



studiodiarchitetturavitelli

carlovitelli\_architetto

progettazioneconsulenzestimeperizie

66020 – Paglieta (CH) P.zza Martiri Lancianesi, 15  
C.F. VTL CRL 85D11 A485M - P.IVA 02400740698

# TRIBUNALE DI LANCIANO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 20/2023 R.G.E.

❖ Nei confronti di: **XXXXXXXXXXXX**

❖ Promossa da: **XXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara D'ALFONSO

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO N.2**

C.T.U. : Arch. Carlo Vitelli

sommario	num. pagine
▪ premessa	3 - 6
▪ identificazione beni pignorati (QUESITO 1)	7 - 8
▪ descrizione beni pignorati e assoggettabilità IVA (QUESITO 2)	8 - 14
▪ verifica epoca realizzazione immobili (QUESITO 3)	14
▪ regolarità amministrativa e verifica opere abusive (QUESITO 4)	15 - 19
▪ certificato di destinazione urbanistica (QUESITO 5)	19
▪ identificazione catastale immobili pignorati (QUESITO 6)	19 - 21
▪ verifica delle intestazioni dei beni pignorati (QUESITO 7)	22
▪ verifica provenienza beni immobili (QUESITO 8)	22 - 24
▪ valutazione degli immobili pignorati (QUESITO 9)	25 - 36
▪ criteri di formazione dei lotti (QUESITO 10)	36 - 37
▪ disponibilità degli immobili; verifica spese gestione e manutenzione; verifica vincoli uso civico, censo, livello (QUESITO 11)	38 - 40
▪ verifica beni pignorati se soggetti a espropriazione per pubblica utilità (QUESITO 12)	40
▪ planimetrie degli immobili e documentazione fotografica. (QUESITO 13)	40
▪ descrizione dei lotti e riepilogo bando d'asta (QUESITO 14)	41 - 47

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano, l'Ufficiale Giudiziario (parte procedente del quale il creditore pignorante ha fornito e sottoscritto la descrizione) richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti beni nei confronti della **Sig.ra XXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (CH), il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, **per la quota di proprietà pari a 1/1**, (esecutato), e precisamente:

Immobili siti nel Comune di MOZZAGROGNA (CH) alla Contrada Castelli costituiti da:

- 1) Immobile con destinazione d'uso di garage sito al piano terra, costituito da unico piano fuori terra, confinante per più lati con corte esterna di pertinenza di proprietà della stessa ditta, unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXX, proprietà XXXX, strada comunale salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.IIa 208, Sub.3, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 44,00 mq, rendita € 95,44;
- 2) Appartamento residenziale, ubicato al piano primo, confinante con strada comunale, proprietà ██████████ XXXX, proprietà ██████████ XXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.IIa 208, Sub.4, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 5 vani, rendita € 216,91;
- 3) Locale deposito, ubicato al piano primo, confinante con distacco da strada comunale, proprietà XXXX, proprietà XXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.IIa 208, Sub.5, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 62,00 mq, rendita € 96,06;
- 4) Appartamento residenziale, ubicato al piano secondo, confinante con strada comunale, proprietà XXXX, proprietà XXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.IIa 208, Sub.6, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 6 vani, rendita € 260,29;
- 5) Locale commerciale sito al piano terra, confinante con strada comunale, proprietà XXXX, proprietà XXXX, unità di proprietà della stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.IIa 208, Sub.8, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza 71,00 mq, rendita € 865,37;

- 6) Locale ad uso cucina, ubicato al piano terra, confinante con unità di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, corte di pertinenza stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.IIa 208, Sub.9, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 16,00 mq, rendita € 24,79;
- 7) Locale cantina-ripostiglio, ubicato al piano terra, confinate con unità di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, strada comunale, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.IIa 208 Sub.10, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 14,00 mq, rendita € 21,69;
- 8) Corte esterna di pertinenza a fabbricato, identificata come ente urbano della superficie di 6 are e 45 centiare, confinate con strada comunale a più lati, unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, salvo altri; identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.IIa 208, Qualità Ente Urbano;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 08.09.2023 ha nominato quale esperto il sottoscritto Arch. Carlo Vitelli, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Lo scrivente esaminati gli atti di causa, eseguiti i necessari accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei RR.II. di Chieti, presso l'U.T.E., e presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mozzagrogna, comunicava la data del sopralluogo (all'esecutato, e per conoscenza al procuratore del banco procedente), per il giorno mercoledì 25 ottobre 2023 alle ore 15:00.

In detta data, alla presenza del Sig. Antonello Ferroni in qualità di funzionario IVG, del Sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di figlio dell'esecutata e dell'Avv. XXXXXXXXXXXX (legale di fiducia dell'esecutata), si è rilevato con misurazioni geometriche e rilievi fotografici l'intero compendio oggetto di causa.

▪ **Precisazioni**

Dopo aver svolto le operazioni peritali presso i locali ed immobili oggetto di procedura e dopo aver analizzato la documentazione tecnica, ovvero la documentazione catastale prelevata presso l'Agenzia del Territorio di Chieti e la documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzagrogna, si sono rilevate molteplici difformità sia di carattere catastale che urbanistico.

Di seguito vengono riportate le opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo per ogni unità immobiliare:

▪ **Unità immobiliare con destinazione d'uso garage sita al piano terra, identificata al Foglio 1, P.IIa 208 Sub.3**

L'unità immobiliare presenta internamente una diversa distribuzione degli spazi, rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale ed urbanistica. Nello specifico, il locale garage è stato suddiviso in due ambienti mediante tramezzatura in laterizio, collegati tra loro da porta interna ed al tempo stesso ognuno con accesso indipendente dall'esterno su corte "di fatto" comune agli altri subalterni facenti parte il fabbricato e di proprietà della stessa ditta, ma in catasto terreni identificata come "ente urbano". L'unità immobiliare così come descritta, allo stato di fatto si presenta con un ampio locale ad uso garage ed altro vano utilizzato come locale ufficio.

Al fine di una corretta vendita, è necessaria la regolarizzazione delle opere identificate come abusive, mediante pratica edilizia in sanatoria con contestuale variazione catastale.

▪ **Unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale sita al piano terra, identificata al Foglio 1, P.IIa 208 Sub.8**

L'unità immobiliare presenta internamente una diversa distribuzione degli spazi, rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale ed urbanistica. Nello specifico, risulta demolita una tramezzatura interna di divisione tra due locali ed è stato realizzato un unico vano. Inoltre, vi è l'esistenza di una porta di collegamento tra l'unità immobiliare in esame e l'adiacente locale identificato come "cucina secondaria" e riportato in Catasto con il Sub.9.

Un'ulteriore difformità rilevata è rappresentata dalla presenza di un vano disimpegno in corrispondenza del locale w.c., realizzato mediante una parete in alluminio.

Inoltre, si sono rilevate altre opere difformi poste all'esterno. In particolare, vi è una veranda con struttura in alluminio costituita da vetrate accessibile direttamente dai locali commerciali.

Al fine di una corretta vendita, è necessaria la regolarizzazione delle opere identificate come abusive, mediante pratica edilizia in sanatoria con contestuale variazione catastale.

▪ **Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale-cucina sita al piano terra, identificata al Foglio 1, P.IIa 208 Sub.9**

L'unità immobiliare presenta internamente una lieve difformità in relazione alla presenza di una porta interna di collegamento con l'adiacente unità immobiliare identificata con il Sub.8 e destinata a locale commerciale.

una diversa distribuzione degli spazi, rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale ed urbanistica. Nello specifico, risulta demolita una tramezzatura interna di divisione tra due locali ed è stato realizzato un unico vano. Inoltre, vi è l'esistenza di una porta di collegamento tra l'unità immobiliare in esame e l'adiacente locale identificato come "cucina secondaria" e riportato in Catasto con il Sub.9.

Al fine di una corretta vendita, è necessaria la regolarizzazione delle opere identificate come abusive, mediante pratica edilizia in sanatoria con contestuale variazione catastale.

=====

**Inoltre, si mette in evidenza che nell'atto di pignoramento il compendio oggetto di esecuzione viene definito per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico dell'esecutata.**

**A tal proposito, si precisa che dall'analisi della documentazione estratta presso i registri immobiliari, l'appartamento residenziale posto al piano secondo ed identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg.1 P.IIa 208 Sub.6, risulta per la quota pari a 1/1 in PIENA PROPRIETA' alla Sig. XXXXXXXXXX (esecutata), SUBORDINATA al DIRITTO DI ABITAZIONE in favore della Sig.ra XXXXXXXXXX.**

▪ **Risposta al quesito n. 1**

Il compendio oggetto di esecuzione risulta costituito fondamentalmente da sette beni immobili, siti nel Comune di Mozzagrogna (CH), alla Contrada Castelli e facenti parte dello stesso edificio, il quale è prospiciente la strada comunale ed è circoscritto da ampia corte recintata.

Nello specifico, il compendio è costituito da:

- 1) Immobile con destinazione d'uso di garage sito al piano terra, costituito da unico piano fuori terra, confinante per più lati con corte esterna di pertinenza di proprietà della stessa ditta, unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, strada comunale salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.Illa 208, Sub.3, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 44,00 mq, rendita € 95,44;
- 2) Appartamento residenziale, ubicato al piano primo, confinante con strada comunale, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.Illa 208, Sub.4, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 5 vani, rendita € 216,91;
- 3) Locale deposito, ubicato al piano primo, confinante con distacco da strada comunale, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.Illa 208, Sub.5, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 62,00 mq, rendita € 96,06;
- 4) Appartamento residenziale, ubicato al piano secondo, confinante con strada comunale, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.Illa 208, Sub.6, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 6 vani, rendita € 260,29;
- 5) Locale commerciale sito al piano terra, confinante con strada comunale, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, unità di proprietà della stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.Illa 208, Sub.8, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza 71,00 mq, rendita € 865,37;
- 6) Locale ad uso cucina, ubicato al piano terra, confinante con unità di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, corte di pertinenza stessa ditta, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.Illa 208, Sub.9, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 16,00 mq, rendita € 24,79;
- 7) Locale cantina-ripostiglio, ubicato al piano terra, confinate con unità di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, strada comunale, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.Illa 208 Sub.10, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 14,00 mq, rendita € 21,69;
- 8) Corte esterna di pertinenza a fabbricato, identificata come ente urbano della superficie di 6 are e 45 centiare, ma di fatto rappresenta la corte di pertinenza dell'intero edificio e risulta comune a tutte le unità immobiliari, confinate con strada comunale a più lati, unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, salvo altri; identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 1, P.Illa 208, Qualità Ente Urbano;

Dalla descrizione sopra riportata, lo scrivente ritiene la formazione di **DUE LOTTI**.

▪ **LOTTO UNO (1)**

- Locale commerciale sito al piano terra, identificato al Fg.1 P.IIa 208 Sub.8
- Locale cucina secondaria sita al piano terra, identificato al Fg. 1, P.IIa 208 Sub.9
- Appartamento sito al piano primo, identificato al Fg.1 P.IIa 208 Sub.4
- Appartamento sito al piano secondo, identificato al Fg.1 P.IIa 208 Sub.6

▪ **LOTTO DUE (2)**

- Locale garage sito al piano terra, identificato al Fg.1 P.IIa 208 Sub.3
- Locale cantina-ripostiglio sito al piano terra, identificato al Fg. 1 P.IIa 208 Sub.10
- Locale deposito sito al piano primo, identificato al Fg.1 P.IIa 208 Sub.5

Si precisa inoltre, che dalla conformazione planimetrica e dalle caratteristiche dell'intero compendio di immobili, lo scrivente ritiene che la corte esterna, identificata agli atti come "ente urbano", ma di fatto rappresentante una corte comune a tutte le unità, può essere determinata in virtù della conformazione dei lotti, come corte di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio.

▪ **Risposta al quesito n. 2**

\_descrizione dei beni oggetto di esecuzione

Il compendio oggetto di esecuzione come sopradescritto, è sito nel Comune di Mozzagrogna alla Contrada Castelli ed è costituito dai seguenti immobili;

- **Immobilie con destinazione garage posto al piano terra**  
(Fg. 1, P.IIa 208, Sub.3)

Unità immobiliare sita al piano terra di un edificio plurifamiliare, con destinazione d'uso garage, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente la strada Comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera indipendente dalla suddetta strada mediante ingresso carrabile sulla corte esterna, la quale presenta un'ampia tettoia in parte a struttura metallica ed in parte a struttura lignea.

Presenta un impianto planimetrico pressoché regolare, con struttura portante in muratura, solai di piano presumibilmente in laterocemento.

Internamente, l'unità immobiliare risulta costituita da due ambienti collegati tra loro, uno ad uso garage ed uno utilizzato come ufficio, dove entrambi i locali possono essere accessibili in maniera indipendente.



Inoltre, il vano ad uso garage presenta una porta di collegamento interna con il vano cantina-ripostiglio identificato con il Sub.10.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di qualità mediocre, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: per più lati con corte esterna di pertinenza di proprietà della stessa ditta, unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, strada comunale salvo altri.

#### Nota.

La suddetta unità immobiliare presenta difformità di carattere urbanistico e catastale, sia per quanto riguarda gli spazi interni che quelli esterni.

Dati catastali: Foglio 1, P.Illa 208, Sub.3, Cat. C/3, Cl. 2, Consistenza 44,00 mq, Rendita € 95,44

#### ▪ **Appartamento posto al piano primo**

*(Fg. 1, P.Illa 208, Sub.4)*

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al piano primo di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla strada comunale, mediante accesso dal piano terra all'interno dell'attuale locale adibito a "spazio espositivo-passaggio" utilizzato attualmente dal locale commerciale (Sub.8) e gradinata di collegamento ai piani superiori, quest'ultima comune anche all'appartamento sito al piano secondo (Sub.6)

Internamente, l'immobile presenta la canonica divisione degli spazi, ovvero una zona giorno disimpegnata dalla zona notte. Nello specifico, l'appartamento è costituito da un ampio vano ingresso-corridoio, un locale cucina abitabile, una camera da letto, un ampio e luminoso locale pranzo-soggiorno, con affaccio su balcone, un vano ripostiglio ed un vano bagno.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: strada comunale, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri.

#### Nota.

Allo stato attuale, poiché tutti le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono di proprietà della stessa ditta (esecutata), l'ingresso agli appartamenti residenziali identificati con il

Sub.4 ed il Sub.6, avviene mediante il "passaggio" all'interno del vano espositivo utilizzato dal locale commerciale sito al piano terra. Infatti, anche negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.28 del 28.11.2002, ottenuta al fine di realizzare proprio la chiusura di detto spazio antistante il locale commerciale, viene riportata la destinazione d'uso di "spazio espositivo-passaggio".

Dati catastali: Foglio 1, P.IIa 208, Sub.4, Cat. A/3, Cl.1, Consistenza 5 vani, Rendita € 216,91

▪ **Locale deposito posto al piano primo**  
(Fg. 1, P.IIa 208, Sub.5)

Unità immobiliare con destinazione d'uso di deposito collocata al piano primo di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile in esame risulta accessibile mediante il passaggio all'interno del locale cantina-ripostiglio (unità immobiliare distinta) identificata con il Sub.10, dal quale è possibile accedere alla gradinata di collegamento di pertinenza del locale deposito.

Internamente, l'immobile si presenta come un unico grande vano con la presenza di un piccolo locale w.c., il tutto con copertura direttamente a sottotetto con un'altezza minima in corrispondenza dell'imposta della copertura pari a 2,50 ml e altezza massima alla linea di colmo pari a ml 3,46. Il locale risulta ampiamente illuminato ed ha accesso a balcone perimetrale.

Gli ambienti sono rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e l'intero immobile appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: distacco da strada comunale, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri.

Nota.

Per poter accedere al locale deposito in esame, è necessario il passaggio all'interno del locale cantina-ripostiglio posto al piano terra ed identificato con il Sub.10.

Dati catastali: Foglio 1, P.IIa 208, Sub.5, Cat. C/2, Cl.1, Consistenza 62,00 mq, Rendita € 96,06

**▪ Appartamento posto al piano secondo***(Fg. 1, P.Ila 208, Sub.6)*

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al piano secondo sottotetto di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla strada comunale, mediante accesso dal piano terra all'interno dell'attuale locale adibito a "spazio espositivo-passaggio" utilizzato attualmente dal locale commerciale (Sub.8) e gradinata di collegamento ai piani superiori, quest'ultima comune anche all'appartamento sito al piano primo (Sub.4)

Internamente, l'immobile presenta la canonica divisione degli spazi, ovvero una zona giorno disimpegnata dalla zona notte. Nello specifico, l'appartamento è costituito da un ampio vano ingresso-corridoio, un locale cucina abitabile, due camere da letto, un soggiorno, un vano ripostiglio ed un vano bagno.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

L'appartamento presenta una copertura direttamente a sottotetto, con altezza minima in corrispondenza delle imposte del tetto pari a ml. 2,50 e altezza massima alla linea di colmo pari a ml. 2,75.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: strada comunale, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 1, P.Ila 208, Sub.6, Cat. A/3, Cl.1, Consistenza 6 vani, Rendita € 260,29

**▪ Locale commerciale posto al piano terra***(Fg. 1, P.Ila 208, Sub.8)*

Unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla strada comunale, mediante accesso a locale adibito a "spazio espositivo-passaggio" utilizzato attualmente anche come spazio espositivo e comune agli immobili residenziali identificati con il Sub.4 ed il Sub.6.

Internamente, l'immobile presenta tre vani principali oltre i vani accessori e precisamente, un locale di ingresso - spazio espositivo il quale come sopradescritto, risulta "accesso e/o passaggio" per gli appartamenti posti al piano primo (Sub.4) e secondo (Sub.6), due ampi vani esposizione, un locale disimpegno ed un vano bagno.

Inoltre, vi è un collegamento di fatto mediante porta interna con il locale attiguo con destinazione cucina, il quale è un'unità immobiliare a sé identificata con il Sub.9.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e si è potuta accertare la conformità in quanto è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: strada comunale, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, unità di proprietà della stessa ditta, salvo altri.

Nota.

L'accesso al locale avviene mediante un vano in comune con altre unità immobiliari, ma che allo stato attuale viene utilizzato come spazio espositivo.

Inoltre, internamente sono presenti difformità urbanistiche e catastali in merito alla distribuzione degli spazi, mentre all'esterno vi è la presenza di una veranda realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Dati catastali: Foglio 1, P.IIa 208, Sub.8, Cat. C/1, Cl.1, Consistenza 71,00 mq, Rendita € 865,37

▪ **Locale cucina posto al piano terra**

*(Fg. 1, P.IIa 208, Sub.9)*

Unità immobiliare con destinazione d'uso cucina posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera indipendente dalla corte esterna di pertinenza, la quale di fatto risulta comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio. Inoltre, vi è un collegamento interno diretto con il locale commerciale adiacente identificato con il Sub.8.

Internamente, si presenta come un unico vano destinato a cucina-tinello sufficientemente illuminato, rifinito con materiali di buona qualità e risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione del fabbricato stesso.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: unità di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, corte di pertinenza stessa ditta, salvo altri.

Nota.

L'unità immobiliare in esame presenta un collegamento interno con l'adiacente locale commerciale identificato con il Sub.8.

Dati catastali: Foglio 1, P.IIa 208, Sub.9, Cat. C/2, Cl.1, Consistenza 16,00 mq, Rendita € 24,79

**▪ Locale cantina-ripostiglio posto al piano terra***(Fg. 1, P.Ila 208, Sub.10)*

Unità immobiliare con destinazione d'uso cantina-ripostiglio posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera indipendente dalla corte esterna di pertinenza, la quale di fatto risulta comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio. Inoltre, vi è un collegamento interno diretto con il locale garage adiacente identificato con il Sub.3.

Internamente, risulta costituito da due vani principali, uno con destinazione cantina ed uno con destinazione ripostiglio, dove questi sono rifiniti con materiali di buona qualità e risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione del fabbricato stesso.

Si è poi riscontrata anche la presenza di un'ulteriore vano, realizzato in assenza di titolo abilitativo, avente la conformazione di veranda, utilizzato come centrale termica e realizzato con struttura in alluminio e vetro.

Inoltre, si evidenzia che il locale cantina si configura anche come ingresso per l'accesso al locale deposito sito al piano primo identificato con il Sub.5.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: unità di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, strada comunale, salvo altri.

**Nota.**

L'unità immobiliare in esame presenta un collegamento interno con l'adiacente locale garage identificato con il Sub.8 ed al tempo stesso si configura come ingresso per l'accesso al locale deposito sito al piano primo identificato con il Sub.5.

Vi è la presenza di un locale veranda utilizzato come centrale termica e realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Dati catastali: Foglio 1, P.Ila 208, Sub.10, Cat. C/2, Cl.1, Consistenza 14,00 mq, Rendita € 21,69

**▪ Corte esterna o ente urbano posto al piano terra***(Fg. 1, P.Ila 208)*

Ente urbano, ovvero terreno sul quale è stato edificato un fabbricato, sito in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'area si estende per 645,00 mq, delimitata da recinzione e con sovrastante fabbricato, quest'ultimo costituito da più unità immobiliari le quali oggetto di esecuzione.

Il suddetto ente urbano, di fatto rappresenta la corte di pertinenza del fabbricato sovrastante, comune a tutte le unità immobiliari ed è accessibile dalla strada comunale mediante ingresso pedonale e carrabile.

La superficie esterna risulta sistemata mediante una pavimentazione con betonelle in cls e vi è la presenza di un'ampia tettoia-porticato, realizzata in parte a struttura metallica ed in parte a struttura lignea.

Porzione della suddetta tettoia risulta realizzata in difformità dal titolo abilitativo, poiché risulta con una superficie molto più ampia di quella prevista ed al tempo stesso non sono state rispettate le distanze minime dai confini e dalla strada comunale.

Il tutto risulta costituito da recinzione in blocchi di cemento con sovrastante balaustra in calcestruzzo.

Confinanti: strada comunale a più lati, unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, salvo altri.

#### Nota.

L'immobile in oggetto viene identificata catastalmente come ente urbano, ma di fatto si configura come corte di pertinenza dell'intero fabbricato, rappresentando una corte comune a tutte le unità immobiliari facenti parte il fabbricato sovrastante. Inoltre, si è riscontrata la presenza di difformità urbanistiche e catastali in relazione alla tettoia esterna.

Dati castali: Foglio 1, P.Ila 208, Qualità Ente Urbano

\* \* \* \* \*

Trattandosi di unità immobiliari residenziali e commerciali, ed essendo trascorsi già 5 anni dall'ultimazione della costruzione e/o del ripristino, la vendita degli immobili in esame non è soggetta ad I.V.A.

### ▪ **Risposta al quesito n. 3**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in esame, dalle caratteristiche costruttive e dalle informazioni assunte dalla ditta proprietaria, la realizzazione del fabbricato è avvenuta in data successiva al 2 settembre 1967.

Infatti, dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mozzagrogna, si è rilevato che l'immobile è stato oggetto di molteplici pratiche edilizie a partire dall'anno 1978 fino al 2003.

▪ **Risposta al quesito n. 4**

Il compendio oggetto di esecuzione, come riportato nel punto precedente, è stato realizzato in epoca successiva al 2 settembre 1967 con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 15/o del 20/07/1978  
*Relativa alla costruzione del fabbricato, per la quale non sono stati reperiti i fascicoli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzagrogna.*
- Concessione Edilizia n. 25 del 03/07/1984  
*Relativa alla costruzione del fabbricato, per la quale non sono stati reperiti i fascicoli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzagrogna.*
- Concessione Edilizia n. 2 del 03/02/1987  
*Relativa alla realizzazione ampliamento locale garage a P.T. e sopraelevazione dello stesso per realizzazione locale deposito.*
- Concessione Edilizia n. 18 del 11/06/1996  
*Relativa alla realizzazione di veranda esterna su corte di pertinenza*
- Concessione Edilizia n. 14 del 24/03/1997  
*Relativa al cambio di destinazione d'uso parziale del piano terra da abitazione a locale commerciale*
- Concessione Edilizia n. 29 del 18/11/2002  
*Relativa alla realizzazione di vetrina espositiva al piano terra, a servizio del locale commerciale, in aderenza al fabbricato.*
- Autorizzazione Edilizia n. 11 del 24/04/2003  
*Relativa alla sostituzione pannelli di recinzione*
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 1701 del 24/04/1997  
*Relativa esclusivamente al locale commerciale posto al piano terra*

- Opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo

Dai rilievi geometrici eseguiti dallo scrivente presso gli immobili oggetto di esecuzione e dalla contestuale comparazione con la documentazione tecnica, si sono potute riscontrare notevoli difformità di carattere urbanistico e catastale rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti ed agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. Di seguito, verranno analizzate le opere identificate come abusive, per le singole unità immobiliari.

- Unità immobiliare ad uso garage sita al piano terra (Fg.1, P.IIa 208 Sub.3)

- *Difformità urbanistiche e catastali*

Dal sopralluogo effettuato si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di una parete divisoria, generando così due vani, uno utilizzato come garage ed uno utilizzato come locale ufficio. I due locali sono collegati tra loro da porta interna.

Esternamente invece, è stata ampliata la tettoia-portico a struttura metallica, dove per una porzione di questa non sono state rispettate le distanze minime dai confini e dalle strade comunali. Infatti, detta struttura da una parte è posta in aderenza al confine, mentre dall'altra è ubicata a distanza inferiore a ml. 5,00 dalla strada comunale.

Da quanto appena descritto, ai fini di una corretta regolarizzazione urbanistica e catastale è necessario procedere seguendo un determinato iter procedurale, ovvero:

- **Regolarizzazione urbanistica:**

Risulta necessaria una pratica edilizia in sanatoria per le opere interne realizzate in difformità, ovvero la diversa distribuzione interna degli spazi.

Per quanto concerne invece l'ampliamento della struttura esterna (tettoia), si dovrà procedere con una pratica edilizia in sanatoria con contestuale rimozione delle porzioni che non rispettano le distanze minime al fine di un riposizionamento corretto che rispetti i 5,00 ml dai confini e strade. Al tempo stesso è necessaria la pratica strutturale in sanatoria presso l'ex Genio Civile al fine di regolarizzare ai fini strutturali il manufatto in esame.

Le opere difforme appena descritte possono quindi essere sanate previa presentazione delle pratiche edilizie necessarie, rimozione e/o demolizione di parte della tettoia e pagamento dell'oblazione minima pari ad € 516,00.

- **Regolarizzazione catastale:**

Ai fini catastali, è necessaria una pratica di variazione catastale DOCFA sia per le opere interne che per quelle esterne, oltre alla redazione di pratica per l'inserimento in mappa (Tipo Mappale) del manufatto esterno.

Stima delle spese e dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità e/o abusi riscontrati nell'unità immobiliare:

- Regolarizzazione urbanistica mediante pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Mozzagrogna e strutturale presso l'ex Genio Civile di Chieti per entrambi i corpi di fabbrica: € 3.200,00 comprensivo di diritti presentazione pratica, spese tecniche oltre accessori come per legge.
- Regolarizzazione catastale mediante pratica di Tipo Mappale e DOCFA per entrambi i corpi di fabbrica: € 1.800,00, comprensivo di diritti presentazione pratica, spese tecniche oltre accessori come per legge.



- Oblazione da corrispondere in favore del Comune di Mozzagrogna per le opere oggetto di sanatoria € 516,00
- Totale spese/costi necessari per la regolarizzazione: € 5.516,00 oltre accessori come per legge, da scomputare dal prezzo finale di stima/vendita.

**Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione degli abusi e delle difformità dell'unità immobiliare in esame.**

- Unità immobiliare ad uso locale commerciale sita al piano terra (Fg.1, P.IIa 208 Sub.8)

- *Difformità urbanistiche e catastali*

Dal sopralluogo effettuato si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la demolizione di una parete divisoria non strutturale tra due vani, generando così un unico grande ambiente.

Inoltre, è stato creato un locale disimpegno all'interno del vano corridoio mediante parete in alluminio e vetro, oltre all'apertura di una porta interna di collegamento con altra unità immobiliare distinta (stessa ditta) identificata con il Sub.9.

Esternamente invece, è stata realizzata una veranda a struttura metallica e chiusure mobili in plastica a carattere removibile.

Oltre alla veranda, è stata rilevata la presenza di un'ulteriore vano utilizzato come magazzino accessibile dallo spazio ingresso-passaggio, realizzato in assenza di titolo abilitativo. Detto vano non rispetta le distanze minime dai confini e dalle strade e per quanto ciò è necessaria la rimozione con la rimessa in ripristino dello stato originario

Da quanto appena descritto, ai fini di una corretta regolarizzazione urbanistica e catastale è necessario procedere seguendo un determinato iter procedurale, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica:

Risulta necessaria una pratica edilizia in sanatoria per le opere interne ed esterne realizzate in difformità, ovvero la diversa distribuzione interna degli spazi e la realizzazione della veranda esterna.

Inoltre, per l'apertura della porta di collegamento con il vano identificato al Sub.9, poiché questa è stata realizzata su parete portante strutturale, è necessaria una pratica di regolarizzazione presso l'ex Genio Civile di Chieti.

Le opere difformi appena descritte possono quindi essere sanate previa presentazione delle pratiche edilizie necessarie, e pagamento dell'oblazione minima pari ad € 516,00.

- Regolarizzazione catastale:

Ai fini catastali, è necessaria una pratica di variazione catastale DOCFA sia per le opere interne che per quelle esterne.

Stima delle spese e dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità e/o abusi riscontrati nell'unità immobiliare:

- Regularizzazione urbanistica mediante pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Mozzagrogna e strutturale presso l'ex Genio Civile di Chieti per entrambi i corpi di fabbrica: € 2.000,00 comprensivo di diritti presentazione pratica, spese tecniche oltre accessori come per legge.
- Regularizzazione catastale mediante pratica DOCFA per entrambi i corpi di fabbrica: € 1.000,00, comprensivo di diritti presentazione pratica, spese tecniche oltre accessori come per legge.
- Oblazione da corrispondere in favore del Comune di Mozzagrogna per le opere oggetto di sanatoria € 516,00
- Totale spese/costi necessari per la regolarizzazione: € 3.516,00 oltre accessori come per legge, da scomputare dal prezzo finale di stima/vendita.

**Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione degli abusi e delle difformità dell'unità immobiliare in esame.**

- Unità immobiliare ad uso cantina-ripostiglio sita al piano terra (Fg.1, P.IIa 208 Sub.10)
  - *Difformità urbanistiche e catastali*  
Dal sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di un piccolo vano con destinazione d'uso di centrale termica realizzato con struttura in alluminio e vetro. Detto manufatto risulta costruito in aderenza con la proprietà confinante, non rispettando quindi le distanze minime dai confini.

Da quanto appena descritto, ai fini di una corretta regolarizzazione urbanistica è necessario procedere seguendo un determinato iter procedurale, ovvero:

- Regularizzazione urbanistica:

Risulta necessaria una pratica edilizia in sanatoria per la rimessa in pristino dello stato originario con contestuale demolizione e/o rimozione del manufatto in esame.

Le opere difformi appena descritte non possono quindi essere sanate e sono soggette al pagamento dell'oblazione minima pari ad € 516,00.

Stima delle spese e dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità e/o abusi riscontrati nell'unità immobiliare:

- Regularizzazione urbanistica mediante pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Mozzagrogna per il corpo di fabbrica: € 800,00 comprensivo di diritti presentazione pratica, spese tecniche oltre accessori come per legge.

- Oblazione da corrispondere in favore del Comune di Mozzagrogna per le opere oggetto di sanatoria € 516,00
- Totale spese/costi necessari per la regolarizzazione: € 1.316,00 oltre accessori come per legge, da scomputare dal prezzo finale di stima/vendita.

**Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione degli abusi e delle difformità dell'unità immobiliare in esame.**

### ▪ Risposta al quesito n. 5

Il compendio oggetto di esecuzione, è costituito oltre che da fabbricato di abitazione con le unità immobiliari residenziali e commerciali anche da terreno identificato alla P.IIa 208 del Fg.1. Per quest'ultimo, rappresentando un "ente urbano" completamente pavimentato, recintato ed a servizio come corte di pertinenza dell'intero fabbricato, non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

### ▪ Risposta al quesito n. 6

Il compendio oggetto di esecuzione, è costituito fondamentalmente da sette unità immobiliari, facenti parte di fabbricato del tipo singolo circoscritto da ente urbano, siti nel Comune di Mozzagrogna (CH) alla Contrada Castelli.

Gli immobili vengono identificati catastalmente come segue:

- 1) Unità immobiliare con destinazione d'uso garage, circoscritto da corte comune ad altre unità identificata come ente urbano, dislocato su unico livello, ovvero piano terra, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.1, Particella 208, Sub.3, Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 44,00 mq; Rendita € 95,44;  
Proprietà:
  - Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 XXXXX, nata a XXXXX (CH) il XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX (Esecutata)
  - Certificato di Agibilità/Abitabilità: non pervenuto
  - Titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 15/o del 20/07/1978; Concessione Edilizia n. 25 del 03/07/1984; Concessione Edilizia n. 2 del 03/02/1987;

- 2) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale (appartamento) posto al piano primo, circoscritto da corte comune ad altre unità identificata come ente urbano, dislocato su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.1, Particella 208, Sub.4, Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 5 vani; Rendita € 216,91;  
Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 XXXXX, nata a XXXXX (CH) il XXXXX, C.F. XXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: non pervenuto
  - Titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 15/o del 20/07/1978; Concessione Edilizia n. 25 del 03/07/1984;

- 3) Unità immobiliare con destinazione d'uso di locale deposito posto al piano primo, circoscritto da corte comune ad altre unità identificata come ente urbano, dislocato su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.1, Particella 208, Sub.5, Categoria C/2; Classe 1; Consistenza 62,00 mq; Rendita € 90,06;

Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 XXXXX, nata a XXXXX (CH) il XXXXX, C.F. XXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: non pervenuto
- Titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 15/o del 20/07/1978; Concessione Edilizia n. 25 del 03/07/1984; Concessione Edilizia n. 2 del 03/02/1987;

- 4) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale (appartamento) posto al piano secondo sottotetto, circoscritto da corte comune ad altre unità identificata come ente urbano, dislocato su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.1, Particella 208, Sub.6, Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 6 vani; Rendita € 260,29;

Proprietà:

- Diritto di nuda proprietà per la quota pari ad 1/1 XXXXXX, nata a XXXXXX (CH) il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX (Esecutata)
- Diritto di abitazione per la quota pari a 1/1 XXXXXX, nata a XXXXX (CH) il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: non pervenuto
- Titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 15/o del 20/07/1978; Concessione Edilizia n. 25 del 03/07/1984;

- 5) Unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale posto al piano terra, circoscritto da corte comune ad altre unità identificata come ente urbano, dislocato su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.1, Particella 208, Sub.8, Categoria C/1; Classe 1; Consistenza 71,00 mq; Rendita € 865,37;

Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 XXXXXX, nata a XXXXXX (CH) il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 1701 del 29/04/1997
- Titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 15/o del 20/07/1978; Concessione Edilizia n. 25 del 03/07/1984; Concessione Edilizia n. 14 del 24/03/1997; Concessione Edilizia n. 29 del 18/11/2002; Autorizzazione Edilizia n. 11 del 24/04/2003;

6) Unità immobiliare con destinazione d'uso cucina-secondaria posto al piano terra, circoscritto da corte comune ad altre unità identificata come ente urbano, dislocato su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.1, Particella 208, Sub.9, Categoria C/2; Classe 1; Consistenza 16,00 mq; Rendita € 24,79;

Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 XXXXXX, nata a XXXXXX (CH) il XXXXXX, C.F. XXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: non pervenuto
- Titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 15/o del 20/07/1978; Concessione Edilizia n. 25 del 03/07/1984;

7) Unità immobiliare con destinazione d'uso cantina - ripostiglio posto al piano terra, circoscritto da corte comune ad altre unità identificata come ente urbano, dislocato su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.1, Particella 208, Sub.10, Categoria C/2; Classe 1; Consistenza 14,00 mq; Rendita € 21,69;

Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 XXXXXXX, nata a XXXXXX (CH) il XXXXX, C.F. XXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: non pervenuto
- Titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 15/o del 20/07/1978; Concessione Edilizia n. 25 del 03/07/1984;

8) Ente urbano di fabbricato costituito da più unità immobiliari, configurato di fatto come corte di pertinenza del sovrastante edificio, identificato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n.1, Particella 208; Consistenza 6 are e 45 centiare;

Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/1 XXXXXXX, nata a XXXXXX (CH) il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX (Esecutata)

Si precisa che per l'unità immobiliare residenziale (appartamento) collocato al piano secondo sottotetto identificata catastalmente al Foglio 1, P.IIa 208 Sub.6, insiste il Diritto di Abitazione per la quota pari a 1/1 in favore della XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX (CH) il XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX.

▪ **Risposta al quesito n. 7**

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, si evince che alla data del pignoramento, il soggetto esecutato, ovvero la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, era già intestataria degli immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1.

Si mette in evidenza che, per l'unità immobiliare identificata al Fg.1 P.IIIa 208 Sub.6, insiste il Diritto di Abitazione nei confronti della Sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXX (CH) il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX

Nello specifico:

Gli intestatari dell'intero compendio oggetto di esecuzione alla data del pignoramento sono i seguenti:

Piena Proprietà

- XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, Quota pari ad 1/1 (esecutata)

Diritto di Abitazione

- XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, Quota pari ad 1/1, per la sola unità immobiliare identificata al Fg.1 P.IIIa 208, Sub.6

L'intero compendio oggetto di esecuzione risulta in piena proprietà per la quota 1/1 in testa alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata)

▪ **Risposta al quesito n. 8**

Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili oggetto di esecuzione e ricostruzione analitica delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento;

Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria: Immobili siti nel Comune di Mozzagrogna (CH) al Contrada Castelli, identificati catastalmente come segue:

- Locale garage al P.T. nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIIa 208 Sub.3
- Appartamento al P.1. nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIIa 208 Sub.4
- Locale deposito al P.1. nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIIa 208 Sub.5
- Appartamento al P.2. nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIIa 208 Sub.6
- Locale commerciale al P.T. nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIIa 208 Sub.8
- Locale magazzino – cucina secondaria al P.T. nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIIa 208 Sub.9
- Locale cantina – ripostiglio al P.T. nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIIa 208 Sub.10
- Ente urbano nel N.C.T. al Fg.1 P.IIIa 208

**-Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscrizione del **22/11/2011 al n. 3130 Reg. Part. n. 20175 Reg. Gen.**,  
Pubblico Ufficiale Notaio Francesco Carabba, Rep. N. 3711/2656 del 16/11/2011

**-Trascrizioni:**

Atto tra vivi – verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni  
Trascrizione del **31/05/2019 al n. R.P. 7213 e R.G. 9589**  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, in data 06/03/2019, Rep. N. 1194/2018  
**Il gravame è attivo sull'immobile identificato al Fg.1 P.IIa 208 Sub.6**

**-Trascrizioni:**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili  
Trascrizione del **03/05/2022 al n. 6142 Reg. Part. n. 7774 Reg. Gen.**,  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano, Rep. N. 164 del  
21/03/2022

**-Trascrizioni:**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili  
Trascrizione del **13/04/2023 al n. 5264 Reg. Part. n. 6711 Reg. Gen.**,  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano, Rep. N. 143 del  
06/03/2023

**Nota.**

**I gravami sono attivi su tutti gli immobili oggetto di esecuzione**

Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni  
spese di conservatoria ed onorari € 2.000,00 circa

**Oneri condominiali**

Trattandosi di fabbricato del tipo singolo costituito da più unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, non vi è l'esistenza di condominio e conseguentemente non vi sono oneri.

**Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

**Immobili siti in Mozzagrogna (CH) alla Contrada Castelli**

- Fabbricato garage nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIa 208 Sub.3
- Appartamento nel N.E.U.U. al Fg.1 P.IIa 208 Sub.4
- Locale deposito nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIa 208 Sub.5

- Appartamento nel N.C.U.U. al Fg.1 P.IIa 208 Sub.6
- Locale commerciale nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIa 208 Sub.8
- Magazzino nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIa 208 Sub.9
- Locale cantina nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIa 208 Sub,10

**-dal 29/07/1963 ad oggi gli immobili si appartengono:**

XXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (CH) il XXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

ad egli pervenuti:

- Mediante Atto di Compravendita a rogito Raffaele De Angelis in data 29/07/1963, al n. di repertorio 17218, registrato a Lanciano il 05/08/1963 al n. 156, trascritto a Chieti il 16/08/1963 ai n.n. 10207 e 23088

Immobile sito in Mozzagrogna (CH) alla Contrada Castelli  
Appartamento nel N.C.E.U. al Fg.1 P.IIa 208 Sub.6

**-dal 06/03/2019 ad oggi l'immobile si appartiene:**

XXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (CH) il XXXXXX per il Diritto di Nuda Proprietà 1/1

ad egli pervenuto:

- Mediante Atto di Compravendita a rogito Raffaele De Angelis in data 29/07/1963, al n. di repertorio 17218, registrato a Lanciano il 05/08/1963 al n. 156, trascritto a Chieti il 16/08/1963 ai n.n. 10207 e 23088

XXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (CH) il XXXXXX per il Diritto di Abitazione 1/1

ad egli pervenuto: Mediante verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni  
Trascrizione del **31/05/2019 al n. R.P. 7213 e R.G. 9589**  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, in data 06/03/2019, Rep. N. 1194/2018



▪ **Risposta al quesito n. 9**

**Valutazione dell'immobile:**

La stima degli immobili è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione dell'intero compendio oggetto di esecuzione, ed allo stesso tempo dell'attuale fase di mercato immobiliare e della collocazione dell'immobile sul territorio. Inoltre, è stata anche sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto su fonti fornite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio, che da costruttori operanti nei comuni limitrofi.

Consistenza:

- **Locale Garage: Fg. 1, P.IIa 208, Sub.3** Categoria: C/6, Classe 2, Cons. 44,00 mq, Rendita € 95,44;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Garage (piano terra)	44,00	0,80	35,20
Tettoia	194,15	0,20	38,83
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>238,15</b>	----	<b>74,03</b>

**Note:** Trattasi di un immobile ubicato in zona periferica, e precisamente alla Contrada Castelli del Comune di Mozzagrogna.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:	ml.	2,87
Superficie Lorda complessiva:	mq.	194,15
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	74,03

**Caratteristiche costruttive**

**Str. verticali:** struttura portante in blocchi di muratura;

**Solai:** in laterocemento;

**Copertura:** a falde inclinate;

**Pareti esterne:** blocchi di muratura intonacati;

**Pavimentazione interna (P.T):** pavimento in cls del tipo industriale;

**Pareti interne:** blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

struttura in alluminio;

**Infissi esterni:** infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica e porta carrabile in alluminio;

**Infissi interni:** legno tamburato;

**Volte:** piane;

**Impianto elettrico:** sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia;

**Impianto termico:** =====;

**Altri impianti:** =====;

**Altro:** diritto a corte comune di pertinenza;

**Terreno esclusivo:** =====

**Posto Auto:** =====

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** edificato alla fine degli anni settanta e ristrutturato negli anni ottanta, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Appartamento sito al piano primo: Fg. 1, P.IIa 208, Sub.4** Categoria: A/3, Classe 1, Cons. 5 vani, Rendita € 216,91;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Appartamento (piano primo)	117,10	0,80	93,68
Balcone	29,30	0,30	8,79
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>146,40</b>	----	<b>102,47</b>

**Note:** Trattasi di un immobile ubicato in zona periferica, e precisamente alla Contrada Castelli del Comune di Mozzagrogna.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:

ml. 2,95

Superficie Lorda complessiva:

mq. 146,40

Superficie Convenzionale complessiva:

mq. 102,47

### Caratteristiche costruttive

**Str. verticali:** struttura portante in blocchi di muratura;

**Solai:** in laterocemento;

**Copertura:** a falde inclinate;

**Pareti esterne:** blocchi di muratura intonacati;

**Pavimentazione interna (P.1):** pavimento in piastrelle di marmo;

**Pareti interne:** blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

**Infissi esterni:** infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica e controfinestre in alluminio;

**Infissi interni:** legno tamburato;

**Volte:** piane;

**Impianto elettrico:** sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia;

**Impianto termico:** sottotraccia;

**Altri impianti:** =====;

**Altro:** diritto a corte comune di pertinenza;

**Terreno esclusivo:** =====

**Posto Auto:** =====

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** edificato alla fine degli anni settanta e ristrutturato negli anni ottanta, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Locale deposito sito al piano primo: Fg. 1, P.IIa 208, Sub.5** Categoria: C/2, Classe 1, Cons. 62,00 mq, Rendita € 96,06;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Locale deposito (piano primo sottotetto)	73,00	0,80	58,40
Balcone	25,50	0,30	7,65
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>98,50</b>	----	<b>66,05</b>

**Note:** Trattasi di un immobile ubicato in zona periferica, e precisamente alla Contrada Castelli del Comune di Mozzagrogna.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza media utile interna piano primo:

ml. 2,98

Superficie Lorda complessiva:

mq. 98,50

Superficie Convenzionale complessiva:

mq. 66,05

### Caratteristiche costruttive

**Str. verticali:** struttura portante in blocchi di muratura;

**Solai:** in laterocemento;

**Copertura:** a falde inclinate;

**Pareti esterne:** blocchi di muratura intonacati;

**Pavimentazione interna (P.1):** pavimento in piastrelle del tipo gres;

**Pareti interne:** blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

**Infissi esterni:** infissi in alluminio con tapparelle oscuranti in plastica;

**Infissi interni:** legno tamburato;

**Volte:** inclinate;

**Impianto elettrico:** sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia;

**Impianto termico:** sottotraccia;

**Altri impianti:** =====;

**Altro:** diritto a corte comune di pertinenza;

**Terreno esclusivo:** =====

**Posto Auto:** =====

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** edificato alla fine degli anni settanta e ristrutturato negli anni ottanta, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Appartamento sito al piano secondo: Fg. 1, P.III 208, Sub.6** Categoria: A/3, Classe 1, Cons. 6 vani, Rendita € 260,29;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Appartamento (piano secondo sottotetto)	125,50	0,40	50,20
Balcone	15,55	0,30	4,66
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>141,05</b>	----	<b>54,86</b>

**Note:** Trattasi di un immobile ubicato in zona periferica, e precisamente alla Contrada Castelli del Comune di Mozzagrogna.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

È stato utilizzato un coefficiente di riduzione pari a 0,40 in considerazione del fatto che per detto immobile vi è il Diritto di Abitazione in favore di altro soggetto diverso dall'esecutato.

Altezza media utile interna piano secondo sottotetto:	ml.	2,63
Superficie Lorda complessiva:	mq.	141,05
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	103,46

### Caratteristiche costruttive

**Str. verticali:** struttura portante in blocchi di muratura;

**Solai:** in laterocemento;

**Copertura:** a falde inclinate;

**Pareti esterne:** blocchi di muratura intonacati;

**Pavimentazione interna (P.2):** pavimento in piastrelle di ceramica;

**Pareti interne:** blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

**Infissi esterni:** infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica e controfinestre in alluminio;

**Infissi interni:** legno tamburato;

**Volte:** piane;

**Impianto elettrico:** sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia;

**Impianto termico:** sottotraccia;

**Altri impianti:** =====;

**Altro:** diritto a corte comune di pertinenza;

**Terreno esclusivo:** =====

**Posto Auto:** =====

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** edificato alla fine degli anni settanta e ristrutturato negli anni ottanta, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Locale commerciale sito al piano terra: Fg. 1, P.IIIa 208, Sub.8** Categoria:  
C/1, Classe 1, Cons. 71,00 mq, Rendita € 865,37;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Locale commerciale (piano terra)	110,60	0,80	77,42
Veranda	21,30	0,30	6,39
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>131,90</b>	----	<b>83,81</b>

**Note:** Trattasi di un immobile ubicato in zona periferica, e precisamente alla Contrada Castelli del Comune di Mozzagrogna.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:	ml.	2,90
Superficie Lorda complessiva:	mq.	131,90
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	83,81

### Caratteristiche costruttive

**Str. verticali:** struttura portante in blocchi di muratura;

**Solai:** in laterocemento;

**Copertura:** a falde inclinate;

**Pareti esterne:** blocchi di muratura intonacati;

**Pavimentazione interna (P.T):** pavimento in piastrelle di marmo;

**Pareti interne:** blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

**Infissi esterni:** infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica e controfinestre in alluminio;

**Infissi interni:** legno tamburato;

**Volte:** piane;

**Impianto elettrico:** sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia;

**Impianto termico:** sottotraccia;

**Altri impianti:** =====;

**Altro:** diritto a corte comune di pertinenza;

**Terreno esclusivo:** =====

**Posto Auto:** =====

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** edificato alla fine degli anni settanta e ristrutturato negli anni ottanta, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Locale magazzino-cucina secondaria sito al piano terra: Fg. 1, P.IIa 208, Sub.9** Categoria: C/2, Classe 1, Cons. 16,00 mq, Rendita € 24,79;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Locale magazzino – cucina secondaria (piano terra)	16,00	0,80	12,80
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>16,00</b>	----	<b>12,80</b>

**Note:** Trattasi di un immobile ubicato in zona periferica, e precisamente alla Contrada Castelli del Comune di Mozzagrogna.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:	ml.	2,90
Superficie Lorda complessiva:	mq.	16,00
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	12,80

### Caratteristiche costruttive

**Str. verticali:** struttura portante in blocchi di muratura;

**Solai:** in laterocemento;

**Copertura:** a falde inclinate;

**Pareti esterne:** blocchi di muratura intonacati;

**Pavimentazione interna (P.T):** pavimento in piastrelle di marmo;

**Pareti interne:** blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

**Infissi esterni:** infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica e controfinestre in alluminio;

**Infissi interni:** legno tamburato;

**Volte:** piane;

**Impianto elettrico:** sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia;

**Impianto termico:** sottotraccia;

**Altri impianti:** =====;

**Altro:** diritto a corte comune di pertinenza;

**Terreno esclusivo:** =====

**Posto Auto:** =====

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** edificato alla fine degli anni settanta e ristrutturato negli anni ottanta, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Locale cantina - ripostiglio sito al piano terra: Fg. 1, P.IIa 208, Sub.10**  
Categoria: C/2, Classe 1, Cons. 14,00 mq, Rendita € 21,69;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Locale cantina - ripostiglio (piano terra)	14,00	0,80	11,20
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>14,00</b>	----	<b>11,20</b>

**Note:** Trattasi di un immobile ubicato in zona periferica, e precisamente alla Contrada Castelli del Comune di Mozzagrogna.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:	ml.	2,90
Superficie Lorda complessiva:	mq.	14,00
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	11,20

### Caratteristiche costruttive

**Str. verticali:** struttura portante in blocchi di muratura;

**Solai:** in laterocemento;

**Copertura:** a falde inclinate;

**Pareti esterne:** blocchi di muratura intonacati;

**Pavimentazione interna (P.T):** pavimento in piastrelle di marmo;

**Pareti interne:** blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

**Infissi esterni:** infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica e controfinestre in alluminio;

**Infissi interni:** legno tamburato;

**Volte:** piane;

**Impianto elettrico:** sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia;

**Impianto termico:** sottotraccia;

**Altri impianti:** =====;

**Altro:** diritto a corte comune di pertinenza;

**Terreno esclusivo:** =====

**Posto Auto:** =====

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** edificato alla fine degli anni settanta e ristrutturato negli anni ottanta, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Ente urbano: Fg. 1, P.IIa 208, Cons. 645,00 mq;**

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Ente urbano – corte di pertinenza comune	645,00	----	----
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>645,00</b>	----	----

**Note:** Trattasi di ente urbano che si configura di fatto come corte di pertinenza del fabbricato in esame, ubicato in zona periferica, e precisamente alla Contrada Castelli del Comune di Mozzagrogna.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Superficie Lorda complessiva:

mq. 645,00

**Caratteristiche costruttive**

**Str. verticali:** superficie esterna sistemata con pavimentazione del tipo betonella, recintata con muro in blocchi di cemento e balaustre;

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** l'intera corte esterna, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.



Premesso quanto sopra, il sottoscritto C.T.U., ritiene poter assegnare agli immobili innanzi descritti il seguente più probabile **valore di mercato:**

## LOTTO UNO (N.1)

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Locale Commerciale dislocato a P.T. (Fg. 1, P.IIa 208, Sub.8)	[mq.] <b>83,81</b>	[€/mq.] <b>850,00</b>	[€] <b>71.238,50</b> <b>(A sottrarre € 3.516,00 per la regolarizzazione delle difformità)</b> <b>67.722,50</b>	<b>% 1/1</b>	[€] <b>67.722,50</b>
- Locale magazzino – cucina secondaria a P.T. (Fg. 1, P.IIa 208, Sub.9)	[mq.] <b>12,80</b>	<b>850,00</b>	<b>10.880,00</b>	<b>% 1/1</b>	[€] <b>10.880,00</b>
- Appartamento dislocato a P.1. (Fg. 1, P.IIa 208, Sub.4)	[mq.] <b>102,47</b>	[€/mq.] <b>700,00</b>	[€] <b>71.729,00</b>	<b>% 1/1</b>	[€] <b>71.729,00</b>
- Appartamento dislocato a P.2. (Fg. 1, P.IIa 208, Sub.6)	[mq.] <b>54,86</b>	[€/mq.] <b>700,00</b>	[€] <b>38.402,00</b>	<b>% 1/1</b> <b>NUDA</b> <b>PROPRIE</b> <b>TA'</b>	[€] <b>38.402,00</b>
- TOTALE LOTTO N.1	<b>=====</b>	<b>====</b>	<b>=====</b>	<b>% 1/1</b>	[€] <b>188.733,50</b>

**Valore: €. 188.733,50** (Diconsi Euro Centottantottomilasettecentotrentatre/50)

## LOTTO DUE (N.2)

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Locale Garage dislocato a P.T. (Fg. 1, P.IIa 208, Sub.3)	[mq.] <b>74,03</b>	[€/mq.] <b>300,00</b>	[€] <b>22.209,00</b> <b>(A sottrarre € 5.516,00 per la regolarizzazione delle difformità)</b>	<b>% 1/1</b>	[€] <b>16.693,00</b>

			<b>16.693,00</b>		
- Locale cantina-ripostiglio a P.T. (Fg. 1, P.IIa 208, Sub.10)	[mq.] <b>11,20</b>	<b>300,00</b>	<b>3.360,00</b> (A sottrarre € <b>1.316,00</b> per la regolarizzazione delle difformità) <b>2.044,00</b>	% <b>1/1</b>	[€] <b>2.044,00</b>
- Locale deposito a P.1. (Fg. 1, P.IIa 208, Sub.5)	[mq.] <b>66,05</b>	<b>400,00</b>	<b>26.420,00</b>	% <b>1/1</b>	[€] <b>26.420,00</b>
- TOTALE LOTTO N.2	<b>=====</b>	<b>=====</b>	<b>45.157,00</b>	% <b>1/1</b>	[€] <b>45.157,00</b>

**Valore: €. 45.157,00** (Diconsi Euro Quarantacinquemilacentocinquantesette/00)

La stima degli immobili sopradescritti, è stata effettuata considerando lo stato attuale in cui versano le unità immobiliari, ovvero i materiali e le caratteristiche costruttive, le quali risalgono all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato e l'attuale fase di mercato, nonché il territorio ove è ubicato l'immobile

I valori di mercato assegnati alle singole unità immobiliari, possono essere riassunti nel modo seguente:

- Locale non residenziale ad uso garage sito al piano terra (Sub.3)  
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 300,00.
- Appartamento sito al piano primo (Sub.4)  
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 700,00.
- Locale commerciale sito al piano terra (Sub.5)  
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 850,00.
- Appartamento sito al piano secondo (Sub.6)  
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,40 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato

un valore di mercato a metro quadro pari ad € 700,00. Si precisa, che il coefficiente di riduzione è stato determinato nel caso in esame, considerando il "Diritto di Abitazione" che insiste sull'unità immobiliare in favore di altro soggetto diverso dall'esecutato.

- Locale deposito sito al piano primo (Sub.8)

È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 400,00.

- Locale magazzino-cucina secondaria sito al piano terra (Sub.9)

È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 850,00.

Si precisa che il valore al metro quadro è stato determinato in considerazione del fatto che detto immobile è attiguo al locale commerciale ed è al tempo stesso di fatto collegato in maniera diretta all'interno.

- Locale cantina-ripostiglio sito al piano terra (Sub.9)

È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 300,00.

- Oneri per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità e/o in assenza del titolo abilitativo

- Locale ad uso garage (Fg. 1, P.IIa 201, Sub.3)

Spese tecniche per redazione Pratica Edilizia in Sanatoria: € 3.200,00 comprensivi di versamenti presso gli enti preposti e accessori come per legge;

Spese tecniche per redazione pratica variazione catastale: € 1.800,00 comprensivi di versamenti presso gli enti preposti e accessori come per legge;

Oblazione: € 516,00

Totale spese regolarizzazione: € 5.516,00 circa

- Locale commerciale (Fg. 1, P.IIa 201, Sub.8)

Spese tecniche per redazione Pratica Edilizia in Sanatoria: € 2.000,00 comprensivi di versamenti presso gli enti preposti e accessori come per legge;

Spese tecniche per redazione pratica variazione catastale: € 1.000,00 comprensivi di versamenti presso gli enti preposti e accessori come per legge;

Oblazione: € 516,00

Totale spese regolarizzazione: € 3.516,00 circa

- Locale cantina-ripostiglio (Fg. 1, P.IIa 201, Sub.10)

Spese tecniche per redazione Pratica Edilizia in Sanatoria: € 800,00 comprensivi di versamenti presso gli enti preposti e accessori come per legge;

Oblazione: € 516,00

Totale spese regolarizzazione: € 1.316,00 circa

## ▪ Risposta al quesito n. 10

### Conformazione dei lotti:

Lo scrivente CTU, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di procedura, aver analizzato la documentazione tecnica e catastale, nonché in considerazione del Verbale di Udienza del 12.12.2023 per evitare l'esistenza di eventuali servitù coattive, ha ritenuto opportuno la conformazione di DUE LOTTI, al fine di ottenere una migliore commerciabilità dei beni in oggetto.

Nello specifico:

il **LOTTO N.1** è costituito da due unità immobiliari attigue, ovvero il locale commerciale (Sub.8) ed il locale magazzino-cucina secondaria (Sub.9), oltre a due unità immobiliari residenziali rispettivamente ubicate al piano primo (Sub.4) e piano secondo (Sub.6) il tutto con diritto a corte comune (ente urbano) distinto nel NCT al Fg.1 P.IIa 208

il **LOTTO N.2** è costituito dal locale garage (Sub.3), il locale cantina-ripostiglio (Sub.10) ed il locale deposito (Sub.5). Dette unità immobiliari, di fatto sono già collegate tra loro internamente, il tutto con diritto a corte comune (ente urbano) distinto nel NCT al Fg.1 P.IIa 208

**Descrizione LOTTO UNO (N.1)**

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Mozzagrogna

- 1) Locale commerciale sito al piano terra, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.8, Cat. C/1, Classe 1, Cons. 71 mq, Rendita € 865,37; Valore Stimato € 67.772,50
- 2) Locale magazzino-cucina secondaria sito al piano terra, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.9, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 16 mq, Rendita € 24,79; Valore Stimato € 10.880,00
- 3) Appartamento residenziale sito al piano primo, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.4, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 5 vani, Rendita € 216,91; Valore Stimato € 71.729,00
- 4) Appartamento residenziale sito al piano secondo, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.6, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 6 vani, Rendita € 260,29; Valore Stimato € 38.402,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXX, nata a XXXXXX (CH) il XXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

- **Diritto di Abitazione per 1/1** per l'unità immobiliare residenziale al piano secondo identificata con il Sub.6 XXXXXX, nata a XXXXX (CH) il XXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Valore Totale Lotto Uno: **€ 188.733,50**

**Descrizione LOTTO DUE (N.2)**

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Mozzagrogna

- 1) Locale garage sito al piano terra, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.3, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 44 mq, Rendita € 95,44; Valore Stimato € 16.693,00
- 2) Locale cantina-ripostiglio sito al piano terra, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.10, Cat. C/1, Classe 1, Cons. 14 mq, Rendita € 21,69; Valore Stimato € 2.044,00
- 3) Locale deposito sito al piano primo, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.5, Cat. C/1, Classe 1, Cons. 62 mq, Rendita € 96,06; Valore Stimato € 26.420,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXX, nata a XXXXXX (CH) il XXXXXX; C.F. XXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Valore Totale Lotto Due: **€ 45.157,00**

▪ **Risposta al quesito n. 11**

***Possesso dei beni***

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di procedura, lo scrivente CTU ha potuto accertare che questi allo stato attuale sono occupati, e precisamente:

- Locale commerciale sito al piano terra (Sub.8): risulta adibito a punto vendita ed è occupato e nella disponibilità del Sig. XXXXXXXXX (figlio dell'esecutata), in forza di contratto di locazione stipulato in data 29/04/2019 per la durata di anni 6, registrato in data 07/05/2019 al n. 489 serie 3T.
- Locale magazzino-cucina secondaria sito al piano terra (Sub.9) e comunicante con l'adiacente locale commerciale (Sub.8): risulta utilizzato come vano cucina dalla Sig.ra XXXXXXXXX (esecutata);
- Locale garage sito al piano terra (Sub.3): risulta suddiviso in due ambienti comunicanti tra loro, ovvero garage e vano ufficio, dove il locale garage è nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXXX (esecutata) ed il vano ufficio risulta utilizzato dal Sig. XXXXXXXXX (figlio dell'esecutata) in assenza di contratto di locazione e/o comodato, ma per tacito accordo con la madre esecutata;
- Locale cantina-ripostiglio sito al piano terra (Sub.10): risulta utilizzato come locale cantina, lavanderia e centrale termica ed è utilizzato dalla Sig.ra XXXXXXXXX (esecutata) ed al tempo stesso a servizio delle unità immobiliari residenziali poste ai piani superiori;
- Locale deposito sito al piano primo (Sub.5): risulta utilizzato e nella piena disponibilità della Sig.ra XXXXXXXXX (esecutata);
- Appartamento sito al piano primo (Sub.4): risulta utilizzato e nella piena disponibilità della Sig.ra XXXXXXXXX (esecutata);
- Appartamento sito al piano secondo (Sub.6): risulta utilizzato e nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXXX, in forza di decreto di omologa di separazione con il Sig. XXXXXXXXXXXXX, con il quale p stata assegnata la casa coniugale, reso in data 06/03/2019 e trascritto presso i registri immobiliari in data 31/05/2019 R.G. 9589, R.P. 7213;
- Ente urbano (P.IIa 208): si configura come corte esterna di pertinenza e attualmente comune a tutte le unità immobiliari facenti parte il compendio oggetto di esecuzione;

### ***Vincoli ed oneri condominiali***

- Trattasi di gruppo di unità immobiliari facenti parte lo stesso edificio e di proprietà della stessa ditta.  
Da quanto sopra quindi, non vi è l'esistenza di condominio e ne consegue che non vi sono vincoli ed oneri condominiali;

### ***Spese annuali ordinarie condominiali***

- Trattasi di gruppo di unità immobiliari facenti parte lo stesso edificio e di proprietà della stessa ditta.  
Da quanto sopra quindi, non vi è l'esistenza di condominio e ne consegue che non vi sono spese condominiali del tipo ordinario;

### ***Vincoli urbanistici – usi civici***

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mozzagrogna, gli immobili pignorati non risultano gravati da uso civico, censo o livello.

### ***Determinazione del giusto canone di locazione***

#### Locale Garage al piano terra (Fg.1 P.IIa 208, Sub.3)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 11.023,32

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 11.023,32 = € 1.102,33 ridotto del 30% in considerazione dell'attuale fase di mercato delle locazioni ed in considerazione della corte comune =>

Canone di locazione annuo € 771,63

Canone di locazione mensile: € 771,63/12 = € 64,30 arrotondato ad € 65,00

#### Appartamento al piano primo (Fg.1 P.IIa 208, Sub.4)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 25.053,10

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 25.053,10 = € 2.505,31

Canone di locazione annuo € 2.505,31

Canone di locazione mensile: € 2.505,31/12 = € 208,77 arrotondato ad € 210,00

#### Locale deposito al piano primo (Fg.1 P.IIa 208, Sub.5)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 11.094,93

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 11.094,93 = € 1.109,49 arrotondato a € 1.110,00

Canone di locazione annuo € 1.110,00

Canone di locazione mensile: € 1.110,00/12 = € 92,50 arrotondato ad € 210,00

Appartamento al piano secondo (Fg.1 P.IIa 208, Sub.6)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 30.063,50

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 11.094,93 = € 3.006,35

Canone di locazione annuo € 3.006,35

Canone di locazione mensile: € 3.006,35/12 = € 250,52 arrotondato ad € 250,00

Locale commerciale al piano terra (Fg.1 P.IIa 208, Sub.8)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 37.072,45

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 37.072,45 = € 3.707,25 arrotondato ad € 3.710,00

Canone di locazione annuo € 3.710,00

Canone di locazione mensile: € 3.710,00/12 = € 309,16 arrotondato ad € 310,00

Locale magazzino – cucina secondaria al piano terra (Fg.1 P.IIa 208, Sub.9)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 2.863,25

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 2.863,25 = € 286,32 arrotondato ad € 480,00

Canone di locazione annuo € 480,00

Canone di locazione mensile: € 480,00/12 = € 40,00

Locale cantina-ripostiglio al piano terra (Fg.1 P.IIa 208, Sub.10)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 2.505,20

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 2.505,20 = € 250,52 arrotondato ad € 480,00

Canone di locazione annuo € 480,00

Canone di locazione mensile: € 480,00/12 = € 40,00

▪ **Risposta al quesito n. 12**

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mozzagrogna, gli immobili oggetto di esecuzione non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

▪ **Risposta al quesito n. 13**

Al fine di redigere una relazione di stima completa, sono state allegate le planimetrie catastali (All.A) con relativa documentazione fotografica (All.C), ove viene rappresentato lo stato attuale delle unità immobiliari in esame.

Il tutto viene allegato alla presente sotto l'Allegato B e l'Allegato C.



▪ **Risposta al quesito n. 14**

Riepilogo bando d'asta

Esaminato l'atto di pignoramento, la documentazione urbanistica e catastale ed eseguiti i necessari sopralluoghi, si proceduto alla determinazione di DUE LOTTI.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO UNO (N.1)**

Unità immobiliari site nel Comune di Mozzagrogna (CH) alla Contrada Castelli

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Mozzagrogna

- 1) Locale commerciale sito al piano terra, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.8, Cat. C/1, Classe 1, Cons. 71 mq, Rendita € 865,37; Valore Stimato € 67.772,50
- 2) Locale magazzino-cucina secondaria sito al piano terra, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.9, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 16 mq, Rendita € 24,79; Valore Stimato € 10.880,00
- 3) Appartamento sito al piano primo, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.4, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 5 vani, Rendita € 216,91; Valore Stimato € 71.729,00
- 4) Appartamento sito al piano secondo, Fg. 1, P.IIa 208, Sub.6, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 6 vani, Rendita € 206,29; Valore Stimato € 38.402,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (CH) il XXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

- **Diritto di Abitazione per 1/1 esclusivamente per l'unità immobiliare residenziale identificata al Fg.1 P.IIa 208 Sub.6** XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (CH) il XXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXX

Disponibilità degli immobili

Locale commerciale (Sub.8): occupato in forza di contratto di locazione per la durata di anni 6 a far data dal 30/04/2019;

Locale magazzino (Sub.9): utilizzato come cucina dalla Sig.ra XXXXXXXX (esecutata)

Appartamento (Sub.4): occupato come abitazione e nella piena disponibilità della Sig.ra XXXXXXXX (esecutata);

Appartamento (Sub.6): occupato come abitazione e nella piena disponibilità della Sig.ra XXXXXXXX in quanto titolare del Diritto di Abitazione;

- **Locale commerciale posto al piano terra**  
(Fg. 1, P.IIa 208, Sub.8)

Unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla strada comunale, mediante accesso a locale adibito a "spazio espositivo-passaggio" utilizzato attualmente anche come spazio espositivo e comune agli immobili residenziali identificati con il Sub.4 ed il Sub.6.

Internamente, l'immobile presenta tre vani principali oltre i vani accessori e precisamente, un locale di ingresso – spazio espositivo il quale come sopradescritto, risulta "accesso e/o passaggio" per gli appartamenti posti al piano primo (Sub.4) e secondo (Sub.6), due ampi vani esposizione, un locale disimpegno ed un vano bagno.

Inoltre, vi è un collegamento di fatto mediante porta interna con il locale attiguo con destinazione cucina, il quale è un'unità immobiliare a sé identificata con il Sub.9.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e si è potuta accertare la conformità in quanto è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: strada comunale, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, unità di proprietà della stessa ditta, salvo altri.

#### Nota.

L'accesso al locale avviene mediante un vano in comune con altre unità immobiliari, ma che allo stato attuale viene utilizzato come spazio espositivo.

Inoltre, internamente sono presenti difformità urbanistiche e catastali in merito alla distribuzione degli spazi, mentre all'esterno vi è la presenza di una veranda realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Valore di Stima: € 67.722,50

#### ▪ **Locale magazzino-cucina posto al piano terra**

*(Fg. 1, P.Ila 208, Sub.9)*

Unità immobiliare con destinazione d'uso cucina posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera indipendente dalla corte esterna di pertinenza, la quale di fatto risulta comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio. Inoltre, vi è un collegamento interno diretto con il locale commerciale adiacente identificato con il Sub.8.

Internamente, si presenta come un unico vano destinato a cucina-tinello sufficientemente illuminato, rifinito con materiali di buona qualità e risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione del fabbricato stesso.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: unità di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXXXX, corte di pertinenza stessa ditta, salvo altri.

Nota.

L'unità immobiliare in esame presenta un collegamento interno con l'adiacente locale commerciale identificato con il Sub.8.

Valore di Stima: € 10.880,00

- **Appartamento posto al piano primo**  
(Fg. 1, P.Ila 208, Sub.4)

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al piano primo di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla strada comunale, mediante accesso dal piano terra all'interno dell'attuale locale adibito a "spazio espositivo-passaggio" utilizzato attualmente dal locale commerciale (Sub.8) e gradinata di collegamento ai piani superiori, quest'ultima comune anche all'appartamento sito al piano secondo (Sub.6). Internamente, l'immobile presenta la canonica divisione degli spazi, ovvero una zona giorno disimpegnata dalla zona notte. Nello specifico, l'appartamento è costituito da un ampio vano ingresso-corridoio, un locale cucina abitabile, una camera da letto, un ampio e luminoso locale pranzo-soggiorno, con affaccio su balcone, un vano ripostiglio ed un vano bagno.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: strada comunale, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri.

Nota.

Allo stato attuale, poiché tutti le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono di proprietà della stessa ditta (esecutata), l'ingresso agli appartamenti residenziali identificati con il Sub.4 ed il Sub.6, avviene mediante il "passaggio" all'interno del vano espositivo utilizzato dal locale commerciale sito al piano terra. Infatti, anche negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.28 del 28.11.2002, ottenuta al fine di realizzare proprio la chiusura di detto spazio antistante il locale commerciale, viene riportata la destinazione d'uso di "spazio espositivo-passaggio".

Valore di Stima: € 71.729,00

**▪ Appartamento posto al piano secondo***(Fg. 1, P.III 208, Sub.6)*

Piena Proprietà subordinata al Diritto di Abitazione in favore di altro soggetto di unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al piano secondo sottotetto di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla strada comunale, mediante accesso dal piano terra all'interno dell'attuale locale adibito a "spazio espositivo-passaggio" utilizzato attualmente dal locale commerciale (Sub.8) e gradinata di collegamento ai piani superiori, quest'ultima comune anche all'appartamento sito al piano primo (Sub.4)

Internamente, l'immobile presenta la canonica divisione degli spazi, ovvero una zona giorno disimpegnata dalla zona notte. Nello specifico, l'appartamento è costituito da un ampio vano ingresso-corridoio, un locale cucina abitabile, due camere da letto, un soggiorno, un vano ripostiglio ed un vano bagno.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

L'appartamento presenta una copertura direttamente a sottotetto, con altezza minima in corrispondenza delle imposte del tetto pari a ml. 2,50 e altezza massima alla linea di colmo pari a ml. 2,75.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: strada comunale, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri.

**Nota.**

Allo stato attuale, poiché tutti le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono di proprietà della stessa ditta (esecutata), l'ingresso agli appartamenti residenziali identificati con il Sub.4 ed il Sub.6, avviene mediante il "passaggio" all'interno del vano espositivo utilizzato dal locale commerciale sito al piano terra. Infatti, anche negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.28 del 28.11.2002, ottenuta al fine di realizzare proprio la chiusura di detto spazio antistante il locale commerciale, viene riportata la destinazione d'uso di "spazio espositivo-passaggio".

Valore di Stima: € 38.402,00

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNO (N.1)****€ 188.733,50**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO DUE (N.2)

Unità immobiliari site nel Comune di Mozzagrogna (CH) alla Contrada Castelli

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Mozzagrogna

- 1) Locale garage sito al piano terra, Fg. 1, P.Illa 208, Sub.3, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 44 mq, Rendita € 95,44; Valore Stimato € 16.693,00
- 2) Locale cantina-ripostiglio sito al piano terra, Fg. 1, P.Illa 208, Sub.10, Cat. C/1, Classe 1, Cons. 14 mq, Rendita € 21,69; Valore Stimato € 2.044,00
- 3) Locale deposito sito al piano primo, Fg.1, P.Illa 208, Sub.5, Cat.C/2, Classe 1, Cons. 62 mq, Rendita € 96,06; Valore Stimato € 26.420,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (CH) il XXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Disponibilità degli immobili

Locale garage (Sub.3): occupato in parte dalla Sig.ra XXXXXXXX in relazione al vano garage ed in parte dal Sig. XXXXXXXXXX (figlio dell'esecutata) in relazione al vano ufficio ricavato all'interno dell'unità immobiliare. Per l'utilizzo del vano ufficio non vi è contratto di locazione e/o comodato, ma un tacito accordo con la madre esecutata.

Locale cantina-ripostiglio (Sub.10): utilizzato dalla XXXXXXXXXX (esecutata)

Locale deposito (Sub.5): utilizzato dalla Sig.ra XXXXXXXXXX (esecutata)

- **Immobilie con destinazione garage posto al piano terra**  
(Fg. 1, P.Illa 208, Sub.3)

Unità immobiliare sita al piano terra di un edificio plurifamiliare, con destinazione d'uso garage, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente la strada Comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera indipendente dalla suddetta strada mediante ingresso carrabile sulla corte esterna, la quale presenta un'ampia tettoia in parte a struttura metallica ed in parte a struttura lignea.

Presenta un impianto planimetrico pressoché regolare, con struttura portante in muratura, solai di piano presumibilmente in laterocemento.

Internamente, l'unità immobiliare risulta costituita da due ambienti collegati tra loro, uno ad uso garage ed uno utilizzato come ufficio, dove entrambi i locali possono essere accessibili in maniera indipendente.

Inoltre, il vano ad uso garage presenta una porta di collegamento interna con il vano cantina-ripostiglio identificato con il Sub.10.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di qualità mediocre, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: per più lati con corte esterna di pertinenza di proprietà della stessa ditta, unità immobiliari di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, strada comunale salvo altri.

Nota.

La suddetta unità immobiliare presenta difformità di carattere urbanistico e catastale, sia per quanto riguarda gli spazi interni che quelli esterni.

Valore di Stima: € 16.693,00

▪ **Locale deposito posto al piano primo**  
(Fg. 1, P.Ila 208, Sub.5)

Unità immobiliare con destinazione d'uso di deposito collocata al piano primo di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile in esame risulta accessibile mediante il passaggio all'interno del locale cantina-ripostiglio (unità immobiliare distinta) identificata con il Sub.10, dal quale è possibile accedere alla gradinata di collegamento di pertinenza del locale deposito.

Internamente, l'immobile si presenta come un unico grande vano con la presenza di un piccolo locale w.c., il tutto con copertura direttamente a sottotetto con un'altezza minima in corrispondenza dell'imposta della copertura pari a 2,50 ml e altezza massima alla linea di colmo pari a ml 3,46. Il locale risulta ampiamente illuminato ed ha accesso a balcone perimetrale.

Gli ambienti sono rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e l'intero immobile appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: distacco da strada comunale, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, proprietà della stessa ditta, salvo altri.

Nota.

Per poter accedere al locale deposito in esame, è necessario il passaggio all'interno del locale cantina-ripostiglio posto al piano terra ed identificato con il Sub.10.

Valore di Stima: € 26.420,00

▪ **Locale cantina-ripostiglio posto al piano terra**

(Fg. 1, P.Ila 208, Sub.10)

Unità immobiliare con destinazione d'uso cantina-ripostiglio posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Mozzagrogna (CH), prospiciente strada comunale denominata Contrada Castelli.

L'immobile risulta accessibile in maniera indipendente dalla corte esterna di pertinenza, la quale di fatto risulta comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio. Inoltre, vi è un collegamento interno diretto con il locale garage adiacente identificato con il Sub.3.

Internamente, risulta costituito da due vani principali, uno con destinazione cantina ed uno con destinazione ripostiglio, dove questi sono rifiniti con materiali di buona qualità e risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione del fabbricato stesso.

Si è poi riscontrata anche la presenza di un'ulteriore vano, realizzato in assenza di titolo abilitativo, avente la conformazione di veranda, utilizzato come centrale termica e realizzato con struttura in alluminio e vetro.

Inoltre, si evidenzia che il locale cantina si configura anche come ingresso per l'accesso al locale deposito sito al piano primo identificato con il Sub.5.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: unità di proprietà della stessa ditta, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, strada comunale, salvo altri.

Nota.

L'unità immobiliare in esame presenta un collegamento interno con l'adiacente locale garage identificato con il Sub.8 ed al tempo stesso si configura come ingresso per l'accesso al locale deposito sito al piano primo identificato con il Sub.5.

Vi è la presenza di un locale veranda utilizzato come centrale termica e realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Valore di Stima: € 2.044,00

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO DUE (N.2)**  
**€ 45.157,00**

**Allegati :**

- A) Verbale di incarico; Verbale di sopralluogo; Visure ipotecarie; Visure catastali aggiornate; Planimetrie catastali;
- B) Documentazione Urbanistica; Omologa di separazione con assegnazione casa coniugale; Contratto di locazione locale commerciale,
- C) Documentazione fotografica;

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli,

Paglieta, lì 12.01.2024



Il C.T.U.  
Arch. Carlo Vitelli