*  
*geom. Massimo Palumbo*

---