

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

**Causa Civile n° 138 / 2024**

**G. E.: Dott. Chiara D'ALFONSO**

**INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Attore principale**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BASCIANO S.C.**

(Avv. Lorenzo Mazzarulli)

**Conv. principale**

**- Omissis -**

**Lanciano: 15 – 05 – 2024**

**II C. T. U.**  
**Ing. Elvira Angelica Ursini**

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Lanciano Dr.ssa Chiara D'Alfonso, in riferimento alla Sua Ordinanza del 16/04/2024 con la quale mi ha incaricato di procedere alla

*“integrazione della relazione di stima e, segnatamente, del bando d’asta con nuova determinazione dei valori per intera proprietà dei beni già stimati nella consistenza oggetto di pignoramento”.*

In riferimento all’incarico affidatomi, io sottoscritta Ing. Elvira Angelica Ursini, le rimetto la nuova stima dei beni suddivisi per lotti e con il valore riferito all’intera proprietà.

**Immobile n°1**

**PIENA PROPRIETA' DI LOCALE CANTINA - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 7**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile e considerando lo scarso grado delle finiture ritengo equo il prezzo di €/mq 600, pertanto il valore sarà:

mq. 11 x €/mq 600 = ..... **€ 6'600,00**

**Immobile n°2**

**PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 1**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile all’interno del quale si trova il posto auto e le finiture ritengo equo il prezzo di €/mq 450, pertanto il valore di mercato è:

mq lordi 11 x €/mq 450 =..... **€ 4.950,00**

**Immobile n° 3**

**PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 10**

Prima di procedere alla stima del valore di mercato procedo a calcolare la superficie commerciale attraverso dei coefficienti di ragguaglio come indicato nella seguente tabella:

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Causa Civile n° 138/2024

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Descrizione	sup. lorda mq.	coeff. Raggiugl.	Sup. lorda Raggiugl.
Abitazione altezza utile > 2,70	93	1	93
abitazione (esistente o condonata) altezza utile < 2,70		0,8	
Mansarde abitabile con altezza < di m. 2,70 e > di 2,40		0,8	0
Soffitte non abitabili		0,4	0
Baioni e terrazze scoperte	17	0,25	4,25
Balconi e terrazze coperte e chiuse a 3 lati		0,35	0
Porticati e patii		0,35	0
Verande		0,6	0
Lastrico solare ad uso esclusivo		0,1	0
giardini esclusivi di appartamento		0,15	0
giardini di ville e villini		0,1	0
Garage		0,5	0
Posto auto coperto		0,35	0
Posto auto scoperto		0,25	0
Cantine	8,5	0,3	2,55
<b>Totale Sup. Commerciale</b>			<b>99,80</b>

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il grado delle finiture, e i lavori di riqualificazione tutt'ora in corso con Superbonus 110% ritengo equo il prezzo di €/mq 1.350, pertanto il valore di mercato è:

Sup. comm. mq 99.80 x €/mq 1350 = ..... **€ 134.730**

**Immobile n° 4**

**PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 14**

Prima di procedere alla stima del valore di mercato procedo a calcolare la superficie commerciale attraverso dei coefficienti di ragguglio come di seguito:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Descrizione	sup. lorda mq.	coeff. Raggiugl.	Sup. lorda Raggiugl.
Abitazione altezza utile > 2,70	93	1	93
abitazione (esistente o condonata) altezza utile < 2,70		0,8	
Mansarde abitabile con altezza < di m. 2,70 e > di 2,40		0,8	0
Soffitte non abitabili		0,4	0
Baioni e terrazze scoperte	17	0,25	4,25
Balconi e terrazze coperte e chiuse a 3 lati		0,35	0
Porticati e patii		0,35	0
Verande		0,6	0
Lastrico solare ad uso esclusivo		0,1	0
giardini esclusivi di appartamento		0,15	0
giardini di ville e villini		0,1	0
Garage		0,5	0
Posto auto coperto		0,35	0
Posto auto scoperto		0,25	0
Cantine	8	0,3	2,4
<b>Totale Sup. Commerciale</b>			<b>99,65</b>

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il grado delle finiture, e i lavori di riqualificazione tutt'ora in corso con Superbonus 110% ritengo di poter applicare il prezzo massimo dichiarato dall'OMI pari a €/mq 1250, pertanto il valore di mercato è:

Sup. comm. mq 99.65 x €/mq 1350 = ..... **€ 134.527**

**Immobile n° 5**

**PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 2**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile all'interno del quale si trova il posto auto e le finiture ritengo equo il prezzo di €/mq 450, pertanto il valore di mercato è:

mq lordi 9 x €/mq 450 = ..... **€ 4.050,00**

**Immobile n° 6**

**PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 20**

Ritengo equo il prezzo medio risultante dai valori OMI pari a €/mq 300, pertanto il valore di mercato è:

mq lordi 12 x €/mq 300 = ..... **€ 3.600,00**

**Immobile n° 7**

**PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 24**

Ritengo equo il prezzo medio risultante dai valori OMI pari a €/mq 300, pertanto il valore di mercato è:

mq lordi 12 x €/mq 300 = ..... **€ 3.600,00**

**Immobile n° 8**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 300**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 295 x €/mq 2,00) = ..... **€ 590**

**Immobile n° 9**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 301**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 510 x €/mq 2,00) = .....€ **1.020**

**Immobile n° 10**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 795**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 280 x €/mq 2,00) = .....€ **560**

**Immobile n° 11**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1033**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 240 x €/mq 2,00) = .....€ **480**

**Immobile n° 12**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1261**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 55 x €/mq 2,00) = .....€ **110**

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

**Immobile n° 13**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1027**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

Piena proprietà:

(mq 310 x €/mq 2,00) = .....€ **620**

**Immobile n° 14**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1028**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

Piena proprietà:

(mq 520 x €/mq 2,00) = .....€ **1.040**

**Immobile n° 15**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1034**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

Piena proprietà:

(mq 260 x €/mq 2,00) = .....€ **520**

**Immobile n° 16**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1035**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

Piena proprietà:

(mq 330 x €/mq 2,00) = .....€ **660.00**

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

**Immobile n°17**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1191**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

Piena proprietà:

(mq 560 x €/mq 2,00) = ..... € **1.120**

**Immobile n° 18**

**PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1260**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

Piena proprietà:

(mq 30 x €/mq 2,00) = ..... € **60.00**

Dopo aver effettuato la stima della piena proprietà degli immobili, procedo alla formazione di lotti come segue:

**LOTTO 1**

**Piena Proprietà di:**

- a) Appartamento al piano primo di edificio condominiale, sito nel comune di Lanciano in Via Martiri VI Ottobre, costituito da ingresso, due camere, due bagni, un corridoio, cucina e soggiorno oltre a balconi ed una cantina al piano seminterrato, il tutto della superficie convenzionale di mq. 100 a cui si accede direttamente da via Martiri VI Ottobre passando per il vano scala condominiale non dotato di ascensore (*l'unico presente è a servizio esclusivo di altro condomino*). L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati al **foglio n° 26 particella n° 14 sub 10**, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Sup. catastale

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

101 mq, Rendita € 511,29; confinante su tre lati con esterno e con i sub 9 (altro appartamento) e 17 (vano scala condominiale).

Si precisa che sull'immobile grava un contratto di locazione registrato a Lanciano il 14.01.2011 allegato alla presente relazione ed al quale si rimanda per tutti di dettagli.

b) posto auto coperto al piano terra di edificio condominiale, della superficie di circa mq 11 a cui si accede dalla antistante Via Martiri VI Ottobre passando per gli spazi esterni condominiali e riportato in catasto fabbricati al **foglio 26 particella 14 sub 1** del comune di Lanciano, cat. C/6, Classe 4, cons. 9 mq, rendita € 46,48; confinante con sub 2 (altro posto auto) e sub 17 (spazi condominiali di manovra) su tre lati;

**Prezzo Base d'Asta € 139.680,00**

### LOTTO 2

**Piena Proprietà** di posto auto scoperto al piano terra di edificio condominiale, della superficie di circa mq 13 a cui si accede dalla antistante Via Martiri VI Ottobre passando per gli spazi esterni condominiali. È catastalmente indicato al **foglio 26 particella 14 sub 24** del comune di Lanciano, cat. F/1, cons. 12 mq; confinante con sub 23 (altro posto auto) e sub 17 (spazi condominiali di manovra) su due lati e p.lla 528;

**Prezzo Base d'Asta € 3.600,00**

### LOTTO 3

**Piena Proprietà** di:

c) Appartamento al piano terzo di edificio condominiale, sito nel comune di Lanciano in Via Martiri VI Ottobre, costituito da ingresso, due camere, due bagni, un corridoio, cucina e soggiorno oltre a balconi, una cantina al piano seminterrato, il tutto della superficie convenzionale di mq. 100 a cui si

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

accede direttamente da via Martiri VI Ottobre passando per il vano scala condominiale non dotato di ascensore (*l'unico presente è a servizio esclusivo di altro condomino*). L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati al **foglio n° 26 particella n° 14 sub 14**, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Sup. catastale 99 mq, Rendita € 511,29; confinante su tre lati con esterno e con i sub 13 (*altro appartamento*) e 17 (*vano scala condominiale*).

d) Posto auto coperto al piano terra di edificio condominiale, della superficie di circa mq 9 a cui si accede dalla antistante Via Martiri VI Ottobre passando per gli spazi esterni condominiali. È catastalmente indicato al **foglio 26 particella 14 sub 2** del comune di Lanciano, cat. C/6, Classe 4, cons. 9 mq, rendita € 46,48; confinante con sub 1 e 3 (*altri posti auto*) e sub 17 (*spazi condominiali di manovra*) su due lati;

**Prezzo Base d'Asta € 138.577**

#### LOTTO 4

**Piena Proprietà** di posto auto scoperto al piano terra di edificio condominiale, della superficie di circa mq 12 a cui si accede dalla antistante Via Martiri VI Ottobre passando per gli spazi esterni condominiali. È catastalmente indicato al **foglio 26 particella 14 sub 20** del comune di Lanciano, cat. F/1, cons. 12 mq; confinante con sub sub 17 (*spazi condominiali di manovra*) su tutti i lati;

**Prezzo Base d'Asta € 3.600,00**

#### LOTTO 5

**Piena Proprietà** di locale cantina al piano terra di edificio condominiale, sito nel comune di Lanciano in Via Martiri VI Ottobre, costituito da unico vano, il tutto della superficie convenzionale di mq. 11 a cui si accede direttamente da via Martiri VI Ottobre passando per il vano scala condominiale non dotato di ascensore (*l'unico*

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

presente è a servizio esclusivo di altro condomino). L'immobile è riportato nel catasto fabbricati al foglio n° 26 particella n° 14 sub 7, Cat. C/2, Classe 5, Cons. 9 mq, Sup. catastale 11 mq, Rendita € 19,06; confinante su tre lati con esterno e con i sub 15 e 4 (altre cantine) e 17 (aree condominiali).

**Prezzo Base d'Asta € 6.600,00**

### LOTTO 6

**Terreni** agricoli della superficie complessiva di mq. 3.390 sito nel comune di Lanciano in C.da Pariti, costituito dalle seguenti particelle:

**Piena proprietà di:**

- e) foglio n° 22 particella n° 1034 qual. Semin. Arbor., R.D. € 0.54, R.A. € 0,74, classe 4, Sup. catastale 260 mq;
- f) foglio n° 22 particella n° 1191, Qualità Uliveto, R.D. € 1,45, R.A. € 0,87, classe 3, Sup. catastale 560 mq
- g) foglio n° 22 particella n° 1035, qual. Semin. Arbor., R.D. € 0.68, R.A. € 0,94, classe 4, Sup. catastale 330 mq;
- h) foglio n° 22 particella n° 1027, qual. vigneto, R.D. € 2.72, R.A. € 2.00, classe 3, Sup. catastale 310 mq;
- i) foglio n° 22 particella n° 1260, qual. vigneto, R.D. € 0.26, R.A. € 0,19, classe 3, Sup. catastale 30 mq;
- j) foglio n° 22 particella n° 1028, qual. seminativo, R.D. € 1.88, R.A. € 1.75, classe 3, Sup. catastale 520 mq;
- k) foglio n° 22 particella n° 795, qual. Semin. Arbor., R.D. € 0.58, R.A. € 0,80, classe 4, Sup. catastale 280 mq;
- l) foglio n° 22 particella n° 1033, qual. Semin. Arbor., R.D. € 0.50, R.A. € 0,68, classe 4, Sup. catastale 240 mq;
- m) foglio n° 22 particella n° 300, qual. vigneto, R.D. € 2.59, R.A. € 1.90, classe 3, Sup. catastale 295 mq;

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Causa Civile n° 138/2024

n) foglio n° 22 particella n° 1261, qual. vigneto, R.D. € 0.48, R.A. € 0,36, classe 3, Sup. catastale 55 mq;

o) foglio n° 22 particella n° 301, qual. seminativo, R.D. € 1.84, R.A. € 1.71, classe 3, Sup. catastale 510 mq;

La particella 1191 confina con le particelle n° 860, 861, 870 e strada;

Il terreno di cui alle particelle n° 1034, 1035, 1036, 1033, 795 confina con strada a due lati, particelle 796, 794;

Il terreno di cui alle particelle 300, 1027, 1261, 1260, 301, 1028 confina con le particelle 4037, 4038, 303, 1022, 1023, 1025, 1026, strada, 297, salvo altre.

**Prezzo Base d'Asta € 6.780,00**

Tanto Le devo riferire nel fedele adempimento all'incarico affidatomi e La ringrazio per la fiducia accordatami.

Lanciano lì 15 – 05 - 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Elvira Angelica Ursini

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com