

<i>Tipo di Procedimento</i>	Espropriazione immobiliare (Cartabia)
<i>N° di Ruolo Generale</i>	18/2024
<i>Giudice</i>	Dott.ssa _

<i>Creditore procedente</i>	— Via _ — mandataria — Via _ —	<i>Credito</i>	Euro 1.366.240,05 oltre interessi di mora e spese occorrente
<i>Debitore</i>	— Via _ —	<i>Nota di trascrizione del pignoramento</i>	Agenzia delle Entrate D.P. Chieti Reg. Gen. n° 7647 Reg. Part. n° 5998 del 22/4/2024
<i>Immobili esecutati</i>	<i>Indirizzo</i>	Via Nazionale s.n.c. 66040 Altino (Ch)	
	<i>Estremi catastali</i>	Catasto Fabbricati Comune di Altino (A235) Foglio 3 Particella 4268 Sub 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 23, 26, 27 (tutti di Cat. F/3) con proporzionali diritti sui b.c.n.b. Catasto Terreni Comune di Altino (A235) Foglio 3 Particella 4269	

<i>Esperto stimatore</i>	Ing. Di Nola Roberto	<i>Nomina C.T.U.</i>	4/7/2024
		<i>Termine ultimo deposito relazione per proroga</i>	15/11/2024

<b>Relazione Privacy</b>
--------------------------



## Controlli preliminari effettuati

### 1) completezza della documentazione di cui all'art. 567, Il comma, del C.P.C.

<i>Tipo di deposito e caratteristiche</i>	<i>Documento di riferimento e conformità</i>
Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.	Relazione notarile del Notaio _ in _, datata 27/5/2024.
Per ogni immobile esecutato, la certificazione deve risalire sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.	La caratteristica richiesta è verificata nella certificazione notarile sostitutiva.

### 2) indicazione dei dati catastali attuali e storici

La certificazione notarile sostitutiva depositata indica i dati catastali attuali e storici (del ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento) delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Altresì, il creditore procedente ha ottemperato al deposito delle visure catastali storiche, che comprendono anche le attuali.

### 3) deposito certificato di stato civile dell'esecutato

Essendo l'esecutato “\_” una società, non è stato depositato il certificato di stato civile.

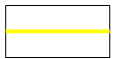
Risposta 1) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita

Beni in Altino (Ch), Via Nazionale s.n.c.

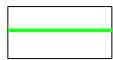
Geo-localizzazione



▼ Coordinate: 42.26686 ; 14.43481



Confini Particella 4268 N.C.E.U.



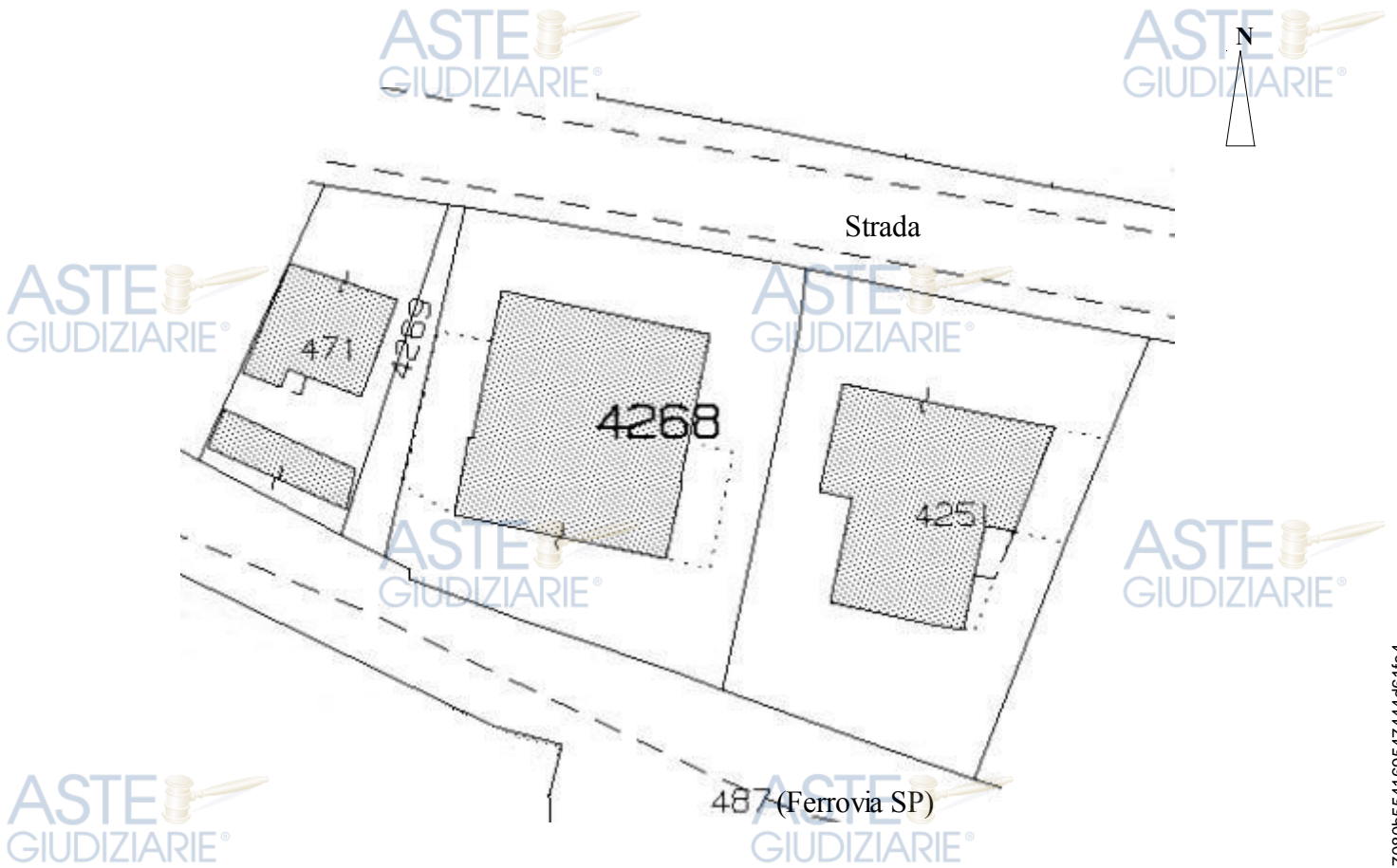
Confini Particella 4269 N.C.T.



Stralcio del Foglio di Mappa

N.C.E.U. Altino – Foglio 3, Particella 4268

N.C.T. Altino – Foglio 3, Particella 4269



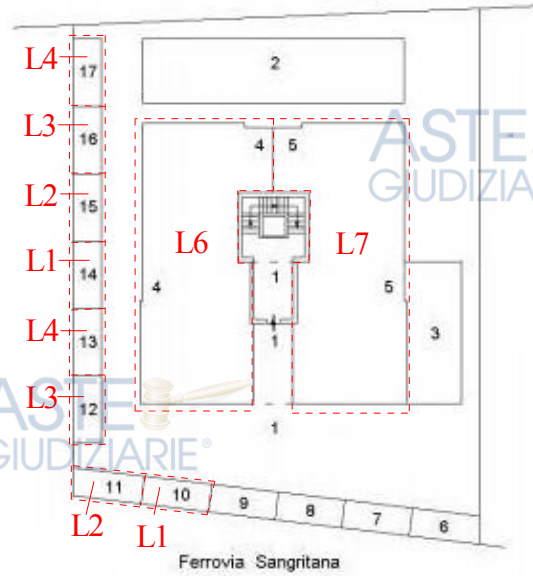
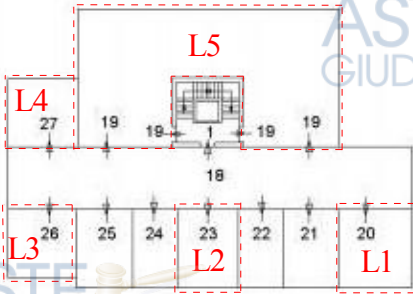
L'intero Foglio di Mappa è prodotto in Allegato n° 1



Individuazione dei Sub costituenti/esecutati e formazione dei lotti, su base Elaborato planimetrico della Particella 4268

Piano Terra  
S. S. N. 84 Frentana

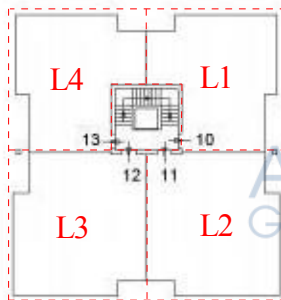
Piano Interrato (S1)



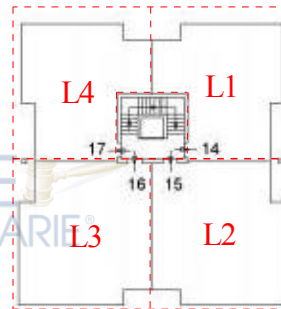
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo (sottotetto)



L8 è invece costituito dalla Particella 4269

L'Elaborato planimetrico è prodotto in Allegato n° 1



**Subalterni eseguiti, tutti attualmente di Cat. F/3**

[Sub 19, 20, 23, 26, 27 (al P.S1); Sub 4, 5 (al P.T.); Sub 10, 11, 12, 13 (al P.T. e P.2); Sub 14, 15, 16, 17 (al P.T e P.3)]

i Sub 21, 22, 24, 25 (al P.S1, di Cat. C/6) ed i Sub 6, 7, 8, 9 (al P.T. e P.1, di Cat. A/3) sono appartenenti ad altra ditta

il Sub 1 (piazzale al P.T. ed androne al P.S1, P.T., P.1, P.2 e P.3) ed i Sub 2, 3 (al P.T.) sono b.c.n.c. al servizio di tutti i Subalterni costituenti la Particella; il Sub 18 (al P.S1) è b.c.n.c. al servizio dei soli Sub 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27



**Lotti**

Lotti (intesi come unità immobiliari o gruppi di unità immobiliari, funzionalmente indipendenti) siti in Via Nazionale s.n.c. del **Comune di Altino**,

**N.C.E.U. Foglio 3:**

<b>Lotto n° progr.</b>	Bene n°	Particella	Sub	Categoria	Piano	Confini planimetrici
<b>1</b>	12	4268	20	F/3	S1	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.) e Sub 21 (C/6)
	3	4268	10	F/3	T.	Particella 487 (N.C.T., Ferrovia) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 9 (A/3), Sub 11 (F/3)
					2	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 11 (F/3), Sub 13 (F/3)
	7	4268	14	F/3	T.	Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 13 (F/3), Sub 15 (F/3)
3					Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 15 (F/3), Sub 17 (F/3)	
<b>2</b>	13	4268	23	F/3	S1	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.), Sub 22 (C/6), Sub 24 (C/6)
	4	4268	11	F/3	T.	Particella 487 (N.C.T., Ferrovia) Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.) e Sub 10 (F/3)
					2	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 10 (F/3), Sub 12 (F/3)
	8	4268	15	F/3	T.	Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 14 (F/3), Sub 16 (F/3)
3					Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 14 (F/3), Sub 16 (F/3)	
<b>3</b>	14	4268	26	F/3	S1	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.) e Sub 25 (C/6)
	5	4268	12	F/3	T.	Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.) e Sub 13 (F/3)
					2	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 11 (F/3), Sub 13 (F/3)
	9	4268	16	F/3	T.	Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 15 (F/3), Sub 17 (F/3)
3					Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 15 (F/3), Sub 17 (F/3)	



Lotto n° progr.	Bene n°	Particella	Sub	Categoria	Piano	Confini planimetrici
4	15	4268	27	F/3	S1	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.) e Sub 19 (F/3)
	6	4268	13	F/3	T.	Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 12 (F/3), Sub 14 (F/3)
					2	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 10 (F/3), Sub 12 (F/3)
	10	4268	17	F/3	T.	Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.) e Sub 16 (F/3)
3					Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 14 (F/3), Sub 16 (F/3)	
5	11	4268	19	F/3	S1	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.) e Sub 27 (F/3)
6	1	4268	4	F/3	T.	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.)
7	2	4268	5	F/3	T.	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.) e Sub 3 (b.c.n.c.)

#### N.C.T. Foglio 3:

Lotto n° progr.	Bene n°	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Confini planimetrici
8	16	4269	-	Vigneto	1	00 are 95 ca	Dominicale € 1,40 Agrario € 0,69	Strada Part. 487 (N.C.T., Ferrovia) Part. 4268 (N.C.E.U.) Part. 471 (N.C.E.U.)

**Risposta 2) Descrizione sommaria del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e di specificare se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.**

La palazzina in cui si trovano gli immobili oggetto di procedura è risalente al 2012 (lavori iniziati in data 23/1/2012 e non ancora conclusi), è costituita da cinque livelli (S1-interrato, T., 1, 2, 3-sottotetto), messi in comunicazione da scala interna (b.c.n.c. Sub 1), oltre che da ascensore, attualmente presente, ma non funzionante/collaudato.

ha struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponature di forati, copertura a falde spioventi sui quattro lati.

L'edificio è attorniato al P.T. da piazzale asfaltato (b.c.n.c. Sub 1, 2, 3), a cui si accede dalla S.S. 84 Frentana (a Nord). All'interno di questa area comune, lati Sud ed Ovest, sono stati catastalmente definiti, ma non ancora delimitati, dodici posti auto scoperti, accessori dei Subalterni di piano 1, 2, 3. Sempre al P.T., internamente alla struttura, sono collocati i Sub 4 e 5, attualmente comunicanti per mancata realizzazione di tamponatura divisoria in progetto, con entrate a Nord. L'ingresso principale dell'edificio è invece ubicato a Sud. Ad Est si trova la rampa che conduce all'interrato costituito da nove Subalterni, cinque dei quali eseguiti (Sub 19, 20, 23, 26, 27), con area di manovra insistente sul Sub 18 (b.c.n.c. ai Subalterni dell'S1).

Il P.1 del fabbricato è estraneo alla procedura.

Il P.2 e P.3-sottotetto sono composti da quattro Subalterni ciascuno (Sub 10, 11, 12, 13 al P.2 e Sub 14, 15, 16, 17 al P.3).

Tra gli immobili eseguiti, il Sub 19 al P.S1, i Sub 4 e 5 al P.T., i Sub 10, 11, 13 al P.2 e i Sub 14, 15, 16, 17 al P.3 presentano difformità planimetriche rispetto all'assentito.

*Tutti i beni oggetto di esecuzione sono di Categoria F/3 (immobili in corso di costruzione, non ancora ultimati).*

Da quanto esaminato, la palazzina è esternamente compiuta e le U.I.U. sono quasi completamente finite nell'essenziale:

sono presenti la pavimentazione, gli intonaci, gli infissi (salvo gli ingressi del Sub 19 e le porte dei bagni dei Sub 4 e 5), gli impianti "sotto traccia" idrico-fognario, elettrico e termico (mancano, in alcuni ambienti ed ove previsti, i loro "finali": rubinetteria, sanitari, punti luce, tutti gli elementi radianti di emissione, nonché i generatori di calore ed i termostati di regolazione).

Ai fini della assoggettabilità della vendita ad I.V.A., è opportuno proporre le Categorie catastali più pertinenti da attribuire ai succitati Subalterni, in seguito ad ultimazione lavori e naturale migrazione dalla attuale "provvisoria" Cat. F/3:

Sub	Piano	Categoria catastale proposta per accatastamento post F/3
19 (Lotto 5)	S1	C/2 - Magazzini e locali di deposito
20 (Lotto 1), 23 (Lotto 2), 26 (Lotto 3), 27 (Lotto 4)	S1	C/6 - Rimesse, autorimesse (per confronto con gli altri 4 Subalterni di piano, ultimati ed accatastati C/6, estranei alla procedura)
4 (Lotto 6), 5 (Lotto 7)	T.	C/1 - Negozi e botteghe
10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3), 13 (Lotto 4)	T. (accessori), 2 (principali)	A/3 - Abitazioni di tipo economico (per confronto con gli altri quattro Subalterni residenziali del P.1, ultimati ed accatastati A/3, estranei alla procedura)
14 (Lotto 1), 15 (Lotto 2), 16 (Lotto 3), 17 (Lotto 4)	T. (accessori), 2 (principali)	C/2 - soffitte eventualmente assoggettabili a "recupero sottotetti"



Il trasferimento delle unità F/3 che potranno addivenire A/3 (Sub 10, 11, 12, 13) e relative pertinenze, C/2 (Sub 14, 15, 16, 17) e C/6 (Sub 20, 23, 26, 27), quindi del Lotto 1 (Sub 10, 14, 20), Lotto 2 (Sub 11, 15, 23), Lotto 3 (Sub 12, 16, 26), Lotto 4 (Sub 13, 17, 27),

trattandosi di "cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato" non strumentali, effettuate dall'impresa costruttrice degli stessi entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione (art. 10, comma 8 bis, D.P.R. 633/1972 s.m.i.) ed invero, nel caso di specie, non ancora ultimati (Circ. AdE n° 22/E del 28/6/2013, punto 5.3, "la cessione di un fabbricato non ultimato è esclusa dall'ambito applicativo dell'art. 10, in quanto si tratta di un bene che non è ancora uscito dal circuito produttivo), è assoggettato ad I.V.A..

Non sussistendo le caratteristiche di immobili di lusso, l'imposta potrà eventualmente essere agevolata per chi acquista come prima casa (risposta AdE n° 357 del 2019, "l'agevolazione 'prima casa' compete ai fabbricati in corso di costruzione (categoria catastale F/3) destinati ad abitazione, ossia strutturalmente concepiti per uso abitativo; non è, invece, richiesto che gli stessi siano già idonei a detto uso al momento dell'acquisto).

Il trasferimento delle unità F/3 che potranno addivenire C/1 (Sub 4, 5) e C/2 (Sub 19), quindi del Lotto 5 (Sub 19), Lotto 6 (Sub 4), Lotto 7 (Sub 5),

trattandosi di "cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato" strumentali per natura, effettuate dall'impresa costruttrice degli stessi entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione (nello specifico non ancora ultimati), è assoggettato ad I.V.A..

Restante bene oggetto di esproprio è la Particella 4269, agricola in Catasto, attualmente asfaltata ed integrata nella adiacente Particella 471. Per caratteristiche geometriche non è edificabile, quindi la sua vendita non è soggetta ad I.V.A..

**Risposta 3) Indicazione della data di inizio delle costruzioni avviate anteriormente il 2 Settembre 1967, anche in base ad elementi presuntivi**

e

**Risposta 4) Accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenziazione dell'eventuale assenza di licenza o delle realizzazioni effettuate in difformità della stessa; effettuazione, in caso di opere abusive, del controllo della possibilità di sanatoria e degli eventuali costi della stessa; verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono**

#### Titoli edilizi reperiti

Relativamente ai titoli autorizzativi rilasciati per l'edificazione della palazzina ospitante i Subalterni eseguiti, in seguito ad accesso agli atti eseguito presso U.T.C. di Altino, si rinviene cronologicamente:

- primario Permesso di Costruire n° 1 del 11/1/2012, con comunicazione di inizio lavori prot. 0000437 del 23/1/2012;
- S.C.I.A. prot. 0001970 del 1/4/2017, per lavori di allaccio alla rete fognante comunale degli scarichi delle acque bianche, grigie e nere del tipo civile-residenziale dell'intero fabbricato, con comunicazione di ultimazione lavori prot. 0002291 del 18/4/2017.

Altra documentazione pertinente acquisita,  
ritenuta fondamentale per rispondere all'interrogazione del Magistrato

- Atto di vendita del 20/5/2016, contenuto nelle C.I.L.A. di seguito menzionate, repertorio n° 69631, raccolta n° 35183, rogante Notaio \_ in \_, con il quale la società \_ vendeva a \_ quattro unità immobiliari in corso di costruzione (Cat. F/3), ESTRANEE ALLA PROCEDURA, due delle quali poste al piano primo (Sub 6 e 7), a futura destinazione abitativa, e due al piano interrato (Sub 21 e 22), a futura destinazione garage. Dette unità venivano cedute rifinite esternamente, con finestre, porte di accesso e porte basculanti nei locali garage, ma con alcune finiture interne mancanti o ancora da ultimare.

Ogni appartamento ricomprendeva altresì la proprietà esclusiva di un'area destinata a parcheggio, la quale, in sede di variazione catastale per avvenuta ultimazione e definizione, sarebbe stata accorpata all'appartamento di pertinenza (trattasi dei posti auto scoperti al P.T., Sub 6 e 7).

Ai fini dell'art. 17 della Legge 47/85, la parte venditrice dichiarava che il fabbricato che ricomprendeva le unità in oggetto era in corso di costruzione in virtù ed in conformità alla Concessione Edilizia n° 1 del 11/1/2012, rilasciata dal Comune di Altino e che i relativi lavori erano iniziati nel Gennaio 2012 e non ancora ultimati.

[Da notarsi: con questo atto di trasferimento si concretizza la cessione di immobili di Cat. F/3 in corso di costruzione, la cui realizzazione è iniziata con un titolo edificatorio "temporalmente decaduto" al momento della vendita].

La \_ acquisiva dal \_ i suddetti quattro immobili (Sub 6, 7, 21, 22), oltre altri quattro (Sub 8, 9, 24, 25), ubicati all'interno dello stesso fabbricato e TUTTI ESTRANEI ALLA PROCEDURA, attraverso atto di vendita del 2/8/2011, repertorio n° 694138, raccolta n° 31173, rogato dallo stesso Notaio \_. Trattavasi più precisamente di una operazione di cessione dei terreni di proprietà della \_ al \_ sui quali quest'ultimo avrebbe edificato la palazzina, compensati in permuta da quattro appartamenti a grezzo al P.1, quattro posti auto scoperti pertinenziali al P.T., quattro garage al P.S1.

- C.I.L.A. prot. 0007367 del 16/12/2021, riguardante i Sub 6, 7, 21, 22, ESTRANEI ALLA PROCEDURA, di proprietà di \_, oltre aree condominiali,

e  
C.I.L.A. prot. 0007368 del 16/12/2021, riguardante i Sub 8, 9, 24, 25, ESTRANEI ALLA PROCEDURA, di proprietà della \_, oltre aree condominiali,

per completamento delle parti interne ed impianti tecnologici di porzioni di fabbricato esistente in virtù di PdC n° 1 del 11/1/2012 ed in corso di costruzione, al fine di poter ultimare i lavori di cui al succitato Permesso e rendere utilizzabili le porzioni in oggetto non ancora finite.

Il progettista, nelle relazioni tecniche, dichiarava:

- i predetti lavori da realizzare risultano perfettamente compatibili con la C.I.L.A. Edilizia;
- l'intero fabbricato, per quanto concerne la struttura, le facciate esterne, la copertura, i locali e le finiture interne nei diversi piani, gli infissi esterni, balconi, recinzione, portone d'ingresso, ascensore, gradinata, predisposizione allacci utenze elettriche, idriche e metano, e quant'altro, risulta completo in ogni sua parte, anche se i lavori sono fermi da oltre sei anni, data di scadenza del Permesso di Costruire n° 1/2012 che ha legittimato l'immobile stesso.

Tutta la documentazione sopra richiamata è esportata nell'Allegato n° 2.

## Considerazioni

Da quanto ricostruito, l'edificazione della palazzina contenente le unità eseguite, oltre altre, è stata avviata a partire dal 23/1/2012 per mezzo di Permesso di Costruire n° 1 del 11/1/2012, ma non si è ancora del tutto conclusa. Manca infatti la comunicazione di fine lavori che, se fossero stati ultimati, si sarebbe dovuta formalizzare entro tre anni dall'inizio degli stessi e neanche si rinvengono richieste di proroga al PdC, efficaci a "tenerlo in vita", in attesa del completamento di ogni opera. Si ricorda, appunto, che tale titolo edilizio ha durata triennale.

Risulta altrettanto documentalmente evidente che alla data 20/5/2016, come da Atto notarile summenzionato, ed anzi già alla data di scadenza del PdC, come da relazioni tecniche C.I.L.A., la palazzina fosse di fatto compiuta, al netto di alcune finiture interne mancanti.

Secondo l'attuale consolidata giurisprudenza amministrativa, sono lecite e regolamentari le opere realizzate nel periodo di validità del titolo edilizio, ove queste risultino corrispondenti al progetto approvato. Nel caso in cui esse non fossero state ultimate nell'arco temporale di efficacia della concessione edificatoria, si pone a carico del titolare decaduto, o del suo subentrante, la richiesta di nuova licenza per l'esecuzione dei lavori non ancora realizzati. Inoltre, in mancanza di proroga o rinnovo del titolo, solo gli interventi effettuati successivamente alla sua decadenza risultano "abusivi", ma non quanto realizzato conformemente in precedenza.

Alla luce di ciò, correttamente hanno agito i proprietari degli otto Subalterni estranei alla procedura ed il Comune: fatta salva la liceità di tutto quanto costruito confacentemente al PdC 1/2012, nel periodo di sua validità, con nuovo appropriato titolo edilizio (C.I.L.A. ordinaria, per interventi ancora da compiersi), si sono sostanziate lavorazioni di completamento degli spazi interni ed impiantistiche.

Attualmente, gli otto subalterni citati, **ESTRANEI ALLA PROCEDURA**, sono finiti ed accatastati nelle definitive Categorie C/6 ed A/3.

## Regolarizzazione

Gli immobili eseguiti Sub 20, 23, 26, 27 al P.S1 e Sub 12 al P.2, di Categoria F/3, si trovano nella identica situazione sopra descritta: sono stati realizzati conformemente al PdC nel periodo di sua vigenza, saranno venduti come F/3 e, successivamente, potranno essere completati nelle finiture interne mancanti, con C.I.L.A. ordinaria, ed accatastati nelle Categorie definitive.

Suscettibili di regolarizzazione sono invece il Sub 19 al P.S1, Sub 4 e 5 al P.T., Sub 10, 11, 13 al P.2, Sub 14, 15, 16, 17 al P.3. Essi, autonomi e funzionalmente utilizzabili, attualmente hanno configurazione planimetrica differente da quella esplicitata nel progetto PdC 1/2012.

La legittimazione delle difformità dei Sub 4 e 5, riguardando modifiche di prospetto, oltre che diversa distribuzione degli spazi interni, dovrà avvenire attraverso presentazione di S.C.I.A. (adeguato titolo edilizio che avrebbe reso possibili dette variazioni) in sanatoria, con a corredo l'accertamento di doppia conformità (mista: rispondenza dell'intervento da sanare alla disciplina urbanistica vigente alla data della domanda ed ai disposti edilizi in vigore all'epoca dell'esecuzione; tradizionale: concordanza con i regolamenti urbanistici ed edilizi sussistenti sia al momento della realizzazione, sia all'atto della presentazione della sanatoria).

La conformità tradizionale urbanistica sussisterebbe per il fatto che gli interventi difformi non hanno riguardato parametri urbanistici di Piano. il P.R.E., inoltre, risalente al 1997, è ancora vigente;



quella edilizia, da valutarsi a grandi linee in termini di variato R.A.I., permarebbe tuttora. In ciascuno dei Sub 4 e 5, sul lato Sud, si è infatti omissso di realizzare una porta-finestra e si è ridotta dimensionalmente una apertura. A conti fatti, il R.A.I. resta comunque superiore a 0,125.

Il Sub 19 presenta variata planimetria: il muro lato rampa risulta spostato verso la pilastrata perimetrale Est, tanto da inglobarla. E' un muro interrato che non altera il prospetto e la volumetria del locale; essa, di fatto, addirittura si riduce, non configurando difformità essenziale. Altresì, sono stati modificati i due accessi. Tali incongruenze, a parere dello scrivente e salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico competente, vanno anche esse regolarizzate con S.C.I.A. in sanatoria.

L'importo dell'oblazione, per ciascuno dei Sub 4, 5, 19, ragionando in termini di aumento del valore venale dell'immobile, che non si sostanzierebbe in questo caso, dovrebbe essere pari al minimo:

Euro 1.032,00 se sussiste doppia conformità mista, ridotto ad Euro 516,00, se sussiste doppia conformità tradizionale.

Il compenso per le prestazioni di un professionista preposto al disbrigo di ciascuna suddetta pratica, comprensivo dei diritti di Segreteria, deve essere doverosamente contemplato e, seppur con la variabilità che l'abolizione delle parcelle professionali ha comportato, lo si stima adeguatamente pari ad Euro 2.500,00 (oneri previdenziali e fiscali inclusi).

Successivamente alla regolarizzazione dello stato di fatto, si potrà eventualmente procedere ad ultimare i tre immobili, previo presentazione di C.I.L.A. ordinaria e ad accatatarli in Cat. C/1 (Sub 4 e 5) e C/2 (Sub 19).

Le difformità riscontrate nei Sub 10, 11, 13 al P.2 e Sub 14, 15, 16, 17 al P.3-sottotetto riguardano diversa distribuzione degli spazi interni, interventi ricompresi, al più, nella manutenzione straordinaria e necessitanti di C.I.L.A.. Appare quindi adeguata una C.I.L.A. in sanatoria per la loro regolarizzazione.

Nello specifico, in ciascuno dei Sub 10, 11 e 13 si è variata la collocazione di una porta su stesso tramezzo; nel Sub 11, inoltre, si realizzato un angolo cottura (con sup. > 5 m<sup>2</sup> imposti da Regolamento Edilizio Comunale) ed allargato due camere da letto (con sup. > 14 m<sup>2</sup> imposti da R.E.C. per le matrimoniali).

Successivamente alla legittimazione dello stato di fatto, si potrà eventualmente procedere ad ultimare gli immobili Sub 10, 11, 13 previo presentazione di C.I.L.A. ordinaria e ad accatatarli in Cat. A/3.

Al P.3, gli spazi interni dei Sub 14, 15, 16, 17 sono stati suddivisi con tramezzature, tuttavia, essendo locali "soffitta" non abitabili, poco rilevano le alterate metrature degli ambienti. Esse, insieme alle altezze ed ai R.A.I., dovranno essere attentamente valutate in sede di eventuale successiva pratica di recupero sottotetti.

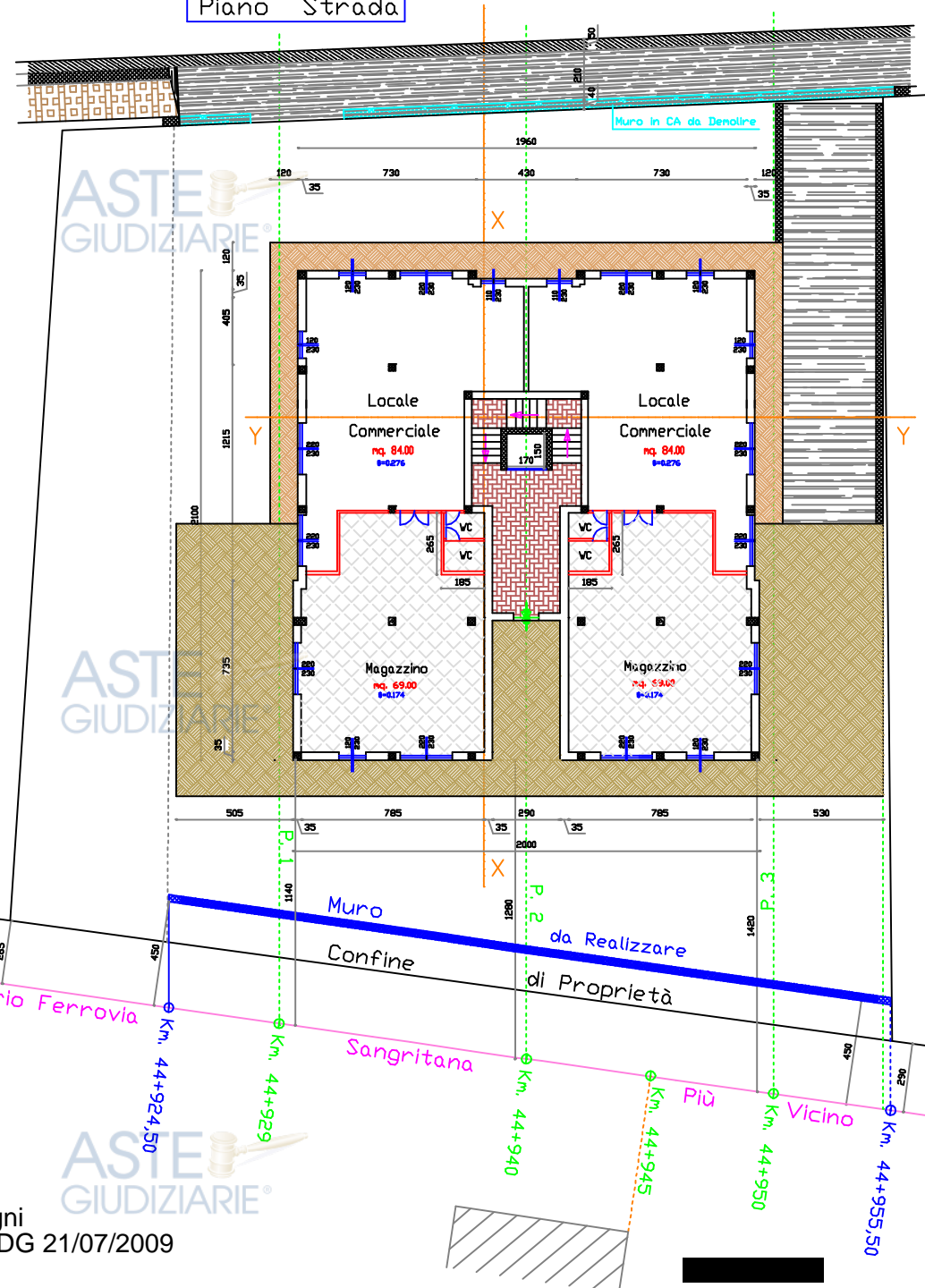
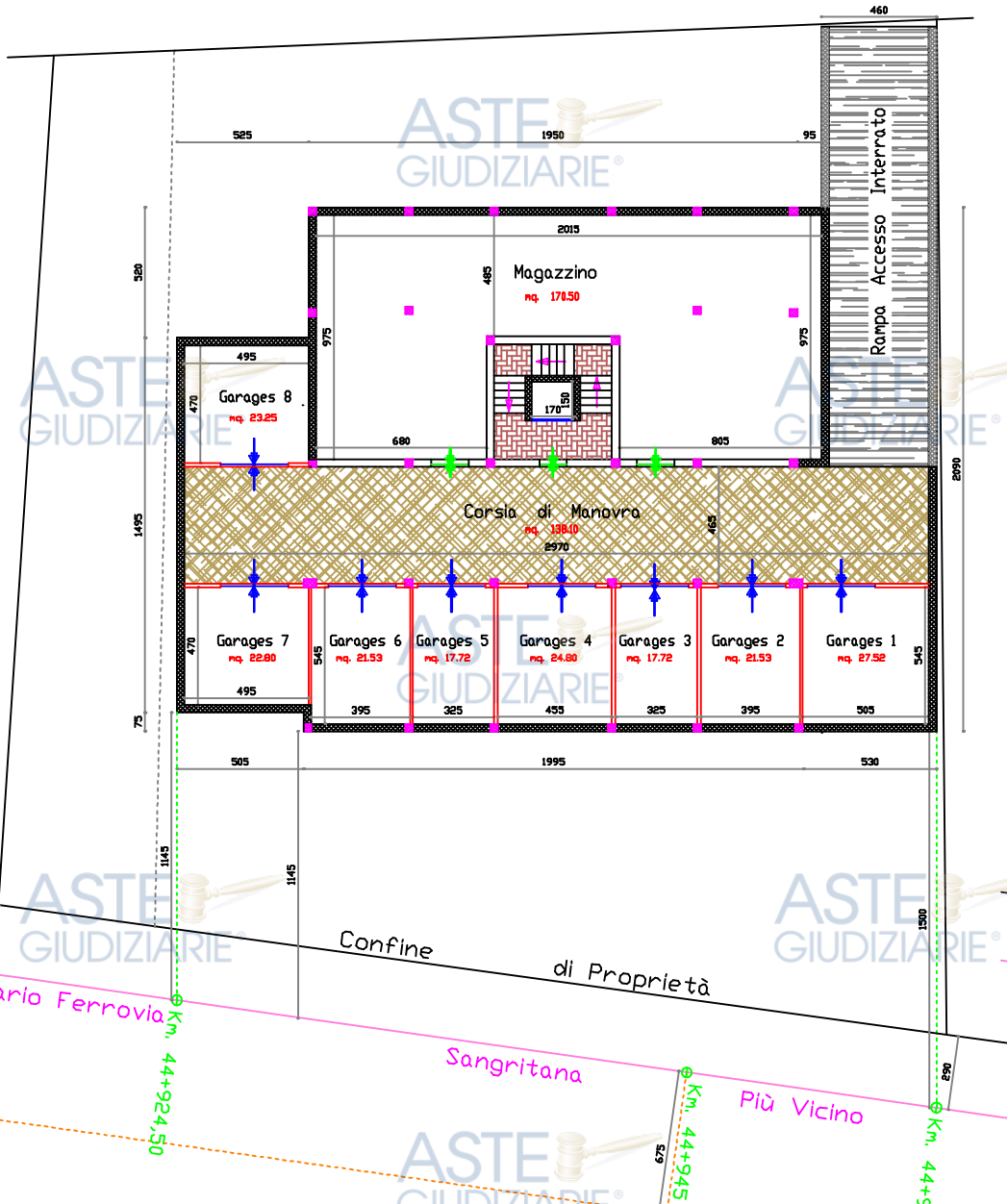
Per completezza, i Sub 10, 13, 14, 17 sono stati interessati anche da congiunzione dei due balconi esposti a Nord, con 1,05 m<sup>2</sup> di soletta extra. Tale operazione ha riguardato anche i Sub 6 e 9 al P.1 estranei alla procedura, completati con C.I.L.A. ordinaria. Evidentemente, il progettista non ha ritenuto l'intervento "violazione edilizia", considerandolo rientrante nelle tolleranze costruttive art. 34 bis T.U.E.. Si prenda nota di questo precedente.

Quindi, relativamente a ciascuno dei Sub 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, l'importo della sanzione in misura fissa per C.I.L.A. in sanatoria (interventi già realizzati) è pari ad Euro 1.000,00.

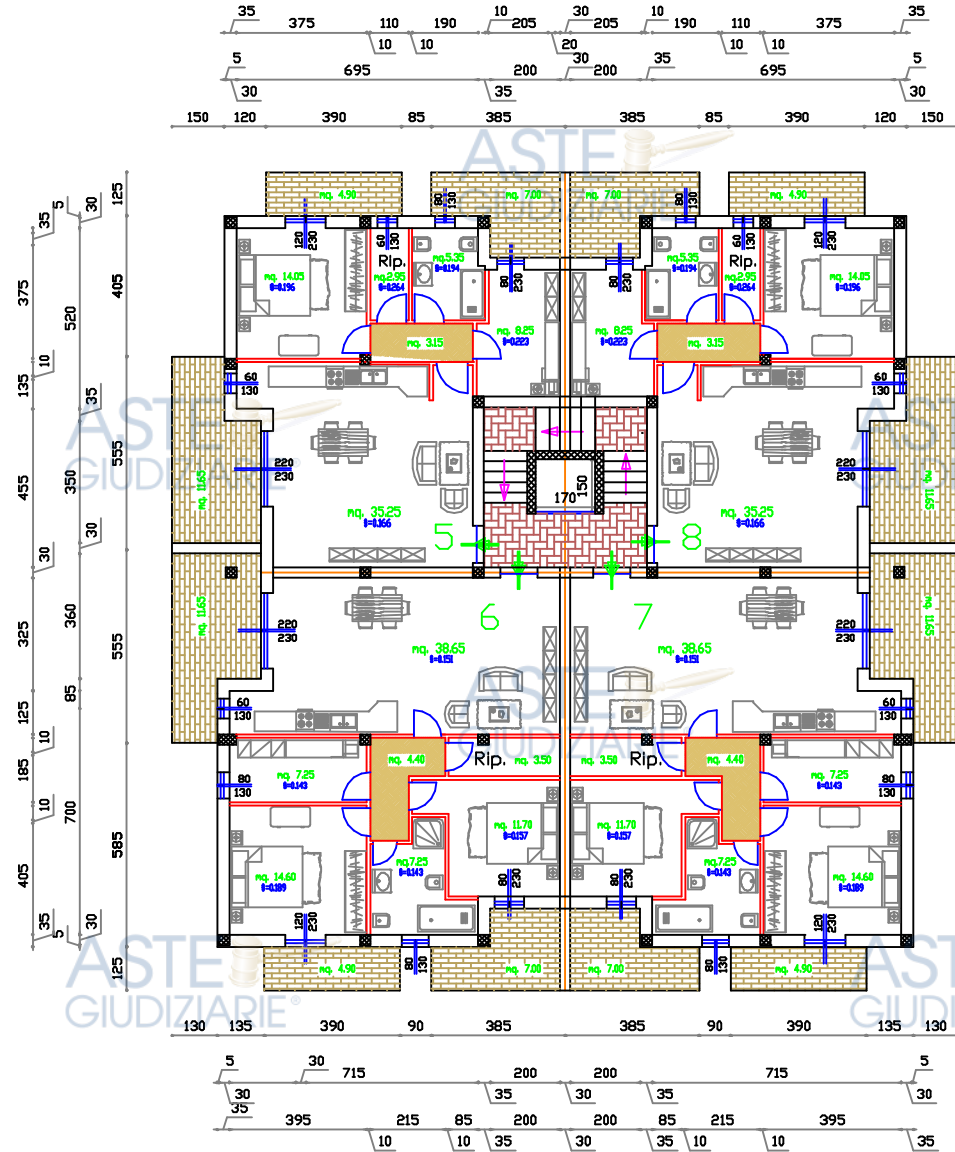
Va aggiunto il compenso per le prestazioni di un professionista incaricato, stimato adeguatamente in Euro 1.500,00 (oneri previdenziali e fiscali inclusi, comprensivo altresì dei diritti di Segreteria).

Sub	Piano	Tipo e spesa di regolarizzazione per ciascun Sub di Cat. F/3 esecutato	Eventuali interventi futuri (esulano da tale procedura esecutiva)
20, 23, 26, 27	S1	-	Chiusura lavori con C.I.L.A. ordinaria per ultimazione rifiniture interne ed impianti ed accatastamento in Cat. C/6
12	2	-	Chiusura lavori con C.I.L.A. ordinaria per ultimazione rifiniture interne ed impianti ed accatastamento in Cat. A/3
19	S1	S.C.I.A. in sanatoria Oblazione: Euro 516,00 Spese tecniche e diritti di Segreteria: Euro 2.500,00	Chiusura lavori con C.I.L.A. ordinaria per ultimazione rifiniture interne ed accatastamento in Cat. C/2
4 e 5	T.	S.C.I.A. in sanatoria Oblazione: Euro 516,00 Spese tecniche e diritti di Segreteria: Euro 2.500,00	Chiusura lavori con C.I.L.A. ordinaria per ultimazione rifiniture interne ed impianti ed accatastamento in Cat. C/1
10, 11, 13	2	C.I.L.A. in sanatoria Sanzione: Euro 1.000,00 Spese tecniche e diritti di Segreteria: Euro 1.500,00	Chiusura lavori con C.I.L.A. ordinaria per ultimazione rifiniture interne ed impianti ed accatastamento in Cat. A/3
14, 15, 16, 17	3	C.I.L.A. in sanatoria Sanzione: Euro 1.000,00 Spese tecniche e diritti di Segreteria: Euro 1.500,00	Chiusura lavori con C.I.L.A. ordinaria per ultimazione rifiniture interne ed impianti ed accatastamento in Cat. C/2, o recupero sottotetti, se sussistono le condizioni, ai fini dell'accatastamento in Cat. A/3

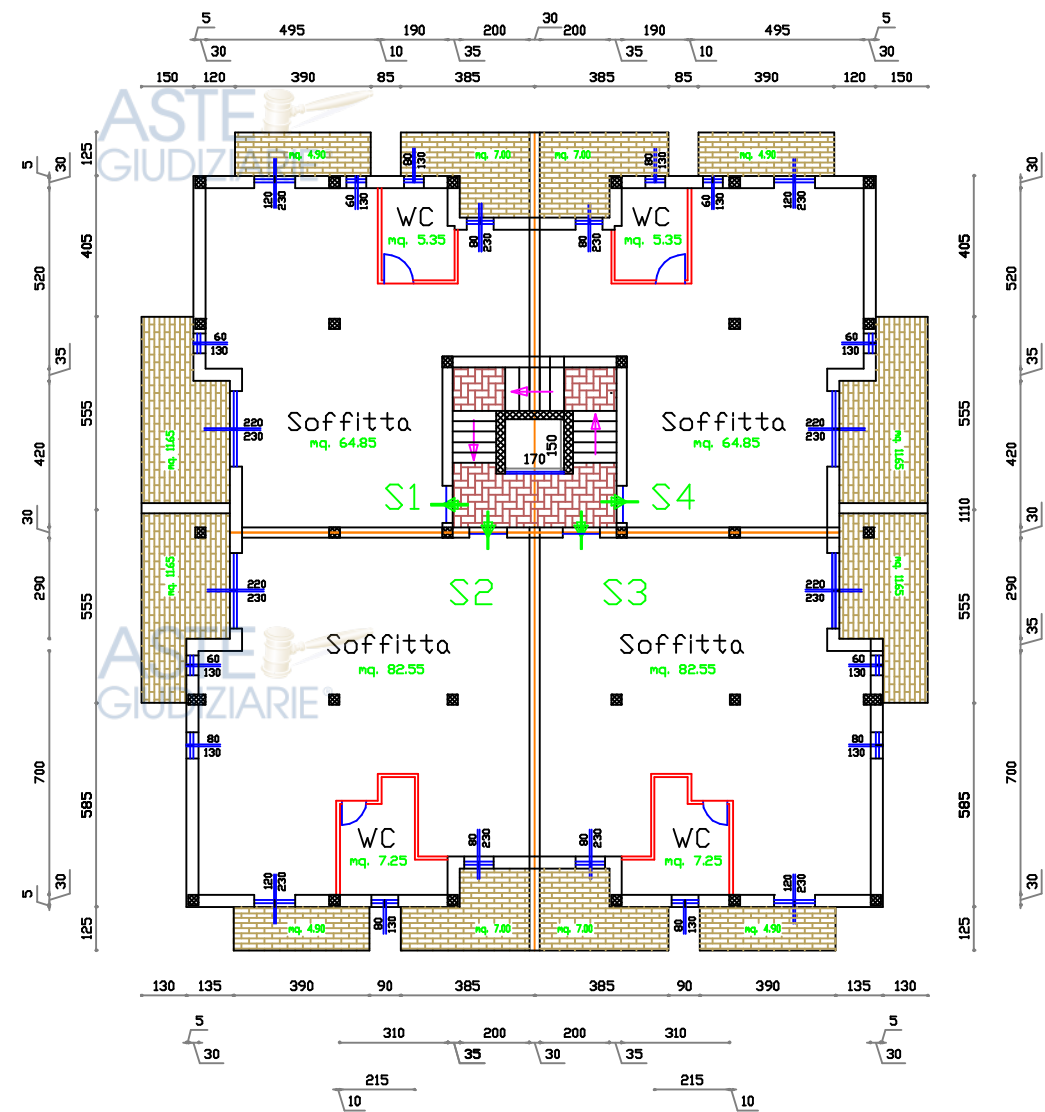
Di seguito si riporta la configurazione dello stato di progetto (come da Permesso di Costruire n° 1 del 11/1/2012. Le planimetrie attuali sono invece esposte in risposta al Quesito 13.



Piano Secondo

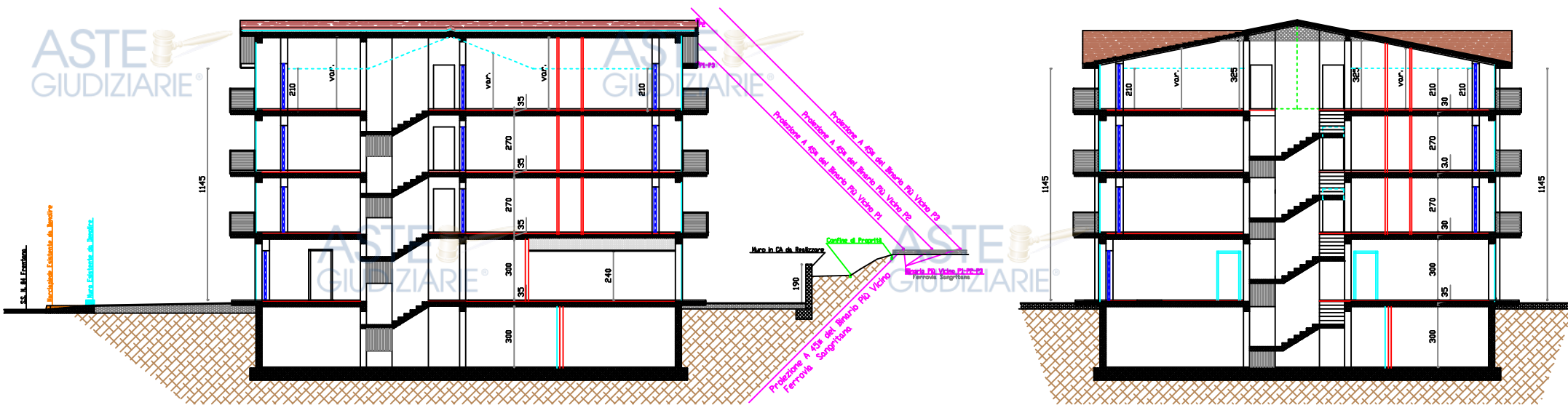


Piano Sottotetto



Sezione X-X

Sezione Y-Y





## Risposta 5) Esibizione, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica

Il C.D.U. della Particella 4269, già presente agli atti, rilasciato dal Comune di Altino il 20/6/2024 e con validità annuale (salvo modificazioni degli strumenti urbanistici), viene riportato in Allegato n° 3.

Sinteticamente, la Particella 4269, con superficie catastale di 95 m<sup>2</sup>, ricade per il 99,97% circa in zona B1 "Aree edificate consolidate: edifici esistenti" e per lo 0,03% circa in zona FE "tracciato Ferrovia Sangritana".

**Risposta 6) Identificazione catastale l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto; correzione o redazione di idonea planimetria del bene, in caso di difformità o mancanza della stessa**

Dati catastali delle unità immobiliari esegutate:

Catasto Fabbricati Comune di Altino (A235)				
Bene n°	Foglio	Particella	Sub	Categoria
1	3	4268	4	F/3
2	3	4268	5	F/3
3	3	4268	10	F/3
4	3	4268	11	F/3
5	3	4268	12	F/3
6	3	4268	13	F/3
7	3	4268	14	F/3
8	3	4268	15	F/3
9	3	4268	16	F/3
10	3	4268	17	F/3
11	3	4268	19	F/3
12	3	4268	20	F/3
13	3	4268	23	F/3
14	3	4268	26	F/3
15	3	4268	27	F/3

Catasto Terreni Comune di Altino (A235)					
Bene n°	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Reddito
16	3	4269	Vigneto 1	are ca 00 95	Dominicale Agrario Euro 1,40 Euro 0,69

I dati catastali rispondono esattamente a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali, trattandosi di immobili di Categoria "provvisoria" F/3, non sono ovviamente presenti (v. consultazioni Sister in Allegato n° 1). La loro assenza, tuttavia, non inficia le cessioni oggetto di questa procedura esecutiva. Eventualmente, in seguito a successive pratiche edilizie di ultimazione lavori, esse dovranno essere redatte per l'accatastamento degli immobili nelle pertinenti Categorie definitive.

Le configurazioni planimetriche dello stato di fatto sono comunque riportate in risposta al Quesito 13.

I Sub 4 e 5 attualmente sono comunicanti per mancata realizzazione, come da progetto, del tramezzo divisorio lato Nord. La vendita di ciascun Subalterno è subordinata all'esecuzione di detta opera, con costo stimato pari ad Euro 1.352,03, da ripartirsi pro-quota in Euro 676,02 (spesa contemplata nella correzione di stima del valore immobiliare in risposta al Quesito 9). L'attuazione dell'intervento non costituisce variazione all'ormai spirato PdC 1/2012, fermo restando che i Sub 4 e 5 dovranno comunque essere regolarizzati, per altre difformità, con S.C.I.A. in sanatoria (v. risposta al Quesito 4).

**Risposta 7) Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio se, all'atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). Chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione**

Il Notaio \_ in \_,

in base alle ricerche effettuate presso l'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti,

nella sua relazione ipo-catastale certifica,

a tutto il 22/4/2024, data di trascrizione del pignoramento,

l'attuale intestazione (piena ed intera proprietà) di tutti i beni eseguiti al \_, con sede in \_, C.F. \_.

Non essendoci comproprietà alcuna, nessuna separazione di quota si rende necessaria per le unità immobiliari eseguite costituenti gli 8 lotti.

**Risposta 8) Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Come già chiarito in "Controlli preliminari", in merito alle provenienze, è il Notaio \_ in \_ a ricostruirne la storia ventennale.

Riguardo alle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, come da relazione notarile agli atti, si riporta:

- Costituzione di Servitù trascritta il 18/1/2012, reg. gen. n° 1151 e reg. part. n° 955,

soggetto a favore: \_\_, sede de \_\_, C.F. \_\_,

soggetto contro: \_\_, sede di \_\_, C.F. \_\_,

giusto atto del 16/1/2012 a rogito del Notaio \_\_ di \_\_, repertorio n° 65001, raccolta n° 31818,

gravante sui terreni N.C.T. di Altino (Ch), Foglio 3 Particelle 472, 551, 690, originanti gli immobili esegutati, con seguente precisazione nella relativa nota di trascrizione:

"La \_\_ ha vincolato a favore della \_\_, il terreno di sua proprietà, di cui meglio al quadro B, ottenendo così l'autorizzazione della stessa \_\_ ad eseguire lavori per la costruzione di un fabbricato uso civile abitazione ed attività commerciale e realizzazione di una recinzione, in località Selva del Comune di Altino, tra i km 44+935 e km 44+956 del tronco ferroviario "Marina San Vito - Castel Di Sangro" nel Comune di Altino; in deroga agli artt. 49 e 52 del D.P.R. 753/80. Il medesimo dichiara e riconosce che la presente deroga si intende accordata al solo fine di consentire la costruzione del manufatto in progetto ed accetta per se stessa e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, tutto quanto imposto con la Determinazione Dirigenziale n° DE9/006 del 3/1/2012 prot. n° 5166, Direzione regionale trasporti, infrastrutture, mobilità e logistica, reti ferroviarie ed impianti fissi...";

- Ipoteca Volontaria del 27/3/2012, reg. gen. n° 5667 e reg. part. n° 524,

soggetto a favore: \_\_, sede di \_\_, C.F. \_\_, con domicilio ipotecario eletto in Via \_\_ di \_\_,

soggetto contro: \_\_, sede di \_\_, C.F. \_\_,

iscritta per la somma di Euro 1.700.000,00, di cui Euro 850.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo condizionato concessibile, al tasso di interesse annuo del 5,617%, per la durata di anni 25, con atto del 26/3/2012 a rogito del Notaio \_\_ di \_\_, repertorio n° 65298, raccolta n° 32020,

gravante sui terreni N.C.T. Altino (Ch), Foglio 3, Particelle 472, 551, 690, originanti gli immobili esegutati, con l'esclusione di quattro appartamenti al P.1, quattro garage al P.S1, quattro posti auto scoperti al P.T. (sul retro del fabbricato);

- Pignoramento del 4/7/2018, reg. gen. n° 11321 e reg. part. n° 8552,

soggetto a favore: \_\_, sede di \_\_, C.F. \_\_,

soggetto contro: \_\_, sede di \_\_, C.F. \_\_,

giusto provvedimento emesso il 21/5/2018 dal Tribunale di Lanciano Sez. distaccata di Atesa (Ch), repertorio n° 108,

gravante per il diritto di proprietà, quota 1/1, su: N.C.E.U. Altino (Ch), Foglio 3, Particella 4268 Sub 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 23, 26, 27, 1, 2, 3, 18; N.C.T. Altino (Ch), Foglio 3, Particella 4269;

- Pignoramento del 22/4/2024, reg. gen. n° 7647 e reg. part. n° 5998,

soggetto a favore: \_\_, sede di \_\_, C.F. \_\_,

soggetto contro: \_\_, sede di \_\_, C.F. \_\_,

giusto provvedimento emesso il 2/4/2024 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano (Ch), repertorio n° 182; Precetto notificato il 15/2/2024 per la somma di Euro 1.366.240,05 oltre agli interessi conv.li moratori maturandi dal 30/1/2024 sulla sorte capitale riconosciuta in Sentenza di Euro 914.421,73, fino all'effettivo soddisfo, compresi successivi eventuali occorrenti,

gravante per il diritto di proprietà, quota 1/1, su: N.C.E.U. Altino (Ch), Foglio 3, Particella 4268 Sub 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 23, 26, 27, 1, 3, 18; N.C.T. Altino (Ch),

Foglio 3, Particella 4269; si estende a tutte le accessioni, pertinenze, servitù, annessi frutti e diritti comunque esistenti.

Non si è ha conoscenza di ulteriori formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, pesi, servitù, diritti di usufrutto, uso ed abitazione gravanti sui beni eseguiti.

**Risposta 9) Determinazione del valore degli immobili pignorati e congruo valore di locazione/affitto. Ai sensi del novellato art. 569 del C.P.C., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute**

Particella 4268, n° 15 Subalterni eseguiti – Valutazione tecnico-legale del prezzo di vendita con metodo OMI, in relazione alla futura Categoria catastale di assegnazione

#### Assunti

A) Con provvedimento del 27 luglio 2007 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della L. 296/2006), l'Agenzia delle Entrate dispone:

A1) Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate in allegato", qui di seguito riportate:

*Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)*

*Valore normale unitario = Val OMI<sub>MIN</sub> + (Val OMI<sub>MAX</sub> - Val OMI<sub>MIN</sub>) x K*

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K <sub>1</sub> (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K <sub>2</sub> (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8

A2) Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

B) La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre del 2024 (ultimo aggiornamento), indica:

Provincia: Chieti - Comune: <i>Altino</i> Fascia/zona: <i>Suburbana/Selva D'Altino</i> Destinazione: <i>Residenziale</i>		
Tipologia (in stato conservativo normale)	Valore di mercato (Euro/m <sup>2</sup> )	
	MIN	MAX
B1) <i>Abitazioni di tipo economico</i>	580,00	870,00
B2) <i>Box</i>	520,00	780,00
B3) <i>Posti auto scoperti</i>	350,00	500,00
B4) <i>Magazzini</i>	300,00	600,00
B5) <i>Negozi</i>	600,00	1200,00

C) Determinazione della SUPERFICIE, come D.P.R. 138/98 allegato C:  
criteri generali

C1) nel suo calcolo, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm,

C2) essa viene arrotondata al metro quadrato;

criteri per gruppi R e P

C3) essa è data dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili,

C4) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, è computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25;

criteri per gruppi T

C5) essa è data dalla somma della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali.

D) Altri parametri normalmente impiegati per modulare i valori OMI, utilizzabili nella valutazione in oggetto:

Abitazioni	
D1) Piano	Coefficiente
Secondo: con ascensore	-3%
D2) Stato di conservazione	Coefficiente
Nuova costruzione	+10%

D3) Luminosità	Coefficiente
A) Molto luminoso: soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno	+10%
B) Luminoso: soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
D4) Esposizione e vista	Coefficiente
Esterna	+5%
D5) Riscaldamento	Coefficiente
Autonomo (predisposto)	+5%
D6) Ventilazione incrociata	Coefficiente
Due fronti angolari o contrapposti	+5%
Negozzi e magazzini	
D7) Negozi	Coefficiente
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
D8) Magazzini	Coefficiente
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%

### Sub 10 e 13

Assunti A1, B1, C1, C2, C3, C4

Superficie interna = 82 m<sup>2</sup> (lorda coperta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per difetto),

Superficie balconi = 25 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (25 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,5 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale = 89,5 m<sup>2</sup>;

K<sub>1</sub> = 0,5 (tra 70 e 120 m<sup>2</sup>),

K<sub>2</sub> = 0,5 (P.2),

K = (0,5 + 3 x 0,5) / 4 = 0,5;

Valore normale unitario = 580,00 Euro/m<sup>2</sup> + (870,00 Euro/m<sup>2</sup> - 580,00 Euro/m<sup>2</sup>) x 0,5 = 725,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Assunti D1, D2, D3B, D4, D5, D6

Valore normale unitario rimodulato: +27% => Euro 920,75 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 920,75 Euro/m<sup>2</sup> x 89,5 m<sup>2</sup> = 82.407,13 Euro.

### Correzione di stima

A) Deprezzamento per vetustà strutturale, impiantistica, delle finiture:

$$F_{dep} = \frac{\left[ \left( \frac{E_i}{C_v} * 100 \right) + 20 \right]^2}{140} - 2,8571$$

(formula fissata dalla Commissione industria dell'Unione Europea, predisposta inizialmente per fabbricati industriali, ma utilizzata anche per il residenziale)

con

E<sub>i</sub> = vita apparente della componente i-esima,

C<sub>v</sub> = vita nominale della componente i-esima.

Il deprezzamento per vetustà impiantistica e delle finiture non è considerato, poiché lo stato è "mai utilizzato-non usurato";

Il deprezzamento strutturale  $F_{dep str}$ , per  $E_i = 12$  anni e  $C_v = 80$  anni, è pari al 5,89% del Valore normale = 4.853,78 Euro.

B) Svalutazione per opere di completamento:

RS SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO			
OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrini, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	0,980	0,975
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto di elevazione	0,980	0,975	0,970

I coefficienti delle opere individuate vanno moltiplicati tra di loro.

(Manuale operativo del valutatore immobiliare, Graziano Castello)

RS Sub 10 (impianto riscaldamento elementi) =  $1 - 0,97 = 3\%$  del Valore normale => 2.472,21 Euro,

RS Sub 13 (impianto idro-sanitario + impianto riscaldamento elementi) =  $1 - (0,985 \times 0,97) = 4,5\%$  del Valore normale => 3.708,32 Euro,

Sub 10 e 13: costo caldaia murale 24 Kw = 2.017,48 Euro (da prezzario Regione Abruzzo 2024, IM.60.20.10.a),

costo punti luce = ininfluyente.

C) Spese di regolarizzazione urbanistica (v. risposta al Quesito 4): 2.500,00 Euro.

D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:  $-5\%$  del Valore normale => 4.120,36 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), B), C), D) sulla stima:

Sub 10) 15.963,83 Euro;

Sub 13) 17.199,94 Euro.

In ciascuno dei Sub 10 e 13 è altresì compreso un spazio accessorio al P.T. di circa 10 m<sup>2</sup>, adibibile a posto auto scoperto e perciò valutato come tale.

Per gli assunti A2 e B3 gli si conferisce un valore di 4.250,00 Euro.

**Valore del Sub 10, al netto della correzione di stima** = 82.407,13 Euro (P.2) + 4.250,00 Euro (P.T.) - 15.963,83 Euro (correzione di stima) = 70.693,30 Euro, approssimato per eccesso a **70.700,00 Euro**.

**Valore del Sub 13, al netto della correzione di stima** = 82.407,13 Euro (P.2) + 4.250,00 Euro (P.T.) – 17.199,94 Euro (correzione di stima) = 69.457,19 Euro, approssimato per difetto a **69.450,00 Euro**.

### Sub 11 e 12

Assunti A1, B1, C1, C2, C3, C4

Superficie interna = 102 m<sup>2</sup> (lorda coperta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso),

Superficie balconi = 24 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (24 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,2 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale = 109,2 m<sup>2</sup>;

K<sub>1</sub> = 0,5 (tra 70 e 120 m<sup>2</sup>),

K<sub>2</sub> = 0,5 (P.2),

K = (0,5 + 3 x 0,5) / 4 = 0,5;

Valore normale unitario = 580,00 Euro/m<sup>2</sup> + (870,00 Euro/m<sup>2</sup> – 580,00 Euro/m<sup>2</sup>) x 0,5 = 725,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Assunti D1, D2, D3A, D4, D5, D6

Valore normale unitario rimodulato: +32% => Euro 957,00 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 957,00 Euro/m<sup>2</sup> x 109,2 m<sup>2</sup> = 104.504,40 Euro.

### Correzione di stima

A) Deprezzamento per vetustà strutturale: pari al 5,89% del Valore normale = 6.155,31 Euro.

B) Svalutazione per opere di completamento:

RS Sub 11 (impianto riscaldamento elementi) = 1 - 0,97 = 3% del Valore normale => 3.135,13 Euro,

RS Sub 12 (impianto idro-sanitario + impianto riscaldamento elementi) = 1 - (0,985 x 0,97) = 4,5% del Valore normale => 4.702,70 Euro,

Sub 11 e 12: costo caldaia murale 24 Kw = 2.017,48 Euro (da prezzo Regione Abruzzo 2024, IM.60.20.10.a),

costo punti luce = ininfluyente.

C) Spese di regolarizzazione urbanistica, solo Sub 11 (v. risposta al Quesito 4): 2.500,00 Euro.

D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => 5.225,22 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), B), C), D) sulla stima:

Sub 11) 19.033,14 Euro;

Sub 12) 18.100,71 Euro.

In ciascuno dei Sub 11 e 12 è altresì compreso un spazio accessorio al P.T. di circa 10 m<sup>2</sup>, adibibile a posto auto scoperto e perciò valutato come tale.

Per gli assunti A2 e B3 gli si conferisce un valore di 4.250,00 Euro.

**Valore del Sub 11, al netto della correzione di stima** = 104.504,40 Euro (P.2) + 4.250,00 Euro (P.T.) – 19.033,14 Euro (correzione di stima) = 89.721,26 Euro, approssimato per difetto a **89.700,00 Euro**.

**Valore del Sub 12, al netto della correzione di stima** = 104.504,40 Euro (P.2) + 4.250,00 Euro (P.T.) – 18.100,71 Euro (correzione di stima) = 90.653,69 Euro, approssimato per difetto a **90.650,00 Euro**.



### Sub 14, 15, 16, 17

Trattasi attualmente di locali sottotetto non abitabili che, per prassi estimativa, vanno computati con valore al m<sup>2</sup> pari al 35%-50% del valore normale unitario delle unità principali di cui si intendono pertinenze. Convenzionalmente, anche quando siano state apportate delle migliorie con materiali e finiture di pregio, non si conteggia un incremento del valore oltre il succitato range percentuale. Considerate le buone finiture in dotazione, appare adeguato però utilizzare la massima quotazione di stima possibile (50% del valore normale unitario dell'unità principale).

#### Sub 14 e 17

Superficie interna = 82 m<sup>2</sup> (lorda coperta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per difetto),

Superficie balconi = 25 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (25 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,5 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale = 89,5 m<sup>2</sup>;

Valore normale unitario = 50% del Valore normale unitario rimodulato dei Sub 10 e 13 = 460,38 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 460,38 Euro/m<sup>2</sup> x 89,5 m<sup>2</sup> = 41.204,01 Euro.

#### Correzione di stima

A) Deprezzamento per vetustà strutturale: pari al 5,89% del Valore normale = 2.426,92 Euro.

B) Svalutazione per opere di completamento: assente (nessuna opera è imprescindibilmente richiesta in funzione della destinazione).

C) Spese di regolarizzazione urbanistica (v. risposta al Quesito 4): 2.500,00 Euro.

D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => 2.060,20 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), C), D) sulla stima:

6.987,12 Euro.

In ciascuno dei Sub 14 e 17 è altresì compreso un spazio accessorio al P.T. di circa 10 m<sup>2</sup>, adibibile a posto auto scoperto e perciò quotato come tale, con valore pari a 4,250,00 Euro.

**Valore del Sub 14, al netto della correzione di stima** = 41.204,01 Euro (P.3) + 4.250,00 Euro (P.T.) – 6.987,12 Euro (correzione di stima) = 38.466,89 Euro, approssimato per difetto a **38.450,00 Euro**.

**Valore del Sub 17, al netto della correzione di stima** = 41.204,01 Euro (P.3) + 4.250,00 Euro (P.T.) – 6.987,12 Euro (correzione di stima) = 38.466,89 Euro, approssimato per difetto a **38.450,00 Euro**.

#### Sub 15 e 16

Superficie interna = 102 m<sup>2</sup> (lorda coperta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso),

Superficie balconi = 24 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (25 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,2 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale = 109,2 m<sup>2</sup>;

Valore normale unitario = 50% del Valore normale unitario rimodulato dei Sub 11 e 12 = 478,50 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 478,50 Euro/m<sup>2</sup> x 109,2 m<sup>2</sup> = 52.252,20 Euro.

#### Correzione di stima

- A) Deprezzamento per vetustà strutturale: pari al 5,89% del Valore normale = 3.077,65 Euro.
- B) Svalutazione per opere di completamento: assente (nessuna opera è imprescindibilmente richiesta in funzione della destinazione).
- C) Spese di regolarizzazione urbanistica (v. risposta al Quesito 4): 2.500,00 Euro.
- D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => 2.612,61 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), C), D) sulla stima:

8.190,26 Euro.

In ciascuno dei Sub 15 e 16 è altresì compreso un spazio accessorio al P.T. di circa 10 m<sup>2</sup>, adibibile a posto auto scoperto e perciò quotato come tale, con valore pari a 4,250,00 Euro.

**Valore del Sub 15, al netto della correzione di stima** = 52.252,20 Euro (P.3) + 4.250,00 Euro (P.T.) – 8.190,26 Euro (correzione di stima) = 48.311,94 Euro, approssimato per difetto a **48.300,00 Euro**.

**Valore del Sub 16, al netto della correzione di stima** = 52.252,20 Euro (P.3) + 4.250,00 Euro (P.T.) – 8.190,26 Euro (correzione di stima) = 48.311,94 Euro, approssimato per difetto a **48.300,00 Euro**.

#### **Sub 20**

Assunti A2, B2, C1, C2

Superficie = 32 m<sup>2</sup> (lorda, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso);

Valore normale unitario = 650,00 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 650,00 Euro/m<sup>2</sup> x 32 m<sup>2</sup> = 20.800,00 Euro.

#### Correzione di stima

- A) Deprezzamento per vetustà strutturale: pari al 5,89% del Valore normale = 1.225,12 Euro.
- B) Svalutazione per opere di completamento: assente.
- C) Spese di regolarizzazione urbanistica (v. risposta al Quesito 4): assenti.
- D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => 1.040,00 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), D) sulla stima:

2.265,12 Euro.

**Valore del Sub 20, al netto della correzione di stima** = 20.800,00 Euro – 2.265,12 Euro (correzione di stima) = 18.534,88 Euro, approssimato per eccesso a **18.550,00 Euro**.

#### **Sub 23 e 27**

Assunti A2, B2, C1, C2

Superficie = 28 m<sup>2</sup> (lorda, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso);

Valore normale unitario = 650,00 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 650,00 Euro/m<sup>2</sup> x 28 m<sup>2</sup> = 18.200,00 Euro.

#### Correzione di stima

A) Deprezzamento per vetustà strutturale: pari al 5,89% del Valore normale = 1.071,98 Euro.

B) Svalutazione per opere di completamento: assente.

C) Spese di regolarizzazione urbanistica (v. risposta al Quesito 4): assenti.

D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => 910,00 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), D) sulla stima:

1.981,98 Euro.

**Valore del Sub 23, al netto della correzione di stima** = 18.200,00 Euro – 1.981,98 Euro (correzione di stima) = 16.218,02 Euro, approssimato per difetto a **16.200,00 Euro**.

**Valore del Sub 27, al netto della correzione di stima** = 18.200,00 Euro – 1.981,98 Euro (correzione di stima) = 16.218,02 Euro, approssimato per difetto a **16.200,00 Euro**.

#### **Sub 26**

Assunti A2, B2, C1, C2

Superficie = 29 m<sup>2</sup> (lorda, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso);

Valore normale unitario = 650,00 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 650,00 Euro/m<sup>2</sup> x 29 m<sup>2</sup> = 18.850,00 Euro.

#### Correzione di stima

A) Deprezzamento per vetustà strutturale: pari al 5,89% del Valore normale = 1.110,27 Euro.

B) Svalutazione per opere di completamento: assente.

C) Spese di regolarizzazione urbanistica (v. risposta al Quesito 4): assenti.

D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => 942,50 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), D) sulla stima:

2.052,77 Euro.

**Valore del Sub 26, al netto della correzione di stima** = 18.850,00 Euro – 2.052,77 Euro (correzione di stima) = 16.797,23 Euro, approssimato per eccesso a **16.800,00 Euro**.

#### **Sub 19**

Assunti A2, B4, C1, C2

Superficie = 177 m<sup>2</sup> (lorda, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso);

Valore normale unitario = 450,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Assunto D8

Valore normale unitario rimodulato: -15% => Euro 382,50 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 382,50 Euro/m<sup>2</sup> x 177 m<sup>2</sup> = 67.702,50 Euro.

### Correzione di stima

A) Deprezzamento per vetustà strutturale: pari al 5,89% del Valore normale = 3.987,68 Euro.

B) Svalutazione per opere di completamento:

RS (infissi e porte) =  $1 - 0,93 = 7\%$  del Valore normale => 4.739,18 Euro,

C) Spese di regolarizzazione urbanistica (v. risposta al Quesito 4): 3.016,00 Euro.

D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => 3.385,13 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), B), C), D) sulla stima:

15.127,99 Euro.

**Valore del Sub 19, al netto della correzione di stima** = 67.702,50 Euro – 15.127,99 Euro (correzione di stima) = 52.574,51 Euro, approssimato per eccesso a **52.550,00 Euro**.

### **Sub 4 e 5**

Assunti A2, B5, C1, C2, C5

Superficie = 180 m<sup>2</sup> (lorda, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso);

Valore normale unitario = 900,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Assunto D8

Valore normale unitario rimodulato: +20% => Euro 1.080,00 Euro/m<sup>2</sup>;

Valore normale = Euro 1.080,00 Euro/m<sup>2</sup> x 180 m<sup>2</sup> = 194.400,00 Euro.

### Correzione di stima

A) Deprezzamento per vetustà strutturale: pari al 5,89% del Valore normale = 11.450,16 Euro.

B) Svalutazione per opere di completamento:

RS (impianto idro-sanitario) =  $1 - 0,985 = 1,5\%$  del Valore normale => 2.916,00 Euro,

costo realizzazione porta scorrevole = 700,00 Euro (da prezzario Regione Abruzzo 2024, E.19.20.60.a + opere complementari in cartongesso, finite, a corpo),

costo realizzazione tramezzo mancante per la divisione fisica dei Sub 4 e 5 = 1.352,03 Euro (da prezzario Regione Abruzzo 2024, E.05.20.100.a su 13,5 m<sup>2</sup>, E.07.10.70.b su 27 m<sup>2</sup>, E.21.20.30.a su 27 m<sup>2</sup>), da ripartirsi a metà per ciascun Sub => 676,02 Euro,

costo punti luce = ininfluente.

C) Spese di regolarizzazione urbanistica (v. risposta al Quesito 4): 3.016,00 Euro.

D) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => 9.720,00 Euro.

Totale incidenza negativa voci A), B), C), D) sulla stima:

28.478,18 Euro.

**Valore del Sub 4, al netto della correzione di stima** = 194.400,00 Euro – 28.478,18 Euro (correzione di stima) = 165.921,82 Euro, approssimato per difetto a **165.900,00 Euro**.

**Valore del Sub 5, al netto della correzione di stima** = 194.400,00 Euro – 28.478,18 Euro (correzione di stima) = 165.921,82 Euro, approssimato per difetto a **165.900,00 Euro**.

### Particella 4269 – Valutazione del prezzo di vendita

Per le caratteristiche attuali, si computa detto terreno come area scoperta che costituisce pertinenza dell'organismo edilizio principale (documentalmente individuato nella Particella 4268 ma che, allo stato di fatto, risulta essere la adiacente Particella 471, estranea alla procedura). A tal fine si considera la superficie (95 m<sup>2</sup>) nella misura del 10% e gli si attribuisce un valore normale unitario pari alla media dei valori min e max per Cat. A/3 (assunto B1).

Superficie di calcolo = 95 m<sup>2</sup> x 10% = 9,5 m<sup>2</sup>,

Valore normale unitario = 725,00 Euro/m<sup>2</sup>.

**Valore della Particella 4269 = 6.887,50 Euro, approssimato per eccesso a 6.900,00 Euro.**

### Determinazione del canone di locazione

La natura dei Subalterni eseguiti, Categoria F/3 in corso di costruzione, non li rende ancora idonei ad essere "regolarmente utilizzabili" (agibili/abitabili), per cui, a detta dello scrivente, la locazione, a differenza della effettuabile vendita, non potrebbe essere praticata. La determinazione del canone di locazione appare ancor più non strettamente necessaria poiché detti immobili risultano tutti innocuati (v. risposta al Quesito 11).

Tuttavia, dovendo necessariamente computare il "valore d'affitto", molto semplificativamente, si potrebbe utilizzare il valore minimo di locazione mensile OMI per le tipologie alle quali i beni eseguiti saranno in futuro destinati. Detto valore minimo ricomprenderebbe le svalutazioni dettagliate per la determinazione del valore di vendita. Le superfici di computo invece saranno quelle nette.

Provincia: Chieti - Comune: <i>Altino</i> Fascia/zona: <i>Suburbana/Selva D'Altino</i> Destinazione: <i>Residenziale</i>		
Tipologia (in stato conservativo normale)	Valore di locazione mensile (Euro/m <sup>2</sup> di superficie netta)	
	MIN	MAX
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	2,30	3,40
<i>Box</i>	2,40	3,60
<i>Posti auto scoperti</i>	0,90	1,30
<i>Magazzini</i>	1,40	2,80
<i>Negozi</i>	3,20	6,40

### **Sub 10 e 13**

Superficie interna = 69 m<sup>2</sup> (netta coperta, come in risposta al Quesito 10),

Superficie balconi = 25 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (25 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,5 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale (P.2) = 76,5 m<sup>2</sup>;

Valore di locazione mensile (P.2) = 2,30 Euro/m<sup>2</sup> x 76,5 m<sup>2</sup> = 175,95 Euro.

Valore di locazione mensile posto auto scoperto (P.T.) = Euro 0,90 Euro/m<sup>2</sup> x 10 m<sup>2</sup> = 9,00 Euro.

**Valore di locazione mensile del Sub 10 (P.2 + P.T.) approssimato per eccesso = 185,00 Euro.**

**Valore di locazione mensile del Sub 13 (P.2 + P.T.) approssimato per eccesso = 185,00 Euro.**

### Sub 11

Superficie interna = 88 m<sup>2</sup> (netta coperta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso),

Superficie balconi = 24 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (24 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,2 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale (P.2) = 95,2 m<sup>2</sup>;

Valore di locazione mensile (P.2) = 2,30 Euro/m<sup>2</sup> x 95,2 m<sup>2</sup> = 218,96 Euro.

Valore di locazione mensile posto auto scoperto (P.T.) = Euro 0,90 Euro/m<sup>2</sup> x 10 m<sup>2</sup> = 9,00 Euro.

**Valore di locazione mensile del Sub 11 (P.2 + P.T.) approssimato per eccesso = 228,00 Euro.**

### Sub 12

Superficie interna = 87 m<sup>2</sup> (netta coperta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per difetto),

Superficie balconi = 24 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (24 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,2 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale (P.2) = 94,2 m<sup>2</sup>;

Valore di locazione mensile (P.2) = 2,30 Euro/m<sup>2</sup> x 94,2 m<sup>2</sup> = 216,66 Euro.

Valore di locazione mensile posto auto scoperto (P.T.) = Euro 0,90 Euro/m<sup>2</sup> x 10 m<sup>2</sup> = 9,00 Euro.

**Valore di locazione mensile del Sub 12 (P.2 + P.T.) approssimato per eccesso = 226,00 Euro.**

### Sub 14 e 17

Superficie interna ≈ 69 m<sup>2</sup> (netta coperta dei sottostanti Sub 10 e 13),

Superficie balconi = 25 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (25 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,5 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale (P.3) = 76,5 m<sup>2</sup>;

Valore di locazione mensile (P.3) = 2,30 Euro/m<sup>2</sup> x 76,5 m<sup>2</sup>, ridotto del 50% = 87,98 Euro.

Valore di locazione mensile posto auto scoperto (P.T.) = Euro 0,90 Euro/m<sup>2</sup> x 10 m<sup>2</sup> = 9,00 Euro.

**Valore di locazione mensile del Sub 14 (P.3 + P.T.) approssimato per eccesso = 97,00 Euro.**

**Valore di locazione mensile del Sub 17 (P.3 + P.T.) approssimato per eccesso = 97,00 Euro.**

### Sub 15 e 16

Superficie interna ≈ 80 m<sup>2</sup> (netta coperta, come in risposta al Quesito 10),

Superficie balconi = 24 m<sup>2</sup> (come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso) =>

Superficie di computo balconi = (24 m<sup>2</sup> x 30%) = 7,2 m<sup>2</sup>,

Superficie di computo totale (P.3) = 87,2 m<sup>2</sup>;

Valore di locazione mensile (P.3) = 2,30 Euro/m<sup>2</sup> x 87,2 m<sup>2</sup>, ridotto del 50% = 100,28 Euro.

Valore di locazione mensile posto auto scoperto (P.T.) = Euro 0,90 Euro/m<sup>2</sup> x 10 m<sup>2</sup> = 9,00 Euro.

**Valore di locazione mensile del Sub 15 (P.3 + P.T.) approssimato per difetto = 109,00 Euro.**

**Valore di locazione mensile del Sub 16 (P.3 + P.T.) approssimato per difetto = 109,00 Euro.**

### Sub 20

Superficie = 28 m<sup>2</sup> (netta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso),

**Valore di locazione mensile del Sub 20**, approssimato per difetto = 2,40 Euro/m<sup>2</sup> x 28 m<sup>2</sup> = **67,00 Euro**.

### Sub 23

Superficie = 25 m<sup>2</sup> (netta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata per eccesso),

**Valore di locazione mensile del Sub 23** = 2,40 Euro/m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup> = **60,00 Euro**.

### Sub 26 e 27

Superficie = 23 m<sup>2</sup> (netta, come in risposta al Quesito 10, arrotondata),

**Valore di locazione mensile del Sub 26**, approssimato per difetto = 2,40 Euro/m<sup>2</sup> x 23 m<sup>2</sup> = **55,00 Euro**.

**Valore di locazione mensile del Sub 27**, approssimato per difetto = 2,40 Euro/m<sup>2</sup> x 23 m<sup>2</sup> = **55,00 Euro**.

### Sub 19

Superficie = 159 m<sup>2</sup> (netta, come in risposta al Quesito 10),

**Valore di locazione mensile del Sub 19**, approssimato per eccesso = 1,40 Euro/m<sup>2</sup> x 159 m<sup>2</sup> = **223,00 Euro**.

### Sub 4 e 5

Superficie = 164 m<sup>2</sup> (netta, come in risposta al Quesito 10),

**Valore di locazione mensile del Sub 4**, approssimato per eccesso = 3,20 Euro/m<sup>2</sup> x 164 m<sup>2</sup> = **525,00 Euro**.

**Valore di locazione mensile del Sub 5**, approssimato per eccesso = 3,20 Euro/m<sup>2</sup> x 164 m<sup>2</sup> = **525,00 Euro**.

### Particella 4269

Si utilizza la superficie computata nella misura del 10% ed un valore di locazione mensile pari alla media dei valori min e max per Cat. A/3.

**Valore di locazione mensile della Particella 4269**, approssimato per difetto = 2,85 Euro/m<sup>2</sup> x 9,5 m<sup>2</sup> = **27,00 Euro**.

### Controlli di congruità con il prezzo valore

i Sub 10, 11, 12, 13, seppur a futura destinazione abitativa, essendo immobili F/3, non hanno al momento assegnata Rendita, per cui non sono sottoponibili ai controlli:

- "il valore di mercato non può stabilirsi inferiore al prezzo valore"
- e
- "il canone di locazione minimo annuo non può stabilirsi inferiore al 10% del prezzo valore".

La Particella 4269, invece, supera il controllo: prezzo di vendita > reddito dominicale, eventualmente rivalutata del 25%, moltiplicata per 112,5.

**Risposta 10) Formazione di lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale**

Catasto Fabbricati Comune di Altino (A235) - Foglio 3

Lotto n° progr.	Bene n°	Particella	Sub	Categoria	Piano	Superficie		Valore immobile	Valore lotto	Confini planimetrici
1	12	4268	20	F/3	S1	netta 27,52 m <sup>2</sup>	lorda 31,97 m <sup>2</sup>	€ 18.550,00	€ 127.700,00	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.) e Sub 21 (C/6)
	3	4268	10	F/3	T.	≈ 10 m <sup>2</sup>		€ 70.700,00		Particella 487 (N.C.T., Ferrovia) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 9 (A/3), Sub 11 (F/3)
					2	netta coperta 69 m <sup>2</sup>	lorda coperta 82,3 m <sup>2</sup>			balconi 24,6 m <sup>2</sup>
	7	4268	14	F/3	T.	≈ 10 m <sup>2</sup>		€ 38.450,00		Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 13 (F/3), Sub 15 (F/3)
3	netta coperta ≈ 69 m <sup>2</sup>	lorda coperta 82,3 m <sup>2</sup>	balconi 24,6 m <sup>2</sup>	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 15 (F/3), Sub 17 (F/3)						
2	13	4268	23	F/3	S1	netta 24,8 m <sup>2</sup>	lorda 27,74 m <sup>2</sup>	€ 16.200,00	€ 154.200,00	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.), Sub 22 (C/6), Sub 24 (C/6)
	4	4268	11	F/3	T.	≈ 10 m <sup>2</sup>		€ 89.700,00		Particella 487 (N.C.T., Ferrovia) Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.) e Sub 10 (F/3)
					2	netta coperta 87,65 m <sup>2</sup>	lorda coperta 101,53 m <sup>2</sup>			balconi 23,55 m <sup>2</sup>
	8	4268	15	F/3	T.	≈ 10 m <sup>2</sup>		€ 48.300,00		Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 14 (F/3), Sub 16 (F/3)
3					netta coperta ≈ 80 m <sup>2</sup>	lorda coperta 101,53 m <sup>2</sup>	balconi 23,55 m <sup>2</sup>		Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 14 (F/3), Sub 16 (F/3)	



Catasto Fabbricati Comune di Altino (A235) - Foglio 3

Lotto n° progr.	Bene n°	Particella	Sub	Categoria	Piano	Superficie	Valore immobile	Valore lotto	Confini planimetrici
3	14	4268	26	F/3	S1	netta 22,8 m <sup>2</sup> lorda 28,5 m <sup>2</sup>	€ 16.800,00	€ 155.750,00	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.) e Sub 25 (C/6)
	5	4268	12	F/3	T.	≈ 10 m <sup>2</sup>	€ 90.650,00		Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.) e Sub 13 (F/3)
					2	netta coperta 87,35 m <sup>2</sup> lorda coperta 101,53 m <sup>2</sup> balconi 23,55 m <sup>2</sup>			Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 11 (F/3), Sub 13 (F/3)
	9	4268	16	F/3	T.	≈ 10 m <sup>2</sup>	€ 48.300,00		Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 15 (F/3), Sub 17 (F/3)
3	netta coperta ≈ 80 m <sup>2</sup> lorda coperta 101,53 m <sup>2</sup> balconi 23,55 m <sup>2</sup>	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 15 (F/3), Sub 17 (F/3)							
4	15	4268	27	F/3	S1	netta 23,25 m <sup>2</sup> lorda 27,96 m <sup>2</sup>	€ 16.200,00	€ 124.100,00	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.) e Sub 19 (F/3)
	6	4268	13	F/3	T.	≈ 10 m <sup>2</sup>	€ 69.450,00		Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 12 (F/3), Sub 14 (F/3)
					2	netta coperta 69 m <sup>2</sup> lorda coperta 82,3 m <sup>2</sup> balconi 24,6 m <sup>2</sup>			Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 10 (F/3), Sub 12 (F/3)
	10	4268	17	F/3	T.	≈ 10 m <sup>2</sup>	€ 38.450,00		Particella 4269 (N.C.T.) Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.) e Sub 16 (F/3)
3					netta coperta ≈ 69 m <sup>2</sup> lorda coperta 82,3 m <sup>2</sup> balconi 24,6 m <sup>2</sup>	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.), Sub 14 (F/3), Sub 16 (F/3)			

Catasto Fabbricati Comune di Altino (A235) - Foglio 3

Lotto n° progr.	Bene n°	Particella	Sub	Categoria	Piano	Superficie	Valore immobile	Valore lotto	Confini planimetrici
5	11	4268	19	F/3	S1	netta 159 m <sup>2</sup> lorda 176,83 m <sup>2</sup>	€ 52.550,00	€ 52.550,00	Particella 4268 Sub 18 (b.c.n.c.) e Sub 27 (F/3)
6	1	4268	4	F/3	T.	netta 164 m <sup>2</sup> lorda 179,69 m <sup>2</sup>	€ 165.900,00	€ 165.900,00	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.)
7	2	4268	5	F/3	T.	netta 164 m <sup>2</sup> lorda 179,69 m <sup>2</sup>	€ 165.900,00	€ 165.900,00	Particella 4268 Sub 1 (b.c.n.c.) e Sub 3 (b.c.n.c.)

Catasto Terreni Comune di Altino (A235) - Foglio 3

Lotto n° progr.	Bene n°	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Valore terreno	Valore lotto	Confini planimetrici
8	16	4269	-	Vigneto	1	00 are 95 ca	€ 6.900,00	€ 6.900,00	Strada Part. 487 (N.C.T., Ferrovia) Part. 4268 (N.C.E.U.) Part. 471 (N.C.E.U.)

Nessun frazionamento catastale si rende necessario.

**Risposta 11) Accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo si allegghi e comunque si verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Si verifichi, in particolare, 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. Si specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

I beni eseguiti N.C.E.U. Altino Foglio 3, Particella 4268 Sub 4, 5, 10, 11, 12, 13,14, 15, 16, 17, 19, 20, 23, 26, 27, al momento del sopralluogo, risultano inoccupati.

Inoltre, da accesso agli atti presso AdE del 24/7/2024 (v. Allegato n° 4), non sono presenti contratti di locazione, registrati antecedentemente la data di notifica del pignoramento, con locatore soggetto I.V.A./C.F. \_\_, \_\_.

La Particella 4269, come constatato il giorno dell'ispezione, ha perso la sua destinazione agraria a vigneto, è stata asfaltata e risulta occupata, lato Sud, da autovettura. Anche su di essa non si rinvennero contratti registrati.

Non si è a conoscenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente, né della presenza, sulla Particella 4269, di censo, livello, uso civico, né di altri procedimenti giudiziari riguardanti i beni eseguiti.

Non si ha nota di spese di gestione fisse/condominiali, né di una amministrazione condominiale costituita. La spesa per l'illuminazione delle parti comuni, presente, si suppone venga equamente ripartita tra gli occupanti delle unità immobiliari escluse dalla procedura.

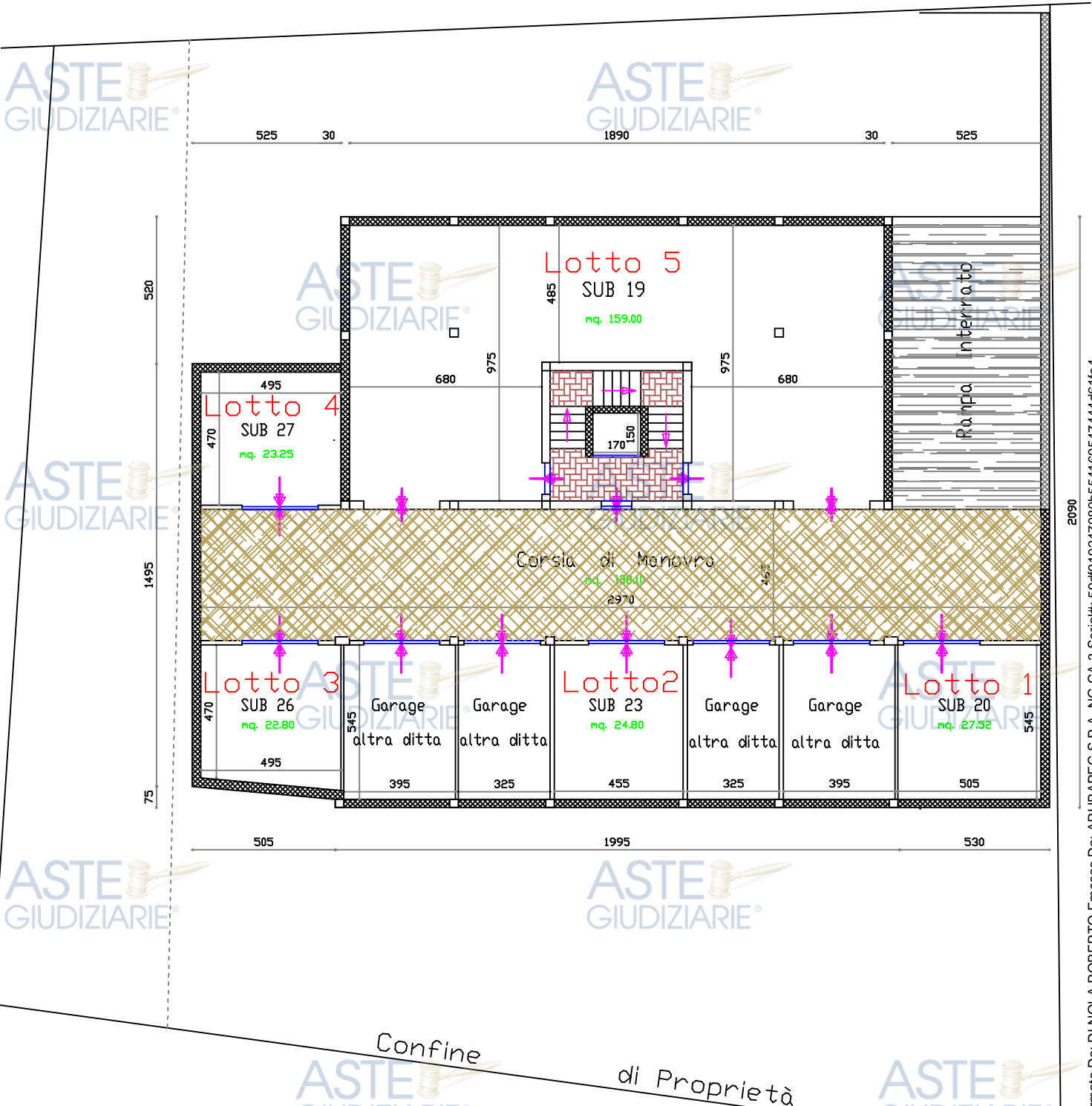
### **Risposta 12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità**

Non si ha notizia di procedure espropriative per pubblica utilità in corso per i beni eseguiti.

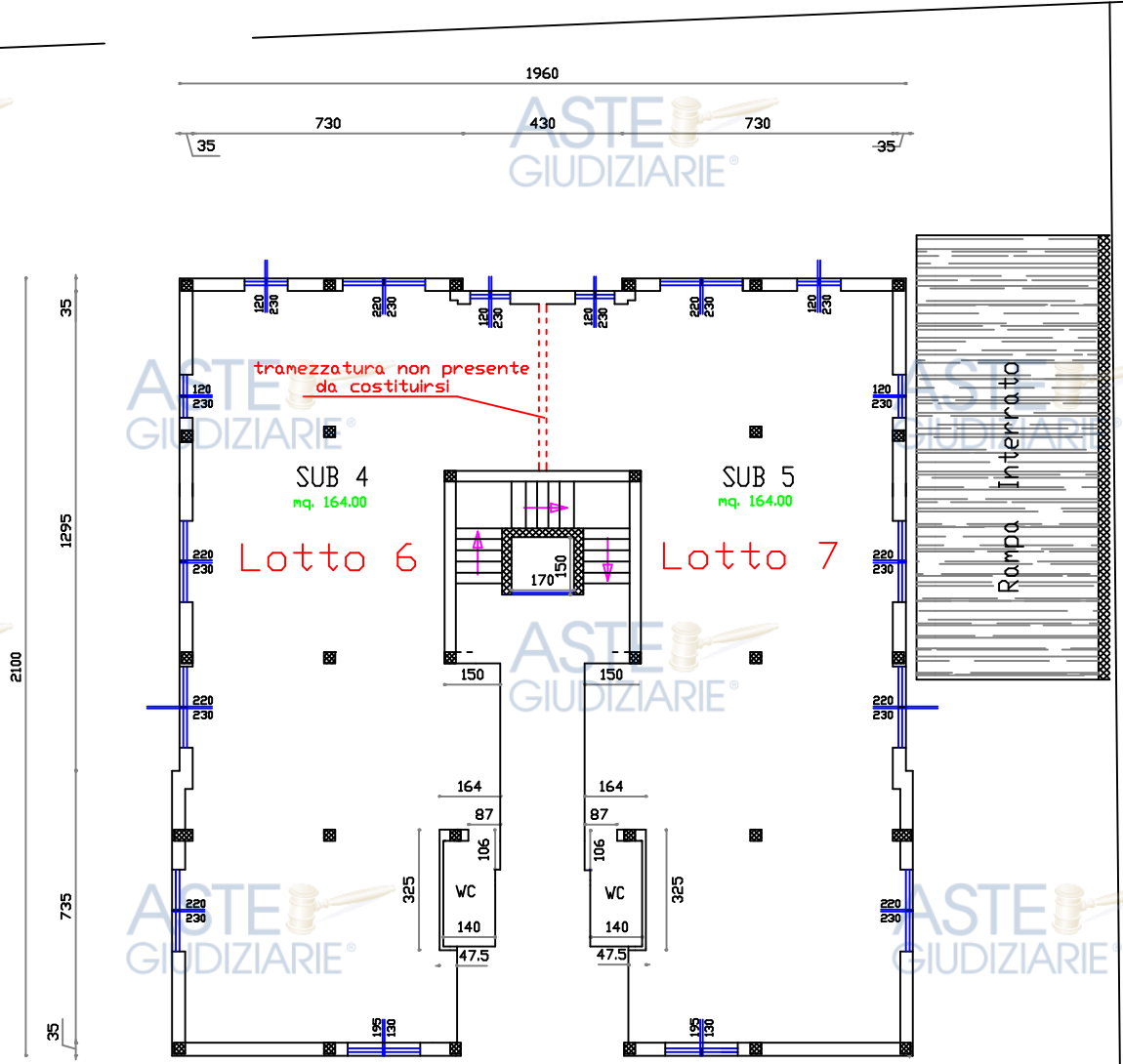
### **Risposta 13) Produzione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffigurino**

Su base progetto PdC 1/2012, integrato dai rilievi effettuati, si producono le planimetrie allo stato di fatto degli immobili eseguiti.

Piano Interrato



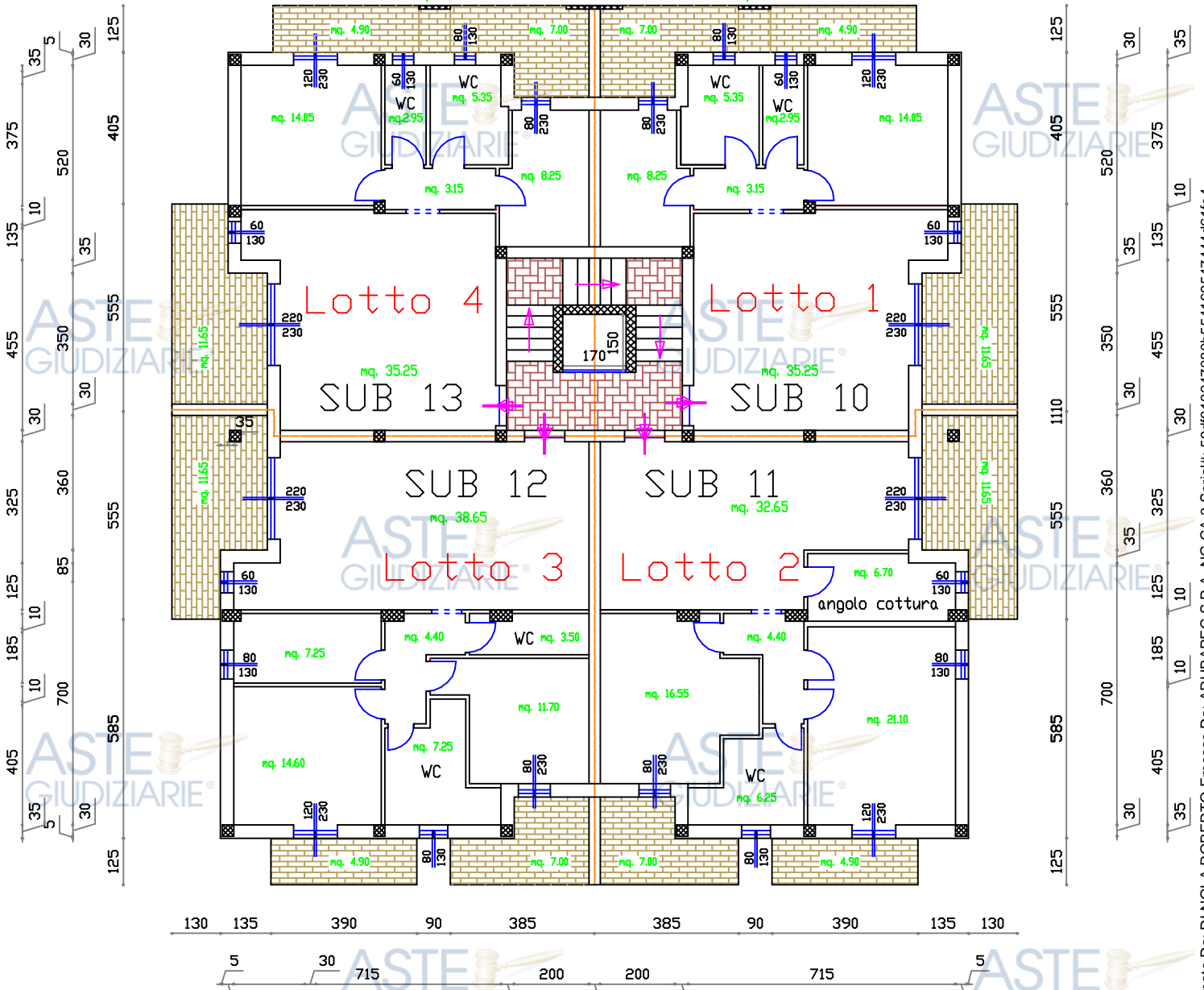
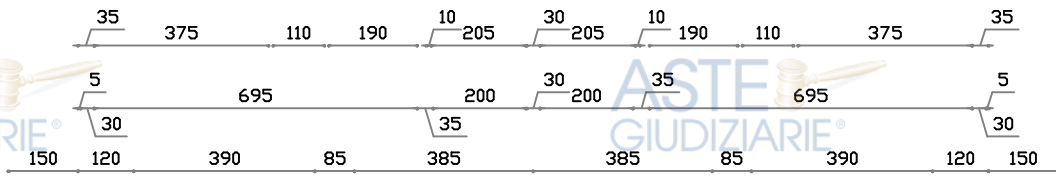
Piano Strada



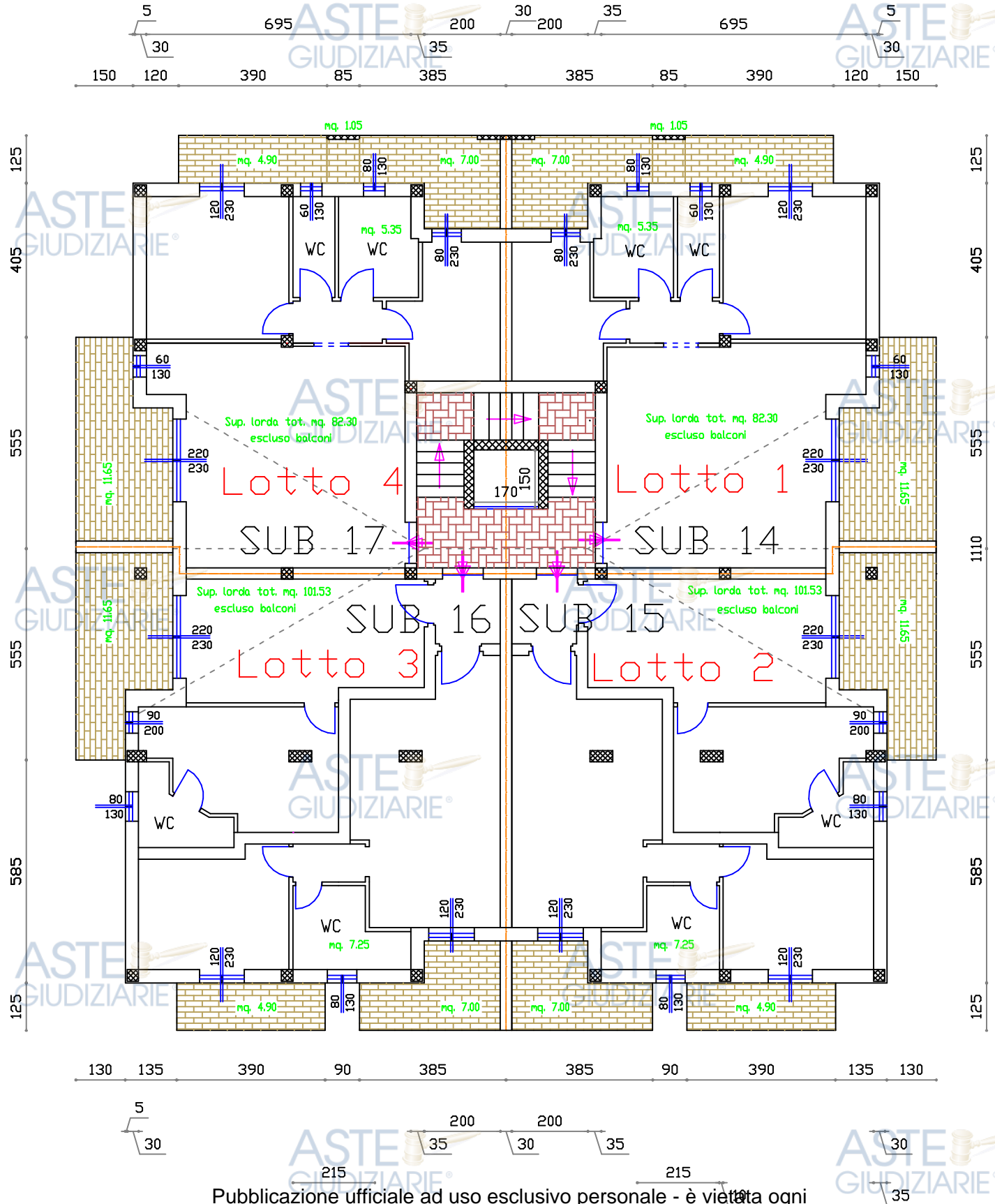
Confine di Proprietà



Piano Secondo



Piano Sottotetto



# LOTTO 1

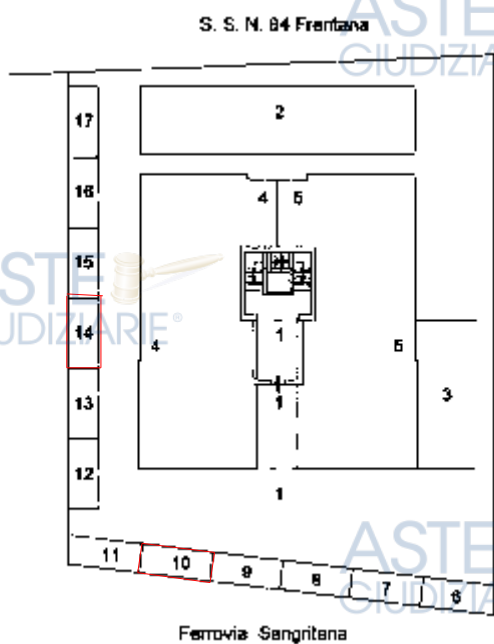
P.S1 - Sub 20





# LOTTO 1

P.T. - Sub 10 e 14



# LOTTO 1

P.2 - Sub 10





ASTE GIUDIZIARIE® bagni

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE® disimpegno

ASTE GIUDIZIARIE®



camera Nord



camera Nord-Est

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



# LOTTO 1

P.3 sottotetto - Sub 14



vano giorno  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



bagni



camera Nord



camera Nord-Est



# LOTTO 2

P.S1 - Sub 23

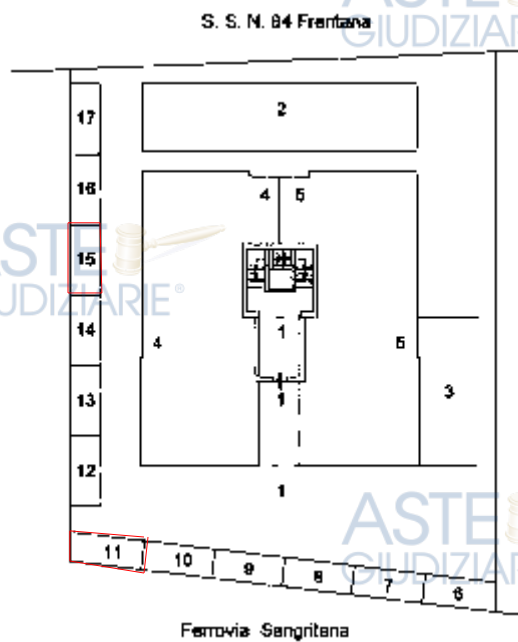


Firmato Da: DINOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59df919247080b554169547444461fe4



# LOTTO 2

P.T. - Sub 11 e 15





# LOTTO 2

P.2 - Sub 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®  
disimpegno e bagno

ASTE GIUDIZIARIE®



camera Sud

Firmato Da: DI NOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59df919247080b554169547444461fe4





camera Sud-Est



# LOTTO 2

P.3 sottotetto - Sub 15



ingresso comune



Firmato Da: DI NOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59df919247080b554169547444461fe4





camera e bagno dell'ala Sud-Est





vano giorno dell'ala Sud





camera e bagno dell'ala Sud

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

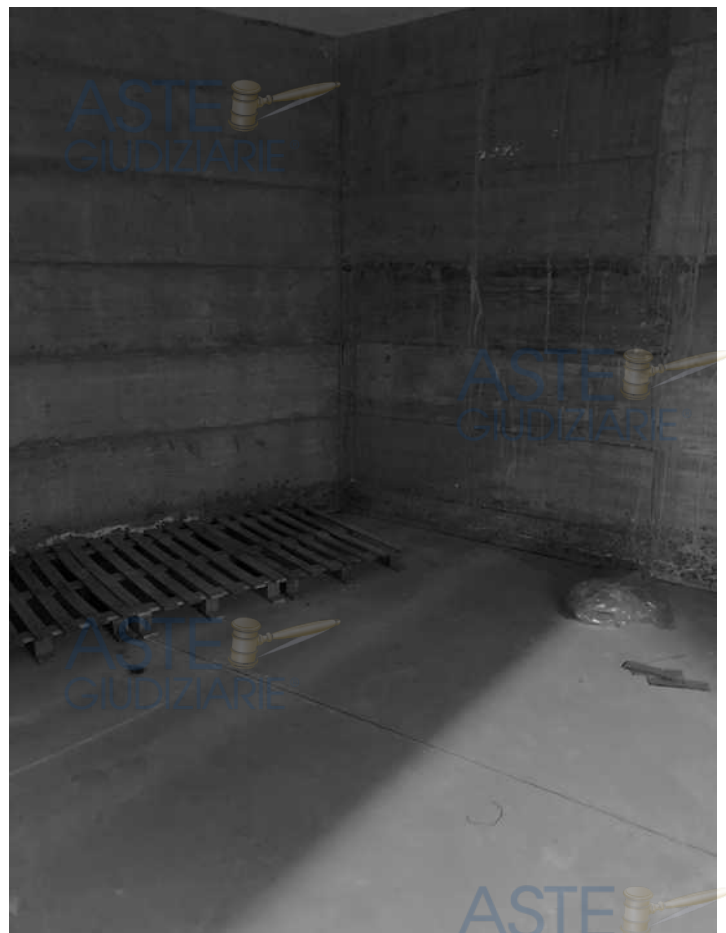
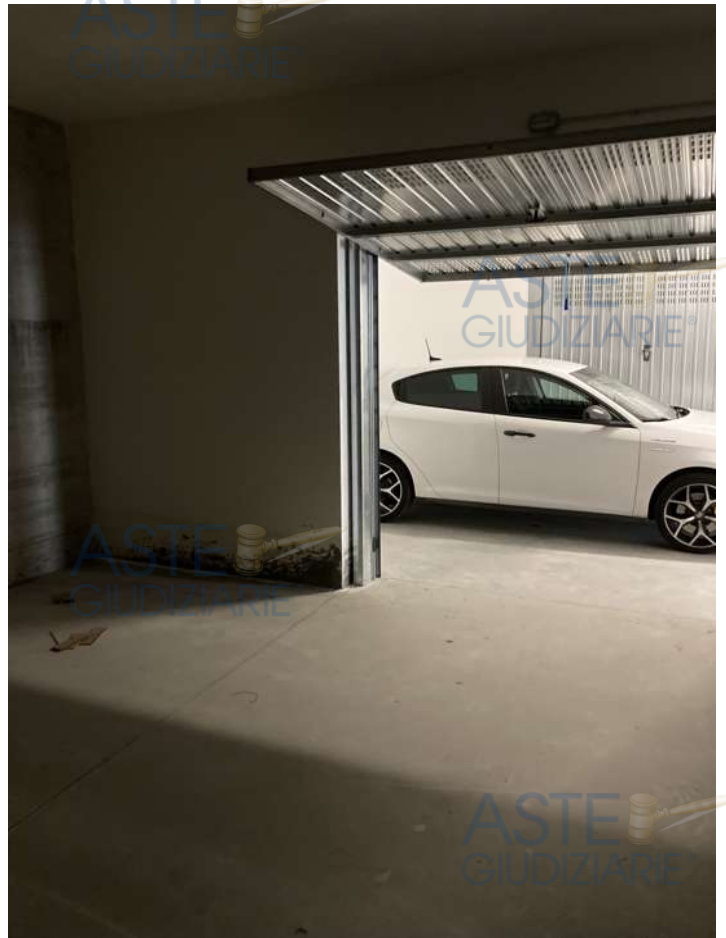
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



# LOTTO 3

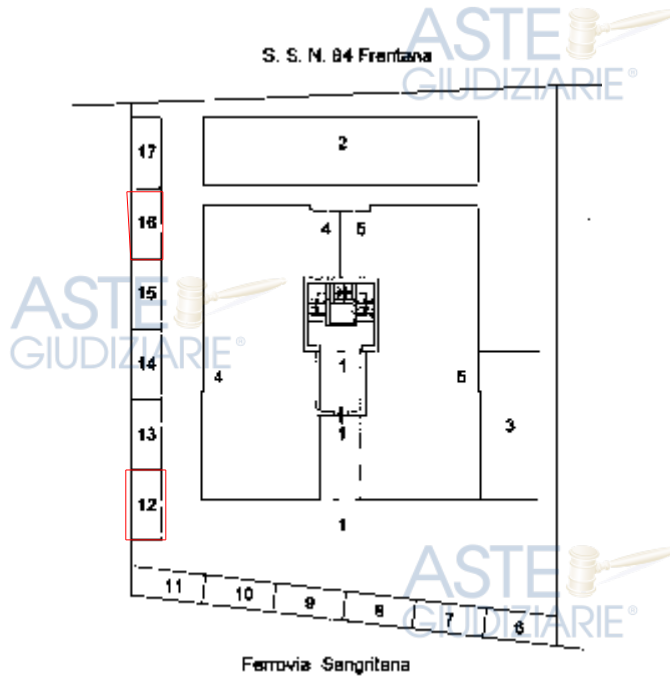
P.S1 - Sub 26





# LOTTO 3

P.T. - Sub 12 e 16



# LOTTO 3

P.2 - Sub 12



vano giorno



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

bagni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PAGINA 59/78

Firmato Da: DI NOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59df919247080b554169547444461fe4





camera Ovest



camera Sud-Ovest



camera Sud



# LOTTO 3

P.3 sottotetto - Sub 16



vano giorno dell'ala Sud-Ovest



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

bagno dell'ala Sud-Ovest

ASTE  
GIUDIZIARIE®



vano giorno dell'ala Sud

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PAGINA 62/78



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® vano giorno dell'ala Sud

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

camera e bagno dell'ala Sud

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI NOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59df919247080b554169547444461fe4



# LOTTO 4

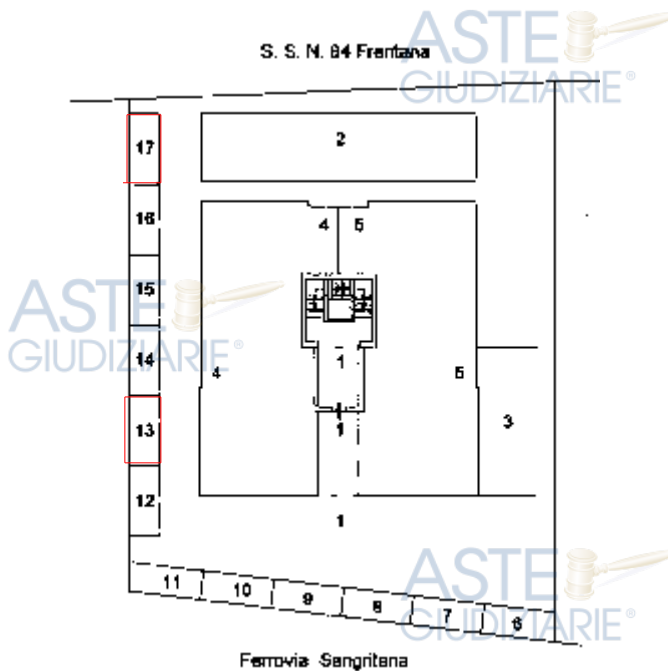
P.S1 - Sub 27





# LOTTO 4

P.T. - Sub 13 e 17



# LOTTO 4

P.2 - Sub 13



vano giorno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

bagni

ASTE  
GIUDIZIARIE®



camera Nord-Ovest



camera Nord

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# LOTTO 4

P.3 sottotetto - Sub 17



vano giorno



bagni

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



camera Nord-Ovest



camera Nord

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



# LOTTO 5

P.S1 - Sub 19





zona Ovest



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI NOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59df919247080b554169547444461fe4



# LOTTO 6

P.T. - Sub 4



vista verso Sud



bagno







vista verso Nord

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



# LOTTO 7

P.T. - Sub 5



vista verso Sud





vista verso Nord

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

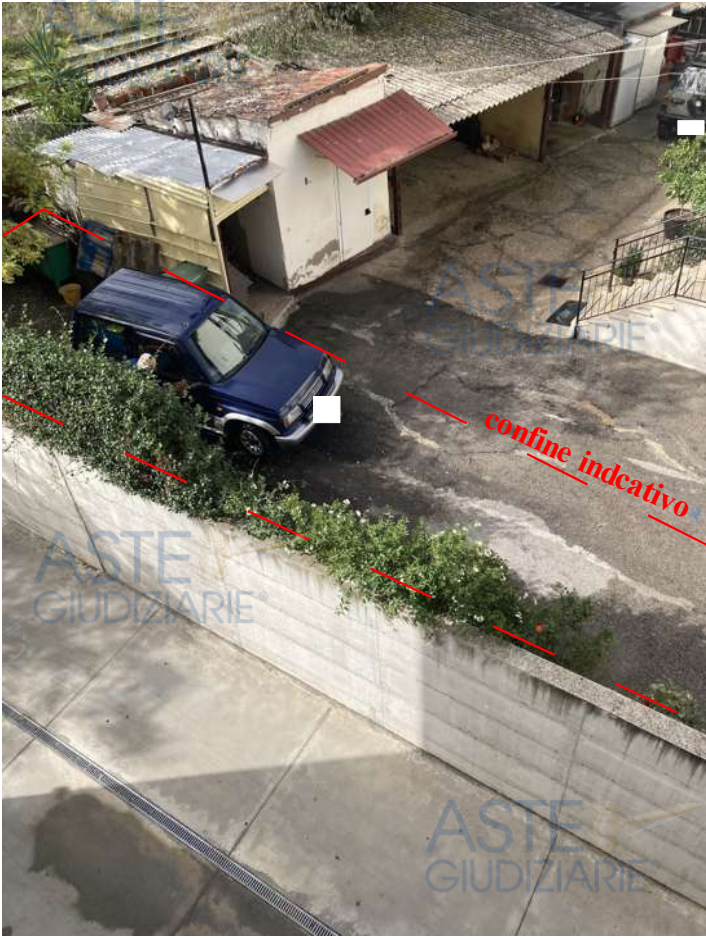
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

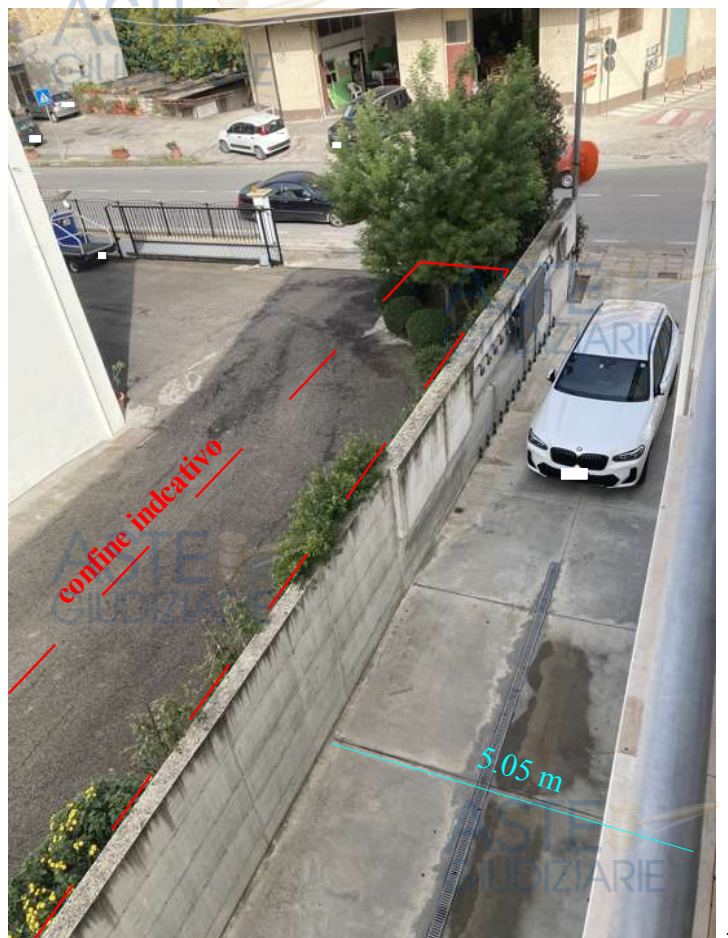


# LOTTO 8

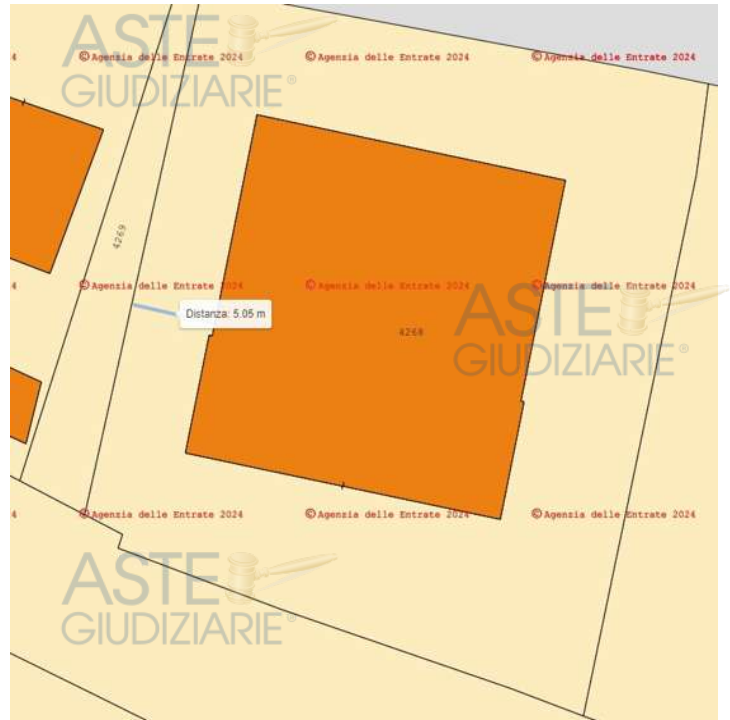
Particella 4269



lato Sud



lato Nord



# ESTERNI



lato Sud



lato Est



lato Nord



lato Ovest

**Risposta 14) Deposito di una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare**

Quanto richiesto viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Avviso d'asta".

**15) Produzione di una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita**

Quanto richiesto viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Relazione privacy".

**Risposta 16) Produzione della check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, Il comma, del C.P.C., in modalità telematica PCT e di un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip**

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del C.P.C., è rinvenibile nel paragrafo "Controlli preliminari effettuati", a pagina 2 di codesta relazione.

Il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf, viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Riassunto identificativi catastali".

Tanto si rassegna

Lanciano, 15/11/2024

f.to digitalmente  
Ing. Di Nola Roberto