

# TRIBUNALE di LANCIANO

**OGGETTO:** Procedura Esecutiva n. 59/2018 RGE promosso da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione:** *Ill.mo Dott. Massimo Canosa*

## ***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

**STUDIO Tecnico**

Dott. **Silvio D'ANNUNZIO**

Via Chiesa Madre, 4

66031 Casalanguida (CH)

Tel. 349-3515798

**E:mail** [silvio.dannunzio@libero.it](mailto:silvio.dannunzio@libero.it)

Lanciano, lì

Ottobre 2018

**Il CTU**

*Dott. Geom. Silvio D'Annunzio*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI LANCIANO**  
**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Inerente Procedura Esecutiva n. 11/2018 RGE promosso da \*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

**Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione**  
**Dott. Massimo Canosa**  
**Tribunale di Lanciano**

**0. PREMESSA**

Con Ordinanza del 01/08/2018 l'Ill.ma S.V. nominava me sottoscritto Geom. Per. Agr. Silvio D'Annunzio con studio tecnico in Casalanguida (CH) in via Chiesa Madre , n. 4 iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lanciano, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'espropriazione immobiliare n. 11/2018 RGE promosso \*\*\*\*\*

Il 18/09/2018 prestavo il giuramento di rito e La Ill.ma S.V. mi affidava il seguente incarico:

“prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, II° comma C.P.C., segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei”.

1. Esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;
2. Ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista

continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;

3. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40,sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art.46,quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. Si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
10. Determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;
11. Accerti, ai fini dell'art. 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo se esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;
12. Determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;
13. Alleghi alla relazione l'attestato A.P.E.(attestato di prestazione energetica) come previsto dal

D.P.R. del 18.4.2013, n. 75, entrato in vigore a partire dal 12.7.2013;

14. Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);
15. Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;
16. In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il CTU se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;
17. Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraendone gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

\*\*\*\*\*

Ad evasione dell'incarico conferitomi il sottoscritto CTU, con lettera raccomandata del 19/09/2018 comunicai all'esecutato ed allo Studio Legale Avv. \*\*\*\*\* con sede in Pescara , che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 05 ottobre 2018 alle ore 11.00. Al sopralluogo era presente l'esecutato Signor \*\*\*\*\* ,i quali hanno consentito l'accesso sui beni pignorati , in tale contesto provvidi a rilevare e fotografare gli ambienti interni ed esterni dell'edificio .

Provvidi a rilevare gli immobili pignorati sulla scorta delle informazioni assunte dal fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Lanciano, dai dati catastali verificati all'Ufficio del Territorio di Chieti (CH) e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti . Inoltre mi recai presso l' ufficio tecnico comunale del comune di Altino (CH) e presso la SUAP-Sportello unico attività produttive – di Santa Maria Imbaro al fine di reperire la documentazione urbanistica degli edifici pignorati e la destinazione urbanistica dei terreni.

Prima di ogni attività di sopralluogo ho controllato i documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, II° comma C.P.C. tale documentazione è idonea e completa.

## **OSSERVAZIONI**

### **1) Osservazione**

#### **1° Quesito**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E RELATIVI DATI CATASTALI E CONFINI**

Di seguito si descrivono i beni oggetto di pignoramento, con i relativi dati catastali e confini.

## IMMOBILI PIGNORATI

### Descrizione dei Beni

1)Piena Proprietà di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale n. 651 . L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 123 oltre a 10 mq. di balconi, risulta in buone condizioni di manutenzione . Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 2   | A/3       | 3      | 5,5 vani    | 355,06    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala ,corte 1 comune e subalterno 3, salvo altri e più aggiornati confini.

2)Piena Proprietà di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale n. 651 . L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 103 oltre a mq. 16 di balconi, risulta in buone condizioni di manutenzione . Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 3   | A/3       | 2      | 5,5 vani    | 298,25    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*.

**Confini:** via Nazionale , vano scala , p.lla 354 e subalterno 2, salvo altri e più aggiornati confini.

3)Piena Proprietà di una rimessa posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale SN. La rimessa ha una superficie commerciale di mq. 128 di cui mq. 94 con un'altezza interna di mt. 2,50 e mq. 34 di mt. 2,05 di altezza. Risulta in mediocri condizioni di manutenzione ,priva di intonaci interni e con solo massetto in cls. Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 5   | C/6       | 1      | 107 mq      | 237,62    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*.

**Confini:** via Nazionale , vano scala ,terrapieno e p.lla 354 , salvo altri e più aggiornati confini.

4)Piena Proprietà di una soffitta posto al piano secondo di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale 651. La soffitta ha una superficie commerciale di mq. 208 con altezza interna superiore a mt. 1,50 e mq. 40 di balconi. Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

con altezza inferiore , risulta in mediocri condizioni di manutenzione ,priva di intonaci ed allo stato rustico . Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 6   | C/2       | 1      | 195 mq      | 362,55    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*.

**Confini:** via Nazionale , vano scala , sub 7 , p.lla 354 , salvo altri e più aggiornati confini.

5)Piena Proprietà di una soffitta posto al piano secondo di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale 651. La soffitta ha una superficie commerciale di mq. 101 con altezza superiore a mt. 1,50 e mq. 15 con altezza inferiore. Risulta in mediocri condizioni di manutenzione ,priva di intonaci ed allo stato rustico . Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 7   | C/2       | 1      | 96 mq       | 178,49    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala , sub 7 , p.lla 354 , salvo altri e più aggiornati confini.

6)Piena Proprietà di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale SNC . Il locale commerciale ha una superficie commerciale di mq. 263 , è adibito a bar con sale gioco e risulta in ottime condizioni di manutenzione. Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 9   | D/8       | 2      |             | 3.168,00  |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala , p.lla 354 e subalterno , salvo altri e più aggiornati confini.

7)Piena proprietà di un terreno edificabile con destinazione “B2-Aree di completamento ambiti urbani centrali-Comparto N” sito in comune di Altino (CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale della superficie totale di mq. 491 con destinazione urbanistica nel P.R.E. adottato dal Consiglio Comunale di Altino con delibera n. 7 del 18.2.1993, esecutiva ed approvata con delibera del Consiglio Provinciale 5/5 del 24.1.1996 e del 17/3 del 12.5.1998. Il terreno risulta pianeggiante e non è soggetto a vincoli di tutela paesaggistica o ambientale. È vietata la ristampa o la pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed attualmente risulta incolto . Il terreno risulta intercluso , per accedere dalla strada provinciale occorre attraversare la corte comune dei fabbricati antistanti distinti con le particelle 513, 4244 e 4230 del foglio 9 (la particella 513 è di proprietà dell'esecutato), non risultano servitù di passaggio regolarizzati con atti registrati e trascritti.

Risulta distinto in catasto terreni con i seguenti dati :

| Foglio | Particella | Sub | Qualità      | Classe | Superficie |     |    | Reddito Dom. € | Reddito Agrario |
|--------|------------|-----|--------------|--------|------------|-----|----|----------------|-----------------|
|        |            |     |              |        | Ha         | Are | Ca |                |                 |
| 9      | 4071       |     | Vigneto      | 1      | 0          | 01  | 70 | 2,50           | 1,23            |
| 9      | 4073       |     | Orto irriguo | U      | 0          | 00  | 65 | 0,79           | 0,37            |
| 9      | 4188       |     | vigneto      | 1      | 0          | 01  | 26 | 1,85           | 0,91            |
| 9      | 4190       |     | Orto irriguo | U      | 0          | 01  | 30 | 1,58           | 0,74            |

**In Testa:** \*\*\*\*\* Proprietà 1/1 ;

**Confini:** particelle n. 4230-4186-4069-269-441, salvo altri e più aggiornati confini.

## **2° Quesito**

Gli immobili pignorati predetti ,in base all'ordine indicato, sono così intestati:

1)Le unità immobiliari ed il terreno sono di piena proprietà di \*\*\*\*\* ,sono pervenute all'esecutato con atto di donazione accettata del 23.4.1970 a ministero del notaio Carlo Covello di Casoli rep. 11.214 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti R.P. 6043 e RG 5168 del 29.4.1970 da \*\*\*\*\*.

## **3° Quesito**

L' immobile pignorato destinato a Locale commerciale in via Nazionale del comune di Altino , distinto in catasto fabbricati con il foglio n. 9 particella n. 513 sub 9 risulta affittata quale locale commerciale destinato a bar - sala giochi –internet point , con contratto d'affitto stipulato e registrato il a Lanciano al n. serie alla Società ALL IN s.a.s. con inizio locazione e data fine locazione per un canone annuale dichiarato di € Gli altri immobili pignorati sono posseduti ed utilizzati dall'esecutato ,tranne l' unità immobiliare ad abitazione posta al piano primo, in catasto fabbricati foglio di mappa n. 9 particella n. 513 sub 2 concesso in comodato senza contratto registrato ad una famiglia rumena con cognome dichiarato dal figlio dell'esecutato "Subaschi" .

#### 4° Quesito

Non esistono altri vincoli, formalità o oneri, sui beni oggetto di pignoramento.

#### 5° Quesito

▪ Le formalità da cancellare in Conservatoria dei RR.II. di Chieti sono le seguenti:

- 1) Trascrizione contro del 5.3.2009 – Registro Particolare Registro Generale
- Pubblico ufficiale Tribunale di Lanciano rep.
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore ;

1) Iscrizione contro del Registro Particolare n. , Registro Generale n.  
Pubblico ufficiale Per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo  
fondiario ;

2) Iscrizione contro del -Registro Particolare , Registro Generale  
Per ipoteca legale a favore ;

3) Iscrizione contro del -Registro Particolare , Registro Generale  
Pubblico ufficiale  
;

4) Trascrizione contro del -Registro Particolare Registro Generale  
Pubblico ufficiale Tribunale di Lanciano  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore ;

5) Iscrizione contro del -Registro Particolare n. , Registro Generale n. per la somma  
di lire a garanzia di mutuo fondiario a favore della ..

#### 6° Quesito

Per la costruzione del fabbricato in Altino loc. Selva via Nazionale al signor \*\*\*\*\* sono stati  
rilasciati dal Sindaco del Comune di Altino i seguenti provvedimenti amministrativi:

- 1) Autorizzazione edilizia n. 248 del 7.8.1978 per “ rifacimento tetto ad un fabbricato  
esistente” e autorizzazione Genio Civile di Chieti n. 1937 del 7.3.78
- 2) Concessione edilizia n. 379 del 31.3.1981 e autorizzazione Genio Civile di Chieti n. 5342 del  
20.10.80, inizio lavori 6.4.81:  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 3) Concessione edilizia n. 449 del 29.7.1982 autorizzazione Genio Civile di Chieti n. 4542 del 1.9.81;
- 4) Concessione edilizia n. 2 del 13.1.1986 – Variante alle C..E. 379/81 e 449/82;
- 5) Concessione edilizia n. 54 del 19.8.1988 – Variante alle C..E. 379/81, 449/82 e 2/86;
- 6) Autorizzazione edilizia n. 05 del 21.5.1990

Per le suddette unità immobiliari pignorate al signor \*\*\*\*\* non risultano rilasciate dal Comune di Altino i permessi di abitabilità/agibilità.

#### **7° Quesito**

Le unità immobiliari pignorate sono conformi ai progetti approvati, tranne modifiche ai divisori interni. Occorre presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata per modifica ai divisori interni con versamento di un oblazione di € 1.016,00 per unità, oltre ai costi dell'onorario per la C.I.L.A. .

#### **8° Quesito**

Dalle risultanze degli atti demaniali approvati i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non vi è stato affrancazione di tali pesi.

#### **9° Quesito**

Per le unità immobiliari pignorate non risulta costituito condomini, pertanto non vi sono spese condominiali.

#### **10° Quesito**

#### **VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI PER UNA VENDITA ALL'INCANTO**

Al fine di assolvere il suo mandato, il sottoscritto fa presente che nella ricerca del mercato fondiario della zona, in quest' ultimo periodo è possibile ottenere elementi attendibili al fine di giudicare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili pignorati.

Il parametro su cui è locale consuetudine valutare questo tipo di beni è il metro quadrato della superficie commerciale.

#### **DETERMINAZIONE DELLE CONDIZIONI DI VENDITA E DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEI LOTTI**

L'acquisita conoscenza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e l'indagine del mercato locale, che per l'attività manifestata nelle contrattazioni fornisce degli indici di sicuro orientamento ci permette di procedere, per via sintetica, alla determinazione del prezzo da assumere per un'eventuale vendita all'asta degli immobili. Ho consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, sia riguardo all'ubicazione e sia alle finiture interne ed esterne del fabbricato, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Per le abitazioni civili siti in comune di Altino nella zona periferica di Selva d'Altino il prezzo a mq. di superficie commerciale varia da € 700,00/mq a € 1.050,00/mq, per le autorimesse il prezzo a mq. di superficie commerciale varia da € 450,00/mq a € 650,00/mq., per i magazzini il prezzo a mq. di superficie commerciale varia da € 300,00/mq a € 600,00/mq., per i negozi il prezzo a mq. di superficie commerciale varia da € 700,00/mq a € 1.400,00/mq., mentre il prezzo a mq. dei terreni edificabili zona "B2" in comune di Altino, variano da 50,00 € ad € 60,00.

Nella stima dei beni considerando le condizioni di manutenzione, l'ubicazione e l'epoca di realizzazione del fabbricato ho ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori di mercato:

- € 800,00 mq. della superficie commerciale per le abitazioni civili in comune di Altino;
- € 1.100,00 mq. della superficie commerciale per i locali negozi in comune di Altino considerato l'ubicazione centrale.
- € 300,00 mq. della superficie commerciale per le rimesse in comune di Altino considerando lo stato rustico esistente;
- € 300,00 mq. della superficie commerciale per i magazzini a soffitta in comune di Altino considerando lo stato rustico esistente;
- € 50,00 /mq. per i terreni edificabili.

La superficie commerciale di un immobile viene utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili. Nel caso di specie, la superficie complessiva risulta essere pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine e simili, opportunamente omogeneizzati;
- Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- Della superficie dell'area scoperta costituente pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie complessiva delle unità sono state determinate misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero. La superficie viene arrotondata al metro quadrato (DPR 138/98).

Per il computo delle soffitte è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 50 % della superficie, mentre per il computo dei balconi e terrazze è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25 % della superficie fino a 25 mq ed il 10 % per la superficie restante.

## STIMA DEI LOTTI

### Lotto N. 1

-Abitazione in comune di Altino

Mq. 123 + 10 x 0,25(balconi) = 125,50 mq.

Determinazione del valore complessivo :

mq. 125,50 x € 800,00 /mq= € 100.400,00

(valore arrotondato € 100.000)

### LOTTO N. 2

a)Abitazione in comune di Altino

Mq. 103 + 16 x 0,25(balconi) = 107,00 mq.

Valore appartamento mq. 107 x 800,00 € /mq. = 85.600,00 €

b)Soffitta al piano secondo (sub 7)

mq. 101 x 300,00 € /mq. = 30.300,00 €

c)Autorimessa al piano seminterrato

mq. 94 x 300,00 € /mq. = 28.200,00 €

Totale valore complessivo lotto 3 144.100,00 €

(valore arrotondato € 144.000)

### LOTTO n. 3

Soffitta al piano secondo (sub 6)

mq. 208 x 300,00 € /mq. = 62.400,00 €

(valore arrotondato € 62.000)

### LOTTO n. 4

Locale commerciale al piano terra (sub 6)

mq. 263 x 1.100,00 € /mq. = 289.300,00 €

(valore arrotondato € 289.000)

### LOTTO n. 5

Terreno edificabile in loc. Selva d'Altino

**Mq. 491 x 50,00 = € 24.550,00**

**(valore arrotondato € 25.000)**

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire. Tali valori risultano validi nella ipotesi che gli immobili siano liberi da persone e cose e non siano soggetto a vincoli di qualsiasi genere e natura.

### **11° Quesito**

Ai fini dell'art. 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, gli impianti risultano ultimati e non risultano documentazione che attestano la conformità alla normativa in materia di sicurezza.

### **12° Quesito**

Il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati sono i seguenti:

per i fabbricati viene calcolato il canone mensile di locazione ( Superficie utile x €/mq. x mese), mentre per i terreni viene calcolato il canone di affitto annuale ( superficie x canone annuale)

Lotto 1- abitazione piano primo mq. 100 x 2,40€/mq = 240,00 € mensili;

Lotto 2-abitazione piano primo mq. 84 x 2,40 €/mq = 350,00 € mensili;

soffitta € 60,00

rimessa € 90,00

Lotto 3 – Soffitta piano secondo (allo stato grezzo) 100,00 € mensili;

Lotto 4 - locale commerciale piano terra mq. 220 x 5,00€/mq = 1.100,00 € mensili;

Lotto 5 -terreno ha 0,0491 x 700,00 € = 35,00 € annui.

### **13° Quesito**

Si allega attestato A.P.E. del locale commerciale in Per il fabbricato in Lanciano per redarre l'APE occorre il libretto d'impianto della caldaia ed il rapporto di controllo annuale che ho richiesto all'esecutato, documenti non ancora esibitomi.

### **14° Quesito**

#### **RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA**

Gli immobili identificati e descritti precedentemente vanno posti in vendita in n.8  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotti secondo la seguente descrizione da riportare nell'emananda ordinanza di vendita:

### **LOTTO N. 1**

Piena Proprietà di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale n. 651 .

L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 123 oltre a 10 mq. di balconi, risulta in buone condizioni di manutenzione . Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 2   | A/3       | 3      | 5,5 vani    | 355,06    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala ,corte 1 comune e subalterno 3, salvo altri e più aggiornati confini.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1 € 100.000,00**

### **LOTTO N. 2**

1)Piena Proprietà di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale n. 651 .

L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 103 oltre a mq. 16 di balconi, risulta in buone condizioni di manutenzione . Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 3   | A/3       | 2      | 5,5 vani    | 298,25    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala , p.lla 354 e subalterno 2, salvo altri e più aggiornati confini.

2)Piena Proprietà di una rimessa posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale SN. La rimessa ha una superficie commerciale di mq. 128 di cui mq. 94 con un'altezza interna di mt. 2,50 e mq. 34 di mt. 2,05 di altezza. Risulta in mediocri condizioni di manutenzione ,priva diintonaci interni e con solo massetto in cls. Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 5   | C/6       | 1      | 107 mq      | 237,62    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala ,terrapieno e p.lla 354 , salvo altri e più aggiornati confini.

3)Piena Proprietà di una soffitta posto al piano secondo di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale 651. La soffitta ha una superficie commerciale di mq. 101 con altezza superiore a mt. 1,50 e mq. 15 con altezza inferiore. Risulta in mediocri condizioni di manutenzione ,priva di intonaci ed allo stato rustico . Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 7   | C/2       | 1      | 96 mq       | 178,49    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala , sub 7 , p.lla 354 , salvo altri e più aggiornati confini.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2 € 144.000,00**

### **LOTTO N. 3**

Piena Proprietà di una soffitta posto al piano secondo di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale 651. La soffitta ha una superficie commerciale di mq. 208 con altezza interna superiore a mt. 1,50 e mq. 40 con altezza inferiore , risulta in mediocri condizioni di manutenzione ,priva di intonaci ed allo stato rustico . Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 6   | C/2       | 1      | 195 mq      | 362,55    |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala , sub 7 , p.lla 354 , salvo altri e più aggiornati confini.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 3 € 62.000,00**

### **LOTTO N. 4**

Piena Proprietà di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato residenziale di 3 piani oltre il sottotetto sito nel comune di Altino(CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale SNC Il locale commerciale ha una superficie commerciale di mq. 263 , è adibito a bar con sale gioco e risulta in ottime condizioni di manutenzione. Distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 9      | 513        | 9   | D/8       | 2      |             | 3.168,00  |

**In Testa:** –Proprietà 1/1 – \*\*\*\*\*

**Confini:** via Nazionale , vano scala , p.lla 354 e subalterno , salvo altri e più aggiornati confini.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 4 € 289.000,00**

## **LOTTO N. 5**

Piena proprietà di un terreno edificabile con destinazione "B2-Aree di completamento ambiti urbani centrali-Comparto N" sito in comune di Altino (CH) in loc. Selva d'Altino via Nazionale della superficie totale di mq. 491 con destinazione urbanistica nel P.R.E. adottato dal Consiglio Comunale di Altino con delibera n. 7 del 18.2.1993, esecutiva ed approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 5/5 del 24.1.1996 e n. 17/3 del 12.5.1998. Il terreno risulta pianeggiante ed attualmente risulta incolto.

Il terreno risulta intercluso, per accedere dalla strada provinciale occorre attraversare la corte comune dei fabbricati antistanti distinti con le particelle 513, 4244 e 4230 del foglio 9 (la particella 513 è di proprietà dell'esecutato), non risultano servitù di passaggio regolarizzati con atti registrati e trascritti. Occorre chiedere servitù di passaggio coattiva o volontaria. Distinto in Catasto Terreni con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Qualità      | Classe | Superficie |     |    | Reddito Dom. € | Reddito Agrario |
|--------|------------|-----|--------------|--------|------------|-----|----|----------------|-----------------|
|        |            |     |              |        | Ha         | Are | Ca |                |                 |
| 9      | 4071       |     | Vigneto      | 1      | 0          | 01  | 70 | 2,50           | 1,23            |
| 9      | 4073       |     | Orto irriguo | U      | 0          | 00  | 65 | 0,79           | 0,37            |
| 9      | 4188       |     | vigneto      | 1      | 0          | 01  | 26 | 1,85           | 0,91            |
| 9      | 4190       |     | Orto irriguo | U      | 0          | 01  | 30 | 1,58           | 0,74            |

**In Testa:** \*\*\*\*\*. Proprietà 1/1 ;

**Confini:** terreni foglio 9, particelle n. 4230-4186-4069-269-441, salvo altri e più aggiornati confini.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 5 € 25.000,00**

### **14)Quesito**

▪ Le formalità da cancellare in Conservatoria dei RR.II. di Chieti sono i seguenti:

I costi per le cancellazioni presso la Sezione Pubblicità ammontano ad € 2.500,00 ca.



### **15° Quesito**

Non esistono comproprietà pignorate .

Nel ringraziare l'Ill.ma S.V. per la fiducia accordatami, resta a Sua Disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitarLe.

**Lanciano**, lì        Ottobre 2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il C.T.U.**

Dott. Geom. Silvio D'Annunzio

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Allegati:**

1. Visure Catastali;
2. Visure Ipotecarie;
3. Documentazione Fotografica;
4. Certificati destinazione urbanistica Comune di Altino ;
5. N. 1 Planimetria catastale mappa scala 1:2.000;
6. Copie concessioni edilizie e varianti comune di Altino ;
7. N. 6 Planimetrie catastali scala 1:200 unità pignorate ;
8. A.P.E. n. 3:
9. Compact Disc.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it