

TRIBUNALE DI LANCIANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 10/2024

G.E.: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

PERIZIA IMMOBILIARE

Integrazione al 20/06/2025

*Creditore: ***omissis****

*Debitore: ***omissis****

Lanciano, 20.06.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.

geom. Antonio Bomba



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	9
Consistenza	10
Dati Catastali	12
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.	30

INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto geom. Antonio Bomba, con studio in Via Follani, 255, 66034 Lanciano CH, e-mail studio@antoniobomba.it, PEC antonio.bomba@geopec.it, Tel. 338 4455824, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 16/06/2025, a mezzo pec, ricevevo l'incarico per l'integrazione alla perizia datata 18/11/2024, in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni, Dott.ssa Chiara D'Alfonso, formulava alcuni quesiti preliminari ai quali, esaminati gli atti, sono in grado di rispondere come di seguito:

- Relativamente alla documentazione di cui all'articolo 567 c. 2, si precisa che il creditore ha optato per il deposito di n. 2 certificazioni notarili sostitutive. Tali certificazioni risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo o ordinario trascritto in data antecedente il ventennio rispetto alla data della trascrizione del pignoramento.
- Relativamente agli estratti catastali si precisa che il creditore ha depositato gli estratti catastali attuali e storici nelle n. 2 certificazioni notarili sostitutive di cui sopra.
- Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Pertanto, ho provveduto alla acquisizione dello stesso presso gli uffici comunali. Dal certificato allegato, l'esecutato risulta non coniugato.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T

Segnalo che il pignoramento è stato erroneamente eseguito anche sul terreno ubicato a Mozzagrogna (CH), C.da Fonte della Noce, censito al NCEU al foglio 7 particella 252.

La particella non risulta intestata all'esecutato poiché, con atto del notaio Sergio Sideri datato 29/12/1995 rep. 10161, è stata permutata con un altro terreno anch'esso ubicato a Mozzagrogna (CH), C.da Fonte della Noce. Quest'ultimo immobile, censito al NCEU al foglio 7 particella 197, all'attualità risulta intestato all'esecutato con diritto di proprietà 1/1.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani entrambi con portico esterno. Il piano terra è composto da ingresso su vano scala, zona pranzo con cucina, retrocucina con cantina, camera da letto con bagno. Al piano intermedio è posto il bagno con accesso dal pianerottolo delle scale. Al piano primo ci sono tre camere da letto, di cui una intercomunicante ed una con bagno dedicato. L'immobile è posto in adiacenza ad un altro immobile per civile abitazione da completare. L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino e su di essa insistono un piccolo locale adibito a ricovero per animali domestici ed una tettoia metallica parzialmente chiusa adibita a rimessa attrezzi agricoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Spazio coperto, chiuso su tre lati, adibito ad autorimessa annesso al fabbricato principale. Con accesso dalla corte comune esterna, senza serranda di chiusura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Terreno adibito ad area di corte esterna del fabbricato adibito a giardino, frutteto e spazi di manovra. L'area ha accesso diretto dalla strada comunale via Fonte della Noce

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Terreno ad uso agricolo, coltivato ad uliveto, con accesso dalla particella 4053

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Terreno ad uso agricolo, coltivato ad uliveto, con accesso dalla particella 209

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani entrambi con portico esterno. Il piano terra è composto da due camere di cui una a tutt'altezza nella quale esiste la predisposizione per una scala che collega al piano superiore. Il piano primo invece è composto da una camera con uscita sul portico. Attualmente l'accesso alla stanza al piano superiore è intercluso per la mancata realizzazione della scala stessa.

L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Terreno adibito ad area di corte esterna del fabbricato, adibito a giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:



- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Confina con spazio esterno comune a tre lati e con altro fabbricato adiacente sul restante lato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Confina su tre lati con l'abitazione di cui è pertinenza e dall'altro lato con la corte comune

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Il terreno confina ad un lato con l'abitazione/garage di cui è corte comune, dagli altri lati con strada comunale e con altri terreni di cui uno oggetto di esecuzione

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Confina con terreno dell'esecutato (part. 4024), terreno di altro proprietario (fg. 7 part. 248) e corte comune al fabbricato dell'esecutato (part. 4053)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Confina con terreno dell'esecutato (part. 209) e terreni di altri proprietari (fg. 7 part. 201 e 206)

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Confina con spazio esterno comune a tre lati e con altro fabbricato adiacente sul restante lato



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Il terreno confina ad un lato con l'abitazione di cui è corte, dagli altri lati con strada e con altri terreni di cui uno oggetto di esecuzione

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,50 mq	189,90 mq	1	189,90 mq	0,00 m	T-1
Cantina	31,20 mq	41,00 mq	0,20	8,20 mq	0,00 m	T
Loggia	56,70 mq	56,70 mq	0,40	22,68 mq	0,00 m	T-1
Locale di deposito	25,70 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	0,00 m	T
Fabbricato agricolo	18,50 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				230,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	1330,00 mq	1330,00 mq	1	1330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1330,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una porzione della attuale particella 4053 sub 3, frazionata ripristinando i confini ante 21/12/2020

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3950,00 mq	3950,00 mq	1	3950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3950,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3950,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	350,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,60 mq	111,90 mq	1	111,90 mq	0,00 m	

Loggia	41,00 mq	41,00 mq	0,40	16,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				128,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	360,00 mq	360,00 mq	1	360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				360,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una porzione della attuale particella 4053 sub 3, frazionata ripristinando i confini della soppressa particella 250 (situazione ante 21/12/2020)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	4053	4		A2	1	8,5	254 mq	526,79 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale dell'abitazione non è conforme allo stato attuale. È necessario redigere e presentare una variazione catastale con la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi

L'attuale identificativo catastale, foglio 7, particella 4053 sub 4, deriva da una divisione-ampliamento della precedente particella 4053 sub 2 in atti dal 21/12/2020.

Detta variazione catastale ha interessato anche la circostante corte comune (ex subalterno 1), sul quale insistevano porzioni di fabbricato in ampliamento.

Conseguentemente a tali variazioni, si sono soppressi i subalterni 1 e 2 e sono stati creati gli attuali subalterni 3 (corte comune), (abitazione) e 5 (autorimessa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	4053	5		C6	1	20	22 mq	37,18 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. È necessario redigere e presentare una variazione catastale con la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

L'attuale identificativo catastale, foglio 7, particella 4053 sub 5, deriva da una divisione-ampliamento della precedente particella 4053 sub 2 in atti dal 21/12/2020.

Detta variazione catastale ha interessato anche la circostante corte comune (ex subalterno 1), sul quale insistevano porzioni di fabbricato in ampliamento.

Conseguentemente a tali variazioni, si sono soppressi i subalterni 1 e 2 e sono stati creati gli attuali subalterni 3 (corte comune), (abitazione) e 5 (autorimessa).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	4053	3	ex SUB 1							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale identificativo catastale, foglio 7, particella 4053 sub 3, deriva da una divisione-ampliamento della precedente particella 4053 sub 1 in atti dal 21/12/2020.

Detta variazione catastale ha interessato anche la circostante corte comune (ex subalterno 1), sul quale insistevano porzioni di fabbricato in ampliamento.

Erroneamente, nella denuncia di variazione prat. CH0118677 del 21/12/2020, detto subalterno 1 (BCNC poi soppresso) è stato unito con l'adiacente terreno censito al foglio 7, part. 250 (anch'esso di conseguenza soppresso).

Tuttavia la fusione di cui sopra, non poteva essere realizzata poiché le originarie particelle avevano diritti diversi.

Infatti, mentre le particelle costituenti l'ex subalterno 1 (ovvero porzione della part. 209, part. 210 e part. 249) erano intestate all'esecutato per il diritto di nuda proprietà 1/1, la particella 250 era intestata all'esecutato per 1/2 di nuda proprietà e per 1/2 in piena proprietà.

Per quanto sopra si ritiene che debbano essere ripristinati i confini e le consistenze ante 21/12/2020.

Successivamente, con la morte dell'usufruttuaria ed il conseguente ricongiungimento dell'usufrutto, dal 26/01/2025, il terreno risulta essere 1/1 in piena proprietà dell'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	209				Oliveto	2	00.39.50 mq	13,26 €	9,18 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	4024				Oliveto	2	00.03.50 mq	12 €	0,87 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	4129			A2	1	3	122 mq	185,92 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale dell'abitazione presenta piccole difformità con lo stato attuale. È necessario redigere e presentare una variazione catastale con la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

7	4053	3	ex PART. 250				00.03.60 mq		
---	------	---	--------------------	--	--	--	-------------	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale foglio 7, particella 4053 sub 3, deriva da una erronea fusione eseguita con denuncia di variazione prat. CH0118677 del 21/12/2020 tra particelle con diritti diversi. Infatti, la fusione ha riguardato:

Particella 250 - intestata all'esecutato per 1/2 di nuda proprietà e per 1/2 in piena proprietà (atto rep. 10161 del 29/12/1995 notaio Sergio Sideri);

Particella 4053 subalterno 1 - le cui particelle originarie erano intestate all'esecutato con diritto di nuda proprietà 1/1

Per quanto sopra si ritiene che debba essere ripristinato lo stato ante 21/12/2020 (tipo mappale CH0065108 del 18/11/2020).

Successivamente, con la morte dell'usufruttuaria ed il conseguente ricongiungimento dell'usufrutto, dal 26/01/2025, il terreno risulta essere 1/1 in piena proprietà dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Lo stato conservativo non è ottimale. Sarebbero necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia sull'involucro che, soprattutto, sugli impianti. Il portico al piano primo è ancora da completare, mancano i pavimenti e manca una porzione di parapetto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Lo stato conservativo è scadente

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Il fabbricato si presenta allo stato grezzo internamente. Mancano i pavimenti, manca l'intonaco sul soffitto e la tinteggiatura. Sono presenti gli infissi esterni. Inoltre, è presente la sola predisposizione per

l'installazione di una scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Il nucleo originario della struttura risale a prima del 1967.

Successivamente sono stati fatti degli ampliamenti, delle modifiche, sono state variate le strutture portanti ed i solai sia interni che di copertura.

Le strutture murarie sono eterogenee, si rileva la presenza di pietre, mattoni pieni e laterizi.

I solai interni sono, nella maggior parte dei casi a voltine con travi in acciaio. Esistono locali con solai tipo SAP.

Le coperture, presumibilmente realizzate intorno al 1996, sono in laterocemento a travetti precompressi.

Il portico esterno, realizzato anch'esso intorno al 1996, invece è con struttura portante in cemento armato.

I pavimenti sono in gres, le scale in marmo, mentre nei bagni ci sono pavimenti e rivestimenti ceramici.

Gli infissi esterni sono di diversi tipi: legno, alluminio e pvc. Le protezioni esterne sono costituite da persiane.

Gli impianti, realizzati e modificati nel corso degli anni, non rispondono alla normativa vigente e necessitano di un adeguamento.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Il nucleo originario della struttura risale a prima del 1967. Successivamente sono state fatte delle modifiche, sono state variate le strutture portanti ed i solai sia interni che di copertura.

Le strutture murarie sono eterogenee, si rileva la presenza di pietre, mattoni pieni e laterizi. I solai interni sono a voltine con travi in acciaio, mentre le coperture, presumibilmente realizzate intorno al 1996, sono in laterocemento a travetti precompressi.

Il portico esterno, realizzato anch'esso intorno al 1996, invece è con struttura portante in cemento armato.

L'impianto elettrico, realizzato e modificato nel corso degli anni, non dispone di dichiarazione di conformità.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Il fabbricato presenta difformità urbanistiche sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 poiché l'intervento era conforme alla disciplina urbanistica all'epoca di realizzazione (come testimonia la C.E. 11/1996) ed è conforme alle norme attualmente vigenti. Relativamente alle difformità strutturali, queste dovranno essere oggetto di autorizzazione sismica secondo la L.R. 28/2011.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

Il fabbricato presenta difformità urbanistiche sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 poiché l'intervento era conforme alla disciplina urbanistica all'epoca di realizzazione (come testimonia la C.E. 11/1996) ed è conforme alle norme attualmente vigenti.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

Il fabbricato presenta difformità urbanistiche sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 poiché l'intervento era conforme alla disciplina urbanistica all'epoca di realizzazione (come testimonia la C.E. 11/1996) ed è conforme alle norme attualmente vigenti. Relativamente alle difformità strutturali, queste dovranno essere oggetto di autorizzazione sismica secondo la L.R. 28/2011.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, nel suo nucleo originario, è stato edificato prima del 01/09/1967. Nel corso degli anni è stato modificato, ampliato e trasformato. Presso gli uffici comunali risulta agli atti una unica concessione edilizia, la n. 11 del 08/05/1996 per "Ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione veranda". Non risulta in atti la comunicazione di inizio lavori, non ci sono varianti, né risultano comunicazioni di fine lavori o richieste di abitabilità. Per quanto sopra, la Concessione è da ritenersi decaduta.



In ogni caso, le opere realizzate sono comunque difformi dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica di progetto depositati in Comune ed allegati alla C.E. 11/96. La veranda esterna è stata realizzata in cemento armato anziché in muratura ed è difforme sia strutturalmente che dimensionalmente. Non è stata presentata la denuncia delle opere in cemento armato ai sensi dell'allora vigente 1086/71. Le opere strutturali connesse alla distribuzione dei vani prevista non sono state realizzate. Alcuni solai intermedi non sono stati realizzati. È stata variata la condizione di carico sulle fondazioni dell'edificio preesistente a seguito della realizzazione della demolizione e rifacimento della copertura. Sono state aperte e/o chiuse porte e/o finestre non previste in progetto. Sono stati realizzati volumi abitativi difformi al progetto approvato con conseguente modifica dei prospetti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T

L'immobile, nel suo nucleo originario, è stato edificato prima del 01/09/1967. Presso gli uffici comunali risulta agli atti una unica concessione edilizia, la n. 11 del 08/05/1996 per "Ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione veranda". Non risulta in atti la comunicazione di inizio lavori, non ci sono varianti, né risultano comunicazioni di fine lavori o richieste di agibilità. Per quanto sopra, la Concessione è da ritenersi decaduta. In ogni caso, le opere realizzate sono difformi dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica di progetto depositati in Comune ed allegati alla C.E. 11/96. Le difformità rilevate incidono sia sulle piante che sui prospetti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOZZAGROGNA (CH) - C.DA FONTE DELLA NOCE, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, nel suo nucleo originario, è stato edificato prima del 01/09/1967. Nel corso degli anni è stato modificato e trasformato.

Presso gli uffici comunali risulta agli atti una unica concessione edilizia, la n. 11 del 08/05/1996 per "Ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione veranda". Non risulta in atti la comunicazione di inizio lavori, non ci sono varianti, né risultano comunicazioni di fine lavori o richieste di abitabilità. Per quanto sopra, la Concessione è da ritenersi decaduta. In ogni caso, le opere realizzate sono comunque difformi dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica di progetto depositati in Comune ed allegati alla C.E. 11/96. La veranda esterna è stata realizzata in cemento armato anziché in muratura ed è difforme sia strutturalmente che dimensionalmente. Non è stata presentata la denuncia delle opere in cemento armato ai sensi dell'allora vigente 1086/71.

Le opere strutturali connesse alla distribuzione dei vani prevista non sono state realizzate. È stata variata la condizione di carico sulle fondazioni dell'edificio preesistente a seguito della realizzazione della demolizione e rifacimento della copertura. Sono state aperte e/o chiuse porte e/o finestre non previste in progetto. Le difformità al progetto approvato hanno comportato la modifica dei prospetti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. **Gli immobili sono stati suddivisi in n. 2 lotti, ciascuno con una propria autonomia funzionale ed**



accesso autonomo dalla strada pubblica.

Preliminarmente però, è necessario riportare lo stato catastale della particella 4053 sub 3 alla situazione antecedente alla fusione eseguita con tipo mappale CH0065108 del 18/11/2020 e conseguente denuncia di variazione prat. CH0118677 del 21/12/2020.

Si specifica altresì che non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'IVA sulle vendite.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1 Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani entrambi con portico esterno. Il piano terra è composto da ingresso su vano scala, zona pranzo con cucina, retrocucina con cantina, camera da letto con bagno. Al piano intermedio è posto il bagno con accesso dal pianerottolo delle scale. Al piano primo ci sono tre camere da letto, di cui una intercomunicante ed una con bagno dedicato. L'immobile è posto in adiacenza ad un altro immobile per civile abitazione da completare. L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino e su di essa insistono un piccolo locale adibito a ricovero per animali domestici ed una tettoia metallica parzialmente chiusa adibita a rimessa attrezzi agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.671,00

I beni sono stati stimati con il metodo sintetico per comparazione con altri beni di caratteristiche simili disponibili sul mercato ed i valori riportati sulle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare primo semestre 2024.

Nel procedimento di stima è stato tenuto conto delle gravi irregolarità urbanistiche rilevate. L'immobile, è risalente ad un'epoca antecedente il 1967, pertanto non esistono negli uffici comunali autorizzazioni o licenze edilizie relative all'epoca di realizzazione. In Comune è presente un'unica richiesta di Concessione Edilizia, la n. 11 del 08/05/1996, per "Ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione veranda", alla quale non è mai seguita una comunicazione di inizio lavori, di variante o di ultimazione, né tantomeno esiste una richiesta di agibilità.

progettuali dello stato previsto. Per i motivi sopra citati sarà necessario richiedere un permesso in sanatoria sia urbanistico che per quanto attiene alle strutture in relazione alla vigente normativa sismica.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T Spazio coperto, chiuso su tre lati, adibito ad autorimessa annesso al fabbricato principale. Con accesso dalla corte comune esterna, senza serranda di chiusura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.490,00

I beni sono stati stimati con il metodo sintetico per comparazione con altri beni di caratteristiche simili disponibili sul mercato ed i valori riportati sulle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare primo semestre 2024.

Nel procedimento di stima è stato tenuto conto delle gravi irregolarità urbanistiche rilevate. L'immobile, è risalente ad un'epoca antecedente il 1967, pertanto non esistono negli uffici comunali autorizzazioni o licenze edilizie relative all'epoca di realizzazione. In Comune è presente un'unica richiesta di Concessione Edilizia, la n. 11 del 08/05/1996, per

"Ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione veranda", alla quale non è mai seguita una comunicazione di inizio lavori, di variante o di ultimazione, né tantomeno esiste una richiesta di agibilità.

Inoltre, le opere eseguite, sono solo parzialmente quelle riscontrabili negli elaborati progettuali dello stato previsto. Per i motivi sopra citati sarà necessario richiedere un permesso in sanatoria sia urbanistico che per quanto attiene alle strutture in relazione alla vigente normativa sismica.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
Terreno adibito ad area di corte esterna del fabbricato adibito a giardino, frutteto e spazi di manovra. L'area ha accesso diretto dalla strada comunale via Fonte della Noce
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 3, Porz. ex SUB 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.650,00

I beni sono stati stimati con il metodo sintetico per comparazione con altri beni di caratteristiche simili disponibili sul mercato ed i valori agricoli medi della provincia di Chieti relativi all'anno 2022.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
Terreno ad uso agricolo, coltivato ad uliveto, con accesso dalla particella 4053
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 209, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.900,00

I beni sono stati stimati con il metodo sintetico per comparazione con altri beni di caratteristiche simili disponibili sul mercato ed i valori agricoli medi della provincia di Chieti relativi all'anno 2022.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
Terreno ad uso agricolo, coltivato ad uliveto, con accesso dalla particella 209
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4024, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 700,00

I beni sono stati stimati con il metodo sintetico per comparazione con altri beni di caratteristiche simili disponibili sul mercato ed i valori agricoli medi della provincia di Chieti relativi all'anno 2022.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1	230,38 mq	450,00 €/mq	€ 103.671,00	100,00%	€ 103.671,00
Bene N° 2 - Garage Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T	22,00 mq	295,00 €/mq	€ 6.490,00	100,00%	€ 6.490,00
Bene N° 3 - Terreno Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T	1.330,00 mq	5,00 €/mq	€ 6.650,00	100,00%	€ 6.650,00

Bene N° 4 - Terreno Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T	3.950,00 mq	2,00 €/mq	€ 7.900,00	100,00%	€ 7.900,00
Bene N° 5 - Terreno Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T	350,00 mq	2,00 €/mq	€ 700,00	100,00%	€ 700,00
Valore di stima:					€ 125.411,00

Valore di stima: € 125.411,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Aggiornamenti catastali	1800,00	€
Sanatoria per difformità strutturali	8500,00	€
Lavori di adeguamento strutturale	20000,00	€

Valore finale di stima: € 90.611,00

Il valore degli immobili, ottenuto con una stima sintetica comparativa, è stato deprezzato come di seguito.

- 1 - Costi per sanatoria fabbricati ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 quantificabile in: euro 3.000,00 per spese tecniche e euro 1.500,00 per spese amministrative/comunali/sanzioni;
- 2 - Costi per aggiornamento planimetrie catastali: euro 1.000,00 compreso oneri;
- 3 - Costi per ripristino frazionamento area esterna alla situazione ante 21/12/2020: euro 800,00 compreso oneri;
- 4 - Costi per sanatoria difformità strutturali ai sensi delle NTC vigenti: euro 5.000,00 per spese tecniche, 2.500,00 per sondaggi strutturali e 1.000,00 per sondaggi geologici;
- 5 - Costi presuntivi per lavori di adeguamento strutturale: euro 20.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1
 Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani entrambi con portico esterno. Il piano terra è composto da due camere di cui una a tutt'altezza nella quale esiste la predisposizione per una scala che collega al piano superiore. Il piano primo invece è composto da una camera con uscita sul portico. Attualmente l'accesso alla stanza al piano superiore è intercluso per la mancata realizzazione della scala stessa. L'immobile è posto in adiacenza ad un altro immobile per civile abitazione. L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4129, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 57.735,00

I beni sono stati stimati con il metodo sintetico per comparazione con altri beni di caratteristiche simili disponibili sul mercato ed i valori riportati sulle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare primo semestre 2024.

Nel procedimento di stima è stato tenuto conto delle gravi irregolarità urbanistiche rilevate e della mancanza di: realizzazione di servizi igienici, realizzazione di cucina, realizzazione di scala di collegamento e ultimazione delle finiture.

L'immobile, è risalente ad un'epoca antecedente il 1967, pertanto non esistono negli uffici comunali autorizzazioni o licenze edilizie relative all'epoca di realizzazione. In Comune è presente un'unica richiesta di Concessione Edilizia, la n. 11 del 08/05/1996, per "Ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione veranda", alla quale non è mai seguita una comunicazione di inizio lavori, di variante o di ultimazione, né tantomeno esiste una richiesta di agibilità.

progettuali dello stato previsto. Per i motivi sopra citati sarà necessario richiedere un permesso in sanatoria sia urbanistico che per quanto attiene alle strutture in relazione alla vigente normativa sismica.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T Terreno adibito ad area di corte esterna del fabbricato, adibito a giardino. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 3, Porz. ex PART. 250 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.710,00

I beni sono stati stimati con il metodo sintetico per comparazione con altri beni di caratteristiche simili disponibili sul mercato ed i valori agricoli medi della provincia di Chieti relativi all'anno 2022.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1	128,30 mq	450,00 €/mq	€ 57.735,00	100,00%	€ 57.735,00
Bene N° 7 - Terreno Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T	360,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
Valore di stima:					€ 59.535,00

Valore di stima: € 59.535,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Aggiornamenti catastali	500,00	€
Sanatoria per difformità strutturali	4000,00	€
Lavori di adeguamento strutturale	6000,00	€

Completamento opere edili ed impiantistiche	10,00	%
---	-------	---

Valore finale di stima: € 38.581,50

Il valore degli immobili, ottenuto con una stima sintetica comparativa, è stato deprezzato come di seguito.

- 1 - Costi per sanatoria fabbricati ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 quantificabile in: euro 3.000,00 per spese tecniche e Euro 1.500,00 per spese amministrative/comunali/sanzioni;
- 2 - Costi per aggiornamento planimetrie catastali: euro 500,00 compreso oneri;
- 3 - Costi per ripristino frazionamento area esterna alla situazione ante 21/12/2020: euro 800,00 compreso oneri;
- 4 - Costi per sanatoria difformità strutturali ai sensi delle NTC vigenti: euro 2.000,00 per spese tecniche, 1.200,00 per sondaggi strutturali e 800,00 per sondaggi geologici;
- 5 - Costi presuntivi per lavori di adeguamento strutturale: euro 6.000,00;
- 6 - Costi di completamento opere edili ed impiantistiche: 10%.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano, li 20/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

geom. Antonio Bomba

firmato digitalmente

- ✓ Certificato di stato civile
- ✓ Documentazione urbanistica esistente presso il Comune (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ Planimetrie dello stato attuale
- ✓ Schemi grafici delle difformità rilevate (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ Schema grafico dei lotti
- ✓ Visura catastale aggiornata post ricongiungimento usufrutto (Aggiornamento al 20/06/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1
Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani entrambi con portico esterno. Il piano terra è composto da ingresso su vano scala, zona pranzo con cucina, retrocucina con cantina, camera da letto con bagno. Al piano intermedio è posto il bagno con accesso dal pianerottolo delle scale. Al piano primo ci sono tre camere da letto, di cui una intercomunicante ed una con bagno dedicato. L'immobile è posto in adiacenza ad un altro immobile per civile abitazione da completare. L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino e su di essa insistono un piccolo locale adibito a ricovero per animali domestici ed una tettoia metallica parzialmente chiusa adibita a rimessa attrezzi agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato presenta difformità urbanistiche sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 poiché l'intervento era conforme alla disciplina urbanistica all'epoca di realizzazione (come testimonia la C.E. 11/1996) ed è conforme alle norme attualmente vigenti. Relativamente alle difformità strutturali, queste dovranno essere oggetto di autorizzazione sismica secondo la L.R. 28/2011.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
Spazio coperto, chiuso su tre lati, adibito ad autorimessa annesso al fabbricato principale. Con accesso dalla corte comune esterna, senza serranda di chiusura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato presenta difformità urbanistiche sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 poiché l'intervento era conforme alla disciplina urbanistica all'epoca di realizzazione (come testimonia la C.E. 11/1996) ed è conforme alle norme attualmente vigenti.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
Terreno adibito ad area di corte esterna del fabbricato adibito a giardino, frutteto e spazi di manovra. L'area ha accesso diretto dalla strada comunale via Fonte della Noce
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 3, Porz. ex SUB 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
Terreno ad uso agricolo, coltivato ad uliveto, con accesso dalla particella 4053
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 209, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
Terreno ad uso agricolo, coltivato ad uliveto, con accesso dalla particella 209
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4024, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 90.611,00



- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1
Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani entrambi con portico esterno. Il piano terra è composto da due camere di cui una a tutt'altezza nella quale esiste la predisposizione per una scala che collega al piano superiore. Il piano primo invece è composto da una camera con uscita sul portico. Attualmente l'accesso alla stanza al piano superiore è intercluso per la mancata realizzazione della scala stessa. L'immobile è posto in adiacenza ad un altro immobile per civile abitazione. L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4129, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato presenta difformità urbanistiche sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 poiché l'intervento era conforme alla disciplina urbanistica all'epoca di realizzazione (come testimonia la C.E. 11/1996) ed è conforme alle norme attualmente vigenti. Relativamente alle difformità strutturali, queste dovranno essere oggetto di autorizzazione sismica secondo la L.R. 28/2011.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T
Terreno adibito ad area di corte esterna del fabbricato, adibito a giardino. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 3, Porz. ex PART. 250
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 38.581,50



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.611,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	230,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo non è ottimale. Sarebbero necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia sull'involucro che, soprattutto, sugli impianti. Il portico al piano primo è ancora da completare, mancano i pavimenti e manca una porzione di parapetto		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani entrambi con portico esterno. Il piano terra è composto da ingresso su vano scala, zona pranzo con cucina, retrocucina con cantina, camera da letto con bagno. Al piano intermedio è posto il bagno con accesso dal pianerottolo delle scale. Al piano primo ci sono tre camere da letto, di cui una intercomunicante ed una con bagno dedicato. L'immobile è posto in adiacenza ad un altro immobile per civile abitazione da completare. L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino e su di essa insistono un piccolo locale adibito a ricovero per animali domestici ed una tettoia metallica parzialmente chiusa adibita a rimessa attrezzi agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è scadente		
Descrizione:	Spazio coperto, chiuso su tre lati, adibito ad autorimessa annesso al fabbricato principale. Con accesso dalla corte comune esterna, senza serranda di chiusura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Mozzagrogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 3, Porz. ex SUB 1	Superficie	1330,00 mq
Descrizione:	Terreno adibito ad area di corte esterna del fabbricato adibito a giardino, frutteto e spazi di manovra. L'area ha accesso diretto dalla strada comunale via Fonte della Noce		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Mozzagroga (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 209, Qualità Oliveto	Superficie	3950,00 mq
Descrizione:	Terreno ad uso agricolo, coltivato ad uliveto, con accesso dalla particella 4053		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Mozzagroga (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4024, Qualità Oliveto	Superficie	350,00 mq
Descrizione:	Terreno ad uso agricolo, coltivato ad uliveto, con accesso dalla particella 209		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.581,50

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mozzagroga (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4129, Categoria A2	Superficie	128,30 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta allo stato grezzo internamente. Mancano i pavimenti, manca l'intonaco sul soffitto e la tinteggiatura. Sono presenti gli infissi esterni. Inoltre, è presente la sola predisposizione per l'installazione di una scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani entrambi con portico esterno. Il piano terra è composto da due camere di cui una a tutt'altezza nella quale esiste la predisposizione per una scala che collega al piano superiore. Il piano primo invece è composto da una camera con uscita sul portico. Attualmente l'accesso alla stanza al piano superiore è intercluso per la mancata realizzazione della scala		

	stessa. L'immobile è posto in adiacenza ad un altro immobile per civile abitazione. L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Mozzagogna (CH) - C.da Fonte della Noce, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4053, Sub. 3, Porz. ex PART. 250	Superficie	360,00 mq
Descrizione:	Terreno adibito ad area di corte esterna del fabbricato, adibito a giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		