

# TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE : n. 28/2019 R.G.E.**

Nei confronti di:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Creditori intervenuti: =====

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Massimo Canosa**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo - Lanciano**

**C.T.U. : Ing. Giovanni Ranieri**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Paglieta, lì 19 dicembre '19

Il C.T.U.

Ing. Giovanni Ranieri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE

**Pag. 4 Allegati**

**Pag. 5 Premessa ed attività del c.t.u.**

**Pag. 7 Quesito n. 1)** esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi

**Pag. 10 Quesito n. 2)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita

**Pag. 11 Quesito n. 3)** accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**Pag. 12 Quesito n. 4)** accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**Pag. 12 Quesito n. 5)** accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Pag. 13 Quesito n. 6)** verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**Pag. 14 Quesito n. 7)** in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Pag. 15 Quesito n. 8)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

**Pag. 15 Quesito n. 9)** si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**Pag. 16 Quesito n. 10)** determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;

**Pag. 18 Quesito n. 11)** accerti, ai fini dell'art. 13 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;

**Pag. 19 Quesito n. 12)** determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;

**Pag. 21 Quesito n. 13)** allegghi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n. 75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013;

**Pag. 21 Quesito n. 14)** dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);

**Pag. 21 Quesito n. 15)** descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;

**Pag. 22 Quesito n. 16)** In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli altri esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;

**Pag. 22 Quesito n. 17)** riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali;

**Pag. 25/26 Descrizione per avviso bando d'asta del Lotto Unico**



## **A L L E G A T I**

*Allegato n. 1: Relazione Notarile + Verbale di pignoramento immobili*



*Allegato n. 2: Visura catastale storica N.C.E.U. Comune di Mozzagrogna della  
unità immobiliare oggetto di esproprio facente parte del Lotto Unico  
distinto al fg 1 p.lla 594*

+



*Visura catastale storica N.C.T. Comune di Mozzagrogna  
distinto al fg 1 p.lla 594 (area di ente urbano)*

*Allegato n. 3: Stralcio mappa catastale N.C.T. Comune di Mozzagrogna  
fg 1 p.lla 594 (area di ente urbano) + planimetria catastale  
immobile oggetto di esproprio N.C.E.U. Comune di Mozzagrogna  
facente parte del Lotto Unico, censito al fg 1 p.lla 594*

*Allegato n. 4: Tabella di calcolo superficie netta e lorda ragguagliata.  
Planimetria unità immobiliare oggetto di esproprio così  
come da rilievo sopralluogo del 18 e 25 novembre 2019*

*Allegato n. 5: Stralcio immagine satellitare (fonte Google Earth) + Documentazione  
fotografica come da sopralluogo del 18 e 25 novembre 2019*

*Allegato n. 6: Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) - unità immobiliare oggetto  
di esproprio identificato nel N.C.E.U. del Comune di Mozzagrogna al  
foglio 1 p.lla 594*



## **1.PREMESSA – ATTIVITA' DEL C.T.U.**

Il sottoscritto ing. Giovanni Ranieri , libero professionista con studio in Paglieta alla via Sant'Egidio n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 789 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Lanciano rispettivamente al n. 43 e 13, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. G.E. dott. Massimo Canosa, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione in epigrafe.

L'Ill.mo Sig. G.E. dott. Massimo Canosa, in data 03.10.2019 nominava il sottoscritto ing. Giovanni Ranieri quale esperto per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, convocandolo a comparire all'udienza del 22.10.2019.

In tale udienza, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, allo stesso venivano formulati i seguenti quesiti che testualmente si riportano:

- 1) *esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;*
- 2) *ricostruisca , attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;*
- 3) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 10) determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;
- 11) accerti, ai fini dell'art. 13 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;
- 12) determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;
- 13) alleggi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n. 75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013;
- 14) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);
- 15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;
- 16) In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli altri esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;
- 17) riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 30.04.2019 al cronologico di rep. n. 227, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) in data 29.05.2019 al R.G. n. 9354 e al R.P. n. 7028, la [REDACTED] con sede in Roma al viale Altiero Spinelli n. 30 [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Laura Romano [REDACTED] con studio in Roma alla Via L. Mancinelli n. 65 presso cui elegge domicilio, ha richiesto di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, come in effetti con il presente atto sottopone a pignoramento immobiliare i seguenti beni e diritti di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED]

- 1) fabbricato adibito a civile abitazione in Mozzagrogna, Via Principale, composto da otto vani ed accessori ai piani terra, primo e secondo. Distinto nel Catasto Fabbricati del



Comune di Mozzagrogna al foglio 1 p.lla 594, piani T-1-2, categoria A/3, classe 3, vani 13;

La presente stima, per sua peculiarità, tiene conto delle sole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle caratteristiche tecniche, catastali, urbanistiche ed edilizie dei beni prescindendo dalla situazione ipotecaria; pertanto i valori qui esposti non terranno conto di mutui, ipoteche e quant'altro esistente sugli stessi immobili.

Inoltre, la presente stima riguardano i soli beni pignorati, il cui verbale di pignoramento immobili è stato trascritto nel pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 29.05.2019 al R.G. n. 9354 e al R.P. n. 7028 .

Il C.T.U., per lo svolgimento della propria attività, si è recato presso :

- l'Agenzia del Territorio di Chieti al fine di effettuare ricerche ipo catastali dei beni oggetto di pignoramento;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzagrogna al fine di consultare ed acquisire in copia la documentazione edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esproprio;
- l'immobile oggetto di pignoramento sito in Mozzagrogna alla via Principale n. 40/42/44 (ex n. 54) al fine di effettuare rilievi, documentazione fotografica ed accertamenti ritenuti utili e necessari per l'espletamento delle proprie operazioni peritali;

Dall'esame della documentazione in atti, da quella acquisita, da sopralluogo effettuato e da quanto riferito dal Sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo, si riferisce quanto segue:

***Quesito n. 1)** esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;*

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un compendio immobiliare sito in zona centrale/espansione del Comune di Mozzagrogna, località Villa Romagnoli, alla Via Principale n. 40/42/44 (ex n. 54), a carattere residenziale, a circa 10 Km dalla Costa dei Trabocchi e 30 Km dal Parco Nazionale della Maiella.

Ricade in zona densamente abitata, a ridosso del centro abitato di Villa Romagnoli ove sono presenti tutti i necessari servizi primari e secondari.

**L'immobile oggetto di esproprio è rappresentato da un compendio immobiliare costituito da quattro unità immobiliari separate e distinte al piano terra, primo, secondo e sottotetto come si evince dall'allegato n. 4 .**

**La superficie netta e lorda ragguagliata** della unità immobiliare oggetto di esproprio, così come si evince anche dall'allegato n. 4, risulta essere complessivamente pari a circa mq 458.20 di Sr (superficie residenziale ragguagliata netta) e mq 533.95 di Sr (superficie residenziale ragguagliata lorda), così distinto:



- **IMMOBILE N. 1** abitazione al piano terra sono circa mq 49.80 di Sr (superficie residenziale raggugliata netta) – mq 55.60 di Sr (superficie residenziale raggugliata lorda)

Altezza utile interna: mt 2.90

- **IMMOBILE N. 2** abitazione al piano terra sono circa mq 89.10 di Sr (superficie residenziale raggugliata netta) – mq 108.20 di Sr (superficie residenziale raggugliata lorda)

Altezza utile interna: variabile, max mt 3.00

- **IMMOBILE N. 3** abitazione al piano terra, primo e secondo sono circa mq 90.80 di Sr (superficie residenziale raggugliata netta) – mq 106.60 di Sr (superficie residenziale raggugliata lorda)

Altezza utile interna: variabile, max mt 3.00

- **IMMOBILE N. 4** abitazione al piano terra, primo, secondo e sottotetto sono circa mq 228.50 di Sr (superficie residenziale raggugliata netta) – mq 263.55 di Sr (superficie residenziale raggugliata lorda)

Altezza utile interna: variabile, max mt 2.85

Proprietà :

- in diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) vantata in ragione di 1/1 dal [REDACTED]

Dati catastali:

- N.C.E.U. del Comune di Mozzagrogna fg 1 p.la 594, categoria A/3, classe 3, consistenza 13 vani, superficie catastale totale sono mq 442, escluse aree scoperte sono mq 434, r.c. € 772,10

Confini:

- distacco Strada pubblica via Principale a due lati, distacco proprietà [REDACTED]

Struttura portante:

- da quanto riscontrato negli elaborati grafici di progetto, la struttura portante del fabbricato risulta essere realizzata in muratura. I solai di interpiano, come pure il solaio di copertura, sono realizzati in latero-cemento

Copertura :

- a due falde inclinate

Manto di copertura:

- tegole in laterizio





#### Parete esterna:

- da quanto potuto verificare visivamente e da quanto riferito dal Sig. ██████████ ██████████ la tamponatura presenta uno spessore di circa cm 30/40, è del tipo piena in blocchi di laterizio. La parete esterna è intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima lisciata fine, finito con pittura per esterno, il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

#### Parete interna :

- abitazione: le pareti sono intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras lisciato fine, pittura per interno di buona qualità nei vari ambienti, decori con pittura nei vari ambienti, rivestimento in mattonelle di gres porcellanato di buona qualità nei servizi igienici e cucina, il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

#### Pavimentazione esterna:

- pavimentazione in gres porcellanato per gli spazi comuni ove non occupata dal fabbricato (terrazza + cortile), il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

#### Pavimentazione interna :

- di vario genere come si evince dalla dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

#### Rivestimento pareti interne :

sia il rivestimento dei servizi igienici sia la cucina nelle varie unità immobiliari risulta essere realizzata con mattonelle in ceramica di buona qualità, il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

#### Infissi esterni :

- portoncino di ingresso in alluminio, finestre in alluminio, tapparelle in plastica in buono stato di conservazione e manutenzione, il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

#### Infissi interni :

- porte in legno del tipo tamburato impellicciato di vario colore di buona qualità, il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

#### Impianto elettrico:

- realizzato sottotraccia. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte



#### Impianto idrico:

- di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

#### Impianto riscaldamento:

- caldaia murale alimentazione metano con elementi radianti in ghisa (immobile n. 2, 3, 4), stufa a legna (immobile n. 1). Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte

#### Altri impianti:

- condizionatore caldo/freddo nell'unità immobiliare n. 4.

#### Recinzioni:

- l'area a ridosso del giardino e del cortile nella parte retrostante risulta essere delimitata da muretto in cls e sovrastante rete metallica. La parte antistante il fabbricato a ridosso della Strada pubblica Via Principale risulta essere delimitata da muretto in cls con sovrastante ringhiera metallica, il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

#### Aree di pertinenza e parti comuni:

- l'area di ente urbano su cui insiste l'intero compendio immobiliare è identificato nel N.C.T. del Comune di Mozzagrogna al fg 1, p.la 594 la cui superficie è pari a circa mq 300 ivi compresa la superficie di sedime del fabbricato

#### Dotazioni condominiali:

- le unità immobiliari oggetto di esproprio non fanno parte di una gestione condominiale

#### Condizioni generali delle unità immobiliari oggetto di esproprio:

- fabbricato originario realizzato ante 1967, successivamente ampliato anno 1971, e poi ancora ristrutturato ed ampliato sino all'ultimo atto concessorio 2007. Nel complesso si può riferire che l'immobile oggetto di esproprio si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente sia esternamente. Le finiture interne sono da considerarsi di buona qualità come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

**Quesito n. 2)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;

Dalla Relazione Notarile allegata alla presente (vedi allegato n. 1), da controlli/ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, in

senso cronologico inverso la cronistoria ventennale relativamente al DIRITTO DI PROPRIETA' del bene oggetto di pignoramento risulta essere la seguente:

- a) che il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni, a lui pervenuto in virtù di atto per [REDACTED] [REDACTED] con il quale riceve in donazione la quota di 1/1 di nuda proprietà da [REDACTED] il quale si riserva il diritto di usufrutto sua vita natural durante per se, e dopo di se, in favore del coniuge [REDACTED]. L'usufrutto spettante a [REDACTED] si è estinto a seguito del suo decesso avvenuto in data 21.08.2011, accrescendo quello spettante a [REDACTED]. L'usufrutto spettante a quest'ultima si è consolidato alla piena proprietà al momento del suo decesso avvenuto in data 17.10.2014;
- b) al suindicato [REDACTED] l'area sulla quale è stato edificato l'immobile sopra descritto è pervenuto per divisione di se stesso e da [REDACTED] e da [REDACTED] in virtù di atto di divisione per [REDACTED] [REDACTED] nascente dall'eredità del soggetto [REDACTED] successione del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di chieti il [REDACTED] [REDACTED]
- c) che a tutto il 29.05.2019 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto in appresso indicato;

**Quesito n. 3)** *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

In sede di sopralluogo, come da verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario, si è accertato che:

- l'unità immobiliare n. 1 e 3, in precedenza occupato dal fratello dell'esecutato, è libero e nella piena disponibilità dell'esecutato;
- l'unità immobiliare n. 2 è occupato dai signori [REDACTED] ospiti dell'esecutato a titolo gratuito;
- l'unità immobiliare n. 4 è nella disponibilità dell'esecutato il quale vi risiede unitamente alla moglie e ai due figli di cui una minorenni.

Inoltre, da dichiarazione resa in sede di sopralluogo dal Sig. [REDACTED] per gli immobili oggetto di esproprio non esistono contratti di qualsiasi genere registrati in data anteriore e successivo al pignoramento .



**Quesito n. 4)** accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Gli immobili oggetto di esproprio sono gravati dalle seguenti **FORMALITA'** (vedi anche allegato n. 1) :

**ISCRIZIONI :**

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 26.02.2010 al R.G. n. 3692 e al R.P. n. 607 atto notarile pubblico per Notaio Ferrari Paolo di Lanciano in data 24.02.2010, rep. 9148/4504, per € 624.000,00 a garanzia di un mutuo di € 312.000,00 contro [REDACTED] a favore di banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.

**TRASCRIZIONI :**

- 2) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29.05.2019 al R.G. n. 9354 e al R.P. n. 7028 emesso dal Tribunale di Lanciano e notificato il 30.04.2019 [REDACTED] con sede in Conegliano gravante sull'immobile in oggetto;
- 3) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 16.02.2017 al R.G. n. 2597 e al R.P. n. 1966 emesso dal Tribunale di Lanciano e notificato il 19.01.2017 [REDACTED] con sede in Conegliano gravante sull'immobile in oggetto;

Per gli immobili oggetto di esproprio **fino alla data del 29.05.2019**, oltre quelle sopra descritte, non si sono riscontrate altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**Quesito n. 5)** accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Idem come quesito n. 4**

**Quesito n. 6)** verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Per l'intero compendio immobiliare realizzato in Mozzagrogna alla Via Principale n. 40/42/44 (ex n. 54) sull'area identificata nel N.C.T. al fg 1, p.lla 594, da quanto potuto verificare p/sso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzagrogna, si riferisce che esistono i seguenti atti amministrativi :

- 1) Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 1828 del 16.07.1971 "Sopraelevazione di un fabbricato rurale" a nome di [REDACTED]
- 2) Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 1775 del 03.06.1972 "Sopraelevazione di un fabbricato rurale" a nome di [REDACTED]
- 3) Concessione edilizia n. 59/80 del 24.07.1980 "Costruzione di una gradinata al servizio di un edificio ad uso abitazione e copertura terrazza" a nome di [REDACTED]
- 4) Concessione edilizia n. 59a/80 del 28.12.1980 "Variante alla C.E. n. 59/80 (variante alla copertura)" a nome di [REDACTED]
- 5) Concessione edilizia n. 69/88 del 22.11.1988 "Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione" a nome di [REDACTED]
- 6) Denuncia di Inizio Lavori ai sensi art. 8 D.L. 26.05.1995 n. 193, prot. n. 3084 del 24.07.1995 "Realizzazione modifiche interne al fabbricato in via Principale" a nome di [REDACTED]
- 7) Concessione edilizia n. 10/95 del 15.11.1995 "Realizzazione tamponamento per la realizzazione di una porta e alcune modifiche interne" a nome di [REDACTED]
- 8) Concessione edilizia n. 26/96 del 15.07.1996 "Variante alla Concessione edilizia n. 10/95 del 15.11.1995 inerente la realizzazione di una porta e alcune modifiche interne" a nome di [REDACTED]
- 9) D.I.A. (denuncia di Inizio Attività) prot. n. 4304 del 20.07.2007 "Realizzazione recinzione con gazebo e lavori di straordinaria manutenzione" a nome di [REDACTED]

In merito alla destinazione urbanistica e potere edificatorio dell'area su cui insiste il fabbricato (fg 1 p.lla 594 di mq 300 - area di ente urbano) si riferisce che:

- allo stato attuale, l'area ha un potere edificatorio nullo in considerazione della sagoma del fabbricato rispetto all'area su cui insiste.

In merito all'esistenza di vincoli demaniali (in particolare uso civico), da informazioni assunte presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Mozzagrogna, l'area di ente urbano (fg 1 p.lla 594) non è gravato da nessun vincolo di carattere demaniale (censo, livello o uso civico) e pertanto non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi.

**In merito alla regolarità degli atti concessori sopra indicati e alla situazione catastale si può riferire quanto segue :**

Rispetto allo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo del 18 e 25 novembre 2019, per l'immobile oggetto di stima si riferisce che:

1) **Urbanisticamente:**

a) Non risulta essere conforme alla D.I.A. prot. n. 4304 del 20.07.2007 (al piano terra) e alla C.E. n. 26/96 del 15.07.1996 (per il piano primo e secondo) come si evince dalla planimetria di raffronto riportata nell'allegato n. 4 (vedi allegato n. 4).

Sostanzialmente, la difformità consiste nel fatto che:

a1) negli atti concessori approvati si evidenziano due unità immobiliari con suddivisione del fabbricato da cielo a terra; allo stato attuale invece, il fabbricato risulta essere diviso in quattro unità immobiliari distinte con suddivisione del fabbricato oltre che da cielo a terra anche per piani;

a2) diversa ripartizione interna delle singole unità immobiliari

2) **Catastalmente :**

b) si riscontra difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. La difformità consiste nel fatto che:

b1) la planimetria catastale rappresenta una singola unità immobiliare mentre di fatto ne sono quattro;

b2) diversa rappresentazione degli spazi interni

***Quesito n. 7) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

-----  
Per le difformità riscontrate per l'unità immobiliare oggetto di esproprio

**Si rende necessario :**

a) redigere e presentare agli organi competenti la seguente documentazione tecnica :

- richiesta S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 per opere difformi dagli atti concessori rilasciati (intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al

momento della presentazione della domanda) e ai sensi art. 6 bis comma 5 dello stesso D.P.R. n. 380/2001 (in merito alla sanzione da applicare per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori);

- variazione Docfa previa redazione di n. 4 schede catastali, oltre quella per accessori comuni, aggiornata alla situazione reale;
- riformulazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) aggiornata con la nuova situazione allo stato attuale di quattro unità immobiliari abitative;

Per le prestazioni tecniche di tutto quanto al punto a) si presume una spesa pari a circa € 3.000,00 accessori compresi.

**b) lavori da eseguire :**

- nessuno poiché già eseguiti;

Per i lavori da eseguire di cui al punto b), si presume una spesa di : =====

- c) i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria da versare in favore del Comune di Mozzagrogna, da conteggi approssimati, si stima complessivamente in circa € 6.000,00 per sanzione, bolli, diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, altro necessario.**

**La somma complessiva prevista per la definizione delle difformità riscontrate ammonta a circa € 9.000,00 (6.000,00 + 3.000,00)**

***Quesito n. 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mozzagrogna, l'area di ente urbano (N.C.T. fg 1 p.la 594), ivi compresa l'area di sedime del fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non è gravato da nessun vincolo di carattere demaniale (censo, livello o uso civico) e pertanto non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi.

***Quesito n. 9) si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di una gestione condominiale, pertanto non è prevista nessuna spesa.



**Quesito n. 10)** *determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;*

**Criterio di stima per i fabbricati** il più probabile valore di mercato può essere calcolato seguendo criteri distinti:

- il primo, individuare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona tramite analisi di mercato e interpellando le agenzie immobiliari del circondario;
- il secondo, capitalizzando il reddito annuo netto dell'immobile, scegliendo un opportuno tasso di sconto;

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio in quanto il secondo fornisce valori spesso non adeguati rispetto al mercato corrente.

Infatti per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

**Criteri di stima per i terreni** la determinazione del più probabile valore di mercato richiede la conoscenza del mercato fondiario della zona in cui si opera.

A tale scopo si svolgono indagini atte a :

- conoscere le tendenze recenti del mercato stesso;
- avere una buona conoscenza dell'area interessata osservando la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, l'accesso, il livello di produttività, la destinazione urbanistica, il suo potere edificatorio, eventuali servitù e i relativi diritti di proprietà.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il **procedimento di stima sintetico - comparativo** assumendo come parametro tecnico :

- per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda ragguagliata ;
- per i terreni il metro quadrato di superficie catastale, parametri questi di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco delle unità immobiliari sopra descritte, hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato pari a :

**Valore unitario** riferito alla superficie lorda ragguagliata per i fabbricati e alla superficie catastale per i terreni :





- 1) intero fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra, costituito da quattro unità immobiliari separate e distinte, censito nel N.C.E.U. del Comune di Mozzagrogna al fg 1, p.lla 594, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq 442, r.c. € 772,10, ad uso abitazione, al piano T-1-2 facente parte di un compendio immobiliare, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata dal Sig. ██████████ - superficie residenziale lorda ragguagliata pari a circa mq 533.95 - valore unitario variabile da €/mq 800,00 ad €/mq 1.100,00**

Questo CTU, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima, dell'area esclusiva a giardino e terrazza, delle dotazioni condominiali dell'area comune circostante il compendio immobiliare, delle particolari finiture interne e della qualità dei materiali stessi e di quanto altro possa influire sulla valutazione degli stessi, ha ritenuto opportuno determinare un valore, che si colloca nella fascia medio alta, da applicare alla superficie lorda ragguagliata pari a:

- **per il fabbricato di civile abitazione sono €/mq 1.000,00 riferito alla superficie lorda ragguagliata**

Il valore unitario stimato da codesto C.T.U., in considerazione di quanto sopra, collima pressoché anche con quello indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti.

Infatti:

- per il fabbricato di civile abitazione, esso fornisce, per il primo semestre dell'anno 2019, per un immobile sito nel Comune di Mozzagrogna, ricadente in zona centrale/centro abitato, appartenente alla microzona catastale n. 1, tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico", tipologia di riferimento "abitazioni civili" a destinazione residenziale, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere civile abitazione, un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 700 ad un massimo di €/mq 1.050,00;

Inoltre, per il fabbricato oggetto di stima, in considerazione che :

- i lavori di costruzione dell'intero compendio immobiliare sono stati iniziati antecedente all'anno 1967, successivamente ampliati e ristrutturati a decorrere dall'anno 1971 al 2007;
- non risultano successivamente al 2007 atti concessori inerenti lavori di manutenzione e quant'altro, si ritiene di considerare l'età di costruzione dell'intero compendio immobiliare e quindi della unità immobiliare oggetto di esproprio (appartamento) **pari a 12 anni (2019 – 2007)**

Da appropriate tabelle immobiliari si conoscono i seguenti coefficienti riduttivi per vetustà dell'immobile stesso pari a:

$K = 0,98$  coefficiente di vetustà per fabbricati di anni due



K = 0,90 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni dieci

K = 0,825 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni venti

K = 0,775 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni trenta

K = 0,75 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni trentacinque

K = 0,725 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni quaranta ed oltre

Per interpolazione si ottiene un coefficiente di vetustà :

K = 0,885 per l'intero fabbricato

Anche in considerazione del buono stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di stima, questo c.t.u. ritiene di applicare un coefficiente di vetustà uguale a quello dettato dalle tabelle per interpolazione (K = 0,885) e cioè pari a **K = 0,885**

### **Valutazione dell'immobile**

- **intero fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra, costituito da quattro unità immobiliari separate e distinte in diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1 - **quota di pignoramento dell'immobile** : verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà - **dati catastali**: censito nel N.C.E.U. del Comune di Mozzagrogna al fg 1, p.la 594, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 13 , r.c. € 772,10 - **superficie residenziale lorda ragguagliata** : mq 533.95

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vcm** (valore commerciale di mercato) risulta derivare da:

$$\begin{aligned} \text{Vcm (Valutazione commerciale di mercato)} &= \\ &= \text{Superficie lorda ragguagliata} * \text{Valore unitario} * K \end{aligned}$$

- **Vcm stimato dell'appartamento immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1**  
mq 533.95 \* €/mq 1.000,00 x 0,885 x 1/1 = € 472.545,75

Pertanto, fatte le dovute approssimazioni e sottraendo il valore dell'incidenza negativa per le rettifiche di carattere catastale, il valore di esproprio del lotto unico risulta essere pari a:

- 1) intero fabbricato per civile abitazione su tre piani costituito da quattro unità immobiliari sono € 472.545,75
- 2) incidenza negativa per sanatoria, rettifiche catastali, altro necessario sono circa € 9.000,00

**Il valore di esproprio del lotto unico risulta essere pari ad € (472.545,75 - 9.000,00) = € 463.545,75 che si approssima ad € 463.500,00**

**Quesito n. 11) accerti, ai fini dell'art. 13 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento**

*obbligatorio, acquisendo, se esiste la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;*

Per quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo, gli impianti posti al servizio dell'immobile oggetto di pignoramento risultano essere realizzati sottotraccia nel rispetto della vigente normativa in materia.

Si riferisce che per essi non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte sia per l'impianto elettrico sia per l'impianto idrico e di riscaldamento. Inoltre, non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità dell'intero fabbricato oggetto di stima.

**Quesito n. 12) determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati**

**Criterio di stima per i fabbricati** il più probabile valore del canone di locazione può essere calcolato seguendo criteri distinti:

- il primo, individuare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona tramite analisi di mercato e interpellando le agenzie immobiliari del circondario;
- il secondo, capitalizzando il reddito annuo netto dell'immobile, scegliendo un opportuno tasso di sconto;

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio in quanto il secondo fornisce valori spesso non adeguati rispetto al mercato corrente.

Infatti per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del canone di locazione più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il **procedimento di stima sintetico - comparativo** assumendo come parametro tecnico :

- per i fabbricati il metro quadrato di superficie netta ragguagliata ;

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di locazione di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco della unità immobiliare sopra descritta, hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato pari a :

**Valore unitario** riferito alla superficie netta ragguagliata per i fabbricati :

- 1) intero fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra, costituito da quattro unità immobiliari separate e distinte, censito nel N.C.E.U. del Comune di Mozzagrogna al fg 1, p.lla 594, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 13 , superficie catastale totale mq 442, r.c. € 772,10, ad uso abitazione, al piano T-1-2 facente parte**



di un compendio immobiliare, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata dal Sig. ██████████ - superficie residenziale netta ragguagliata pari a circa mq 458.20 - valore unitario di locazione variabile da €/mq 2,80 ad €/mq 4,20

Questo CTU, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, dell'area esclusiva a giardino e terrazza, delle pertinenze comuni circostante il compendio immobiliare e di quanto altro possa influire sulla valutazione del canone della stessa unità immobiliare, ha ritenuto opportuno determinare un valore di locazione, da applicare alla superficie netta ragguagliata, pari a

- **€/mq 2,80 riferito alla superficie netta ragguagliata dell'intero fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra costituito da quattro unità immobiliari separate e distinte**

Il valore unitario di locazione stimato da codesto C.T.U., in considerazione di quanto sopra, collima pressoché anche con quello indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti.

Infatti:

- per il fabbricato di civile abitazione, esso fornisce, per il primo semestre dell'anno 2019, per un immobile sito nel Comune di Mozzagrogna, ricadente in zona centrale/centro abitato, appartenente alla microzona catastale n. 1, tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico", tipologia di riferimento "abitazioni civili" a destinazione residenziale, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere civile abitazione, un valore di locazione variabile da un minimo di €/mq 2,80 ad un massimo di €/mq 4,20;

#### **Valutazione valore di locazione dell'immobile**

- **intero fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra, costituito da quattro unità immobiliari separate e distinte in diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1 - quota di pignoramento dell'immobile : verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà - dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Mozzagrogna al fg 1, p.la 594, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 13, r.c. € 772,10 - superficie residenziale netta ragguagliata : mq 458.20

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **V<sub>lm</sub>** (valore locazione di mercato) risulta derivare da:

**V<sub>lm</sub> (Valutazione locazione di mercato) =**

**= Superficie netta ragguagliata \* Valore unitario**

- **V<sub>cm</sub> di locazione stimato immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1**  
mq 458,20 \* €/mq 2,80 x 1/1 = €/mese 1.282,96



Pertanto, fatte le dovute approssimazioni, il valore di locazione mensile del bene immobile oggetto di esproprio risulta essere pari a:

- 1) €/mese 1.280,00 per l'intero fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra costituito da quattro unità immobiliari separate e distinte

**Quesito n. 13)** alleggi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n. 75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegata alla presente (vedi allegato n. 6) si riferisce all'intero fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra censito nel catasto fabbricati del Comune di Mozzagrogna al fg 1 p.la 594 così come rappresentata nella allegata planimetria catastale ed indicata nella visura catastale. Come riferito dal Sig. [REDACTED] esso è stato redatto da altro professionista in altra circostanza il quale attestato è stato reperito ed allegato alla presente consulenza.

**Quesito n. 14)** dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali)

In considerazione della documentazione catastale in essere (intero fabbricato identificato come unica unità immobiliare), si è ritenuto opportuno procedere per forza di cosa alla formazione di un **unico lotto**.

**Invece**, sulla base di quanto sopra riferito e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, fatte le dovute considerazioni in merito, **si ritiene doveroso riferire che per una più facile, comoda e soprattutto più vantaggiosa vendita dell'intero compendio immobiliare oggetto di esproprio sarebbe opportuno procedere alla formazione di quattro distinti lotti previa variazione catastale al fine di identificare le singole unità immobiliare esistenti di fatto.**

**Lotto unico costituito da :**

- intero fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra, costituito da quattro unità immobiliari separate e distinte censito nel catasto fabbricati del Comune di Mozzagrogna al fg 1 p.la 594 .

**Quesito n. 15)** descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;

Per l'immobile oggetto di esproprio dovranno essere cancellate le seguenti formalità :

### **ISCRIZIONI :**

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 26.02.2010 al R.G. n. 3692 e al R.P. n. 607 atto notarile pubblico per Notaio Ferrari Paolo di Lanciano in data 24.02.2010, rep. 9148/4504, per € 624.000,00 a garanzia di un mutuo di € 312.000,00 contro [REDACTED]

[REDACTED]  
s.p.a. con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.

**Spesa per la cancellazione dell'ipoteca volontaria sono € 35,00**

### **TRASCRIZIONI :**

- 2) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29.05.2019 al R.G. n. 9354 e al R.P. n. 7028 emesso dal Tribunale di Lanciano e notificato il 30.04.2019 contro [REDACTED]

[REDACTED] in  
Conegliano gravante sull'immobile in oggetto;

**Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00**

- 3) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 16.02.2017 al R.G. n. 2597 e al R.P. n. 1966 emesso dal Tribunale di Lanciano e notificato il 19.01.2017 [REDACTED]

[REDACTED] con sede in  
Conegliano gravante sull'immobile in oggetto;

**Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00**

**Quesito n. 16)** *In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli altri esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione*

Non ricorre il caso poiché gli immobili oggetto di pignoramento (fg 1, p.lla 594) :

- sono in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED]
- la relativa quota di pignoramento è rappresentata dal verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED]

**Quesito n. 17)** *riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.*



-----  
**QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI**

**Esecuzione immobiliare:** n. 28/2019 R.G.E.

**Promossa da:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO v.le A. Spinelli, 30 – 00157 Roma

**Nei confronti di:** [REDACTED]

**Creditori intervenuti:** =====

**Giudice esecuzione:** Dott. Massimo Canosa

**Custode Giudiziario:** I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo - Lanciano

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Ing Giovanni Ranieri

**Lotto unico :** intero fabbricato per civile abitazione su tre piani oltre sottotetto, costituito da quattro unità immobiliari indipendenti, con annessa corte indipendente, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Mozzagrogna al fg 1 p.lla 594 al prezzo complessivo a base d'asta di € 463.500,00 (quattrocento sessantatremila cinquecento/00 euro) in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 e per la quota di pignoramento in diritto di 1/1

**Ubicazione Lotto unico :** Mozzagrogna (Ch) - Via Principale n. 40/42/44 (ex n. 54)

**Diritto reale effettivo dei beni:** diritto in piena proprietà per la quota di 1/1

**Diritto dei beni in bando d'asta:** diritto in piena proprietà per la quota di 1/1

**Tipo di immobile del Lotto unico :** fabbricato per civile abitazione con annessa corte indipendente costituito da quattro unità immobiliari indipendenti su tre piani fuori terra oltre sottotetto sito nel Comune di Mozzagrogna (Ch) alla Via Principale n. 40/42/44 (ex n. 54), censito nel catasto fabbricati al fg 1 p.lla 594, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 13 , superficie catastale totale circa mq 442, r.c. € 772,10, il tutto in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata dal Sig. [REDACTED]. L'intero compendio immobiliare risulta essere costituito da: a) abitazione al piano terra (unità immobiliare n. 1) avente una superficie residenziale ragguagliata Sr lorda pari a circa mq 55.60, netta circa mq 49.80 ; b) abitazione al piano terra (unità immobiliare n. 2) avente una superficie residenziale ragguagliata Sr lorda pari a circa mq 108.20, netta circa mq 89.10; c) abitazione al piano terra, primo e secondo (unità immobiliare n. 3) avente una superficie residenziale ragguagliata Sr lorda pari a circa mq 106.60, netta circa mq 90.80; d) abitazione al piano terra, primo, secondo e sottotetto (unità immobiliare n. 4) avente una superficie residenziale ragguagliata Sr lorda pari a circa mq 263.55, netta circa mq 228.50, il tutto come da planimetria allegata (vedi allegato n. 4)

**Dati catastali nella sezione urbana per gli immobili del lotto unico :**

- N.C.E.U. Comune di Mozzagrogna (Ch), fg 1, p.lla 594, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 13 , superficie catastale totale mq 442, r.c. € 772,10 ;

**Dati catastali nella sezione terreni per gli immobili del lotto unico :**



Area di Ente urbano censito nel N.C.T. del Comune di Mozzagrogna (Ch) al fg 1, p.lla 594 di mq 300 compresa l'area di sedime del fabbricato

**Pertinenze e Parti comuni per il lotto unico :**

- corte indipendente;

**Anno di costruzione:** di prima realizzazione antecedente 1967

**Ampliamento e modifiche per il lotto unico :** per il fabbricato oggetto di pignoramento risultano vari atti concessori in data successiva a quella di costruzione e cioè a decorrere dall'anno 1971 all'anno 2007

**Stato di manutenzione:** L'intero compendio immobiliare trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione. Pertanto, nel complesso si può riferire che gli immobili oggetto di esproprio si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente sia esternamente con finiture interne nella norma come di consueto, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

**Qualità delle finiture:** buono per le unità immobiliari appartenenti all'intero compendio immobiliare

**Impianto elettrico ed idrico per il lotto unico:** per quanto è stato possibile verificare, l'impianto elettrico risulta essere realizzato sotto traccia nel rispetto della vigente normativa in materia per le unità immobiliari facenti parte dell'intero compendio immobiliare. Idem per l'impianto idraulico.

Si riferisce che per l'intero fabbricato oggetto di esproprio non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte sia per l'impianto elettrico sia per l'impianto idrico e di riscaldamento. Da quanto potuto verificare presso gli uffici competenti, non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'intero fabbricato oggetto di esproprio.

**Stato dell'immobile per il lotto unico:** l'intero fabbricato facente parte del lotto unico risulta essere:

- l'unità immobiliare n. 1 e 3, in precedenza occupato dal fratello dell'esecutato, è libero e nella piena disponibilità dell'esecutato;
- l'unità immobiliare n. 2 è occupato dai signori [REDACTED] ospiti dell'esecutato a titolo gratuito;
- l'unità immobiliare n. 4 è nella disponibilità dell'esecutato il quale vi risiede unitamente alla moglie e ai due figli di cui una minorenni.

**Legge 47/85 e s.m.i. :** non vi è alcuna concessione edilizia in sanatoria presentata in corso di definizione.

**Vendite successive al pignoramento:** nessuna da controllo effettuato alla data del 29.05.2019

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni:**



### **ISCRIZIONI :**

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 26.02.2010 al R.G. n. 3692 e al R.P. n. 607 atto notarile pubblico per Notaio Ferrari Paolo di Lanciano in data 24.02.2010, rep. 9148/4504, per € 624.000,00 a garanzia di un mutuo di € 312.000,00 contro [REDACTED]

[REDACTED]  
s.p.a. con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.

**Spesa per la cancellazione dell'ipoteca volontaria sono € 35,00**

### **TRASCRIZIONI :**

- 2) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29.05.2019 al R.G. n. 9354 e al R.P. n. 7028 emesso dal Tribunale di Lanciano e notificato il 30.04.2019 contro [REDACTED]

[REDACTED] in  
Conegliano gravante sull'immobile in oggetto;

**Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00**

- 3) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 16.02.2017 al R.G. n. 2597 e al R.P. n. 1966 emesso dal Tribunale di Lanciano e notificato il 19.01.2017 [REDACTED]

[REDACTED] in  
Conegliano gravante sull'immobile in oggetto;

**Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00**

## ***DESCRIZIONE PER AVVISO BANDO D'ASTA***

Prima di procedere alla descrizione del Lotto Unico, sulla base di quanto sopra riferito e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, fatte le dovute considerazioni in merito, **si ritiene doveroso ribadire che per una più facile, comoda e soprattutto più vantaggiosa vendita economica dell'intero compendio immobiliare oggetto di esproprio si potrebbe procedere alla formazione di quattro distinti lotti.**

Per fare ciò si rende necessario :

- compilazione e presentazione nuova pratica DOCFA al fine di costituire n. 3 e/o 4 unità immobiliari distinte oltre accessori comuni da definirsi;
- riformulazione di nuovi attestati di prestazione energetica (A.P.E.) aggiornati con le nuove unità immobiliari abitative che si vanno a costituire.



# LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione con annessa corte indipendente costituito da quattro unità immobiliari su tre piani fuori terra oltre sottotetto sito nel Comune di Mozzagrogna (Ch) alla Via Principale n. 40/42/44 (ex n. 54), censito nel catasto fabbricati al fg 1 p.la 594, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq 442, r.c. € 772,10, il tutto in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, quota di pignoramento pari a 1/1. Il compendio immobiliare risulta essere così composto: a) abitazione al piano terra (unità immobiliare n. 1) avente una superficie residenziale ragguagliata Sr lorda pari a circa mq 55.60, netta circa mq 49.80, costituito da taverna, ripostiglio, bagno, cortile, giardino, terrazza - b) abitazione al piano terra (unità immobiliare n. 2) avente una superficie residenziale ragguagliata Sr lorda pari a circa mq 108.20, netta circa mq 89.10, costituito da ingresso/cucina, soggiorno, letto, ripostiglio, due disimpegni, due bagni, giardino, terrazza - c) abitazione al piano terra, primo e secondo (unità immobiliare n. 3) avente una superficie residenziale ragguagliata Sr lorda pari a circa mq 106.60, netta circa mq 90.80, costituito da ingresso/vano scala, giardino, terrazza al piano terra, vano scala, cucina, tinello/soggiorno, bagno, balcone al piano primo, vano scala, letto, bagno, ripostiglio al piano secondo - d) abitazione al piano terra, primo, secondo e sottotetto (unità immobiliare n. 4) avente una superficie residenziale ragguagliata Sr lorda pari a circa mq 263.55, netta circa mq 228.50, costituito da ingresso/vano scala, giardino, terrazza al piano terra, vano scala, cucina/tinello, soggiorno, letto, disimpegno, bagno, balcone al piano primo, vano scala, lavanderia, due disimpegni, due camere da letto, due bagni al piano secondo, due locali sottotetto al piano sottotetto. L'intero fabbricato confina con distacco Strada pubblica via Principale a due lati, distacco proprietà

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sono € 463.500,00 (diconsi euro quattrocentosessantatremilacinquecento/00)**

L'intero Lotto Unico viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come da relazione di perizia redatta dal sottoscritto e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lanciano.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto, a disposizione per quanto fosse necessario chiarire, integrare e/o proseguire.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Il c.t.u.

ing. Giovanni Ranieri

