

# TRIBUNALE DI CHIETI

Procedimento di espropriazione immobiliare n° 82/2016

Promosso da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Contro

**G.E.: Dott. Federico Ria**

## RELAZIONE DI STIMA

Il Tecnico Esperto

*Dott. Ing. Nicola Pipino*



## **1 - INCARICO**

A seguito di nomina del Sig. Giudice Dott. Federico Ria con provvedimento 05/05/2017, il sottoscritto Ing. Pipino Nicola, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito in data 10/05/2017.

## **2 – ACCERTAMENTI / OPERAZIONI**

Visure presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, ufficio servizi catastali e di pubblicità immobiliare, ricerche ed accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ortona ed indagini di mercato necessarie alla stima dell'immobile. Il 14/09/2017, previo avviso alle parti, il sottoscritto si è recato sul posto ove sono ubicati gli immobili pignorati oggetto di procedura per le operazioni di rito, constatando l'assenza dell'esecutato e l'impossibilità di accesso agli immobili è stata interrotta la visita di sopralluogo.

Il nuovo inizio delle operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, è stato fissato per il 25/09/2017. In pari data, alla presenza dei sig.ri

quali detentori degli immobili, iniziavano le operazioni peritali presso gli immobi

zona PEEP Località Fontegrande,

Durante il sopralluogo, alla costante presenza degli stessi, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico degli immobili.

## **3 – RISPOSTA AI QUESITI**

***3.1) prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei.***

La documentazione (certificato notarile), da produrre ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c., allegata al fascicolo d'ufficio risulta completa e conforme (depositata in data 30/08/2016).



**3.2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.**

### **Identificazione e descrizione dei beni**

Immobili ad uso residenziale facenti parte della palazzina "B" di un fabbricato condominiale denominat \_\_\_\_\_ composto da 44 alloggi, sito in Ortona (CH) in zona Fontegrande, di seguito identificati.

- a) Appartamento al piano terra identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **3**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, piano **T int.1**, rendita **€. 334,41**.

*Coerenze appartamento:* appartamenti di cui al sub.2 e 33, vano scala comune di cui al sub.1, salvo altri più recenti ed esatti.

- b) Cantina identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **32**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **9 mq**, piano **S1**, rendita **€. 24,36**.

*Coerenze cantina:* cantina di cui al sub 31, disimpegno comune di cui al sub. 1, salvo altri più recenti ed esatti.

- c) Posto auto identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4314**, subalterno **15**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **10 mq**, piano **T**, rendita **€. 32,02**.

*Coerenze:* posti auto di cui ai sub 14 e 16, corte comune di cui al sub. 3, salvo altri più recenti ed esatti.

- d) Appartamento al piano primo identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **5**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **5,5 vani**, piano **1 int.5**, rendita **€. 440,28**.

*Coerenze appartamento:* appartamento di cui al sub.6, vano scala comune di cui al sub.1, salvo altri più recenti ed esatti.

- e) Cantina identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **27**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **19 mq**, piano **S1**, rendita **€. 52,01**.



*Coerenze cantina:* cantine di cui al sub 26 e 18, disimpegno comune di cui al sub. 1, salvo altri più recenti ed esatti.

- f) Autorimessa identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4314**, subalterno **45**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **16 mq**, piano **S1**, rendita **€. 51,23**.

*Coerenze autorimessa:* autorimesse di cui al sub 44 e 46, disimpegno comune di cui al sub. 5, salvo altri più recenti ed esatti.

### **Atto di provenienza**

**Convenzione** a rogito del notaio Giovanni De Matteis del 13/07/1990, trascritto a Chieti il 03/08/1990 R.G. n.12546 R.P. n. 10674 con la quale il Comune di Ortona (C.F. 00149620692) cedeva il diritto di superficie in favore della

, del terreno su cui sono stati edificati, tra gli altri, gli immobili oggetto della presente procedura.

**Atto di pignoramento** dell'Avv. Lucio Stenio De Benedictis, trascritto a Chieti il 26/05/2016 al R.G. n.9009 e R.P. n.6780, rettificato per erronea indicazione di alcuni immobili ed indicazione della sede legale con nota di trascrizione del 06/07/2016 al R.G. n.11556 e R.P. n.8610, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede legale in Via V. Veneto n. 119, 00100 Roma P.I. 09339391006, contro la

, per il diritto della proprietà superficaria degli immobili sopra identificati.

I dati dell'atto di pignoramento corrispondono con quelli degli atti di provenienza.

### ***3.3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.***

Il debitore è una società

### ***3.4) ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2°***



***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 esecutata.***

Gli immobili sopra identificati risultano in testa per la piena proprietà superficaria alla \_\_\_\_\_, per titolo anteriore al ventennio.

Alla stessa erano pervenuti con **Convenzione** a rogito del notaio Giovanni De Matteis del 13/07/1990, trascritto a Chieti il 03/08/1990 R.G. n.12546 R.P. n. 10674 con la quale il Comune di Ortona (C.F. 00149620692) cedeva il diritto di superficie, in favore della \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, del terreno su cui sono stati edificati, tra gli altri, gli immobili oggetto della presente procedura (terreno identificato in catasto terreni al fg. 32 ex p.lla 471, variata nella p.lla 897 con frazionamento del 24/07/1991, variata nelle p.lle 4297-4296 con frazionamento del 15/03/2006, infine, variate in ente urbano nelle p.lle 4314-4315 con tipo mappale del 15/03/2006 protocollo n. CH0031078).

***3.5) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposta per l'avviso d'asta.***

L'accatastamento degli immobili oggetto di procedura è conforme con lo stato di fatto, ad eccezione di minime variazioni di tramezzature interne riscontrate negli immobili di cui alla p.lla **4315** sub. **3, 5, 27 e 32**, meglio specificate al paragrafo seguente (Cfr. Rilievi allegati).

***3.6) accerti 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.***

Da indagini condotte presso il Settore Attività Tecniche e Produttive Servizio Programmazione e Gestione del Territorio del Comune di Ortona (CH), in particolare a seguito di formale richiesta di accesso agli atti del 29/08/2017, sulla base della documentazione fornitami dall'Ente, ho accertato che sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi inerenti la realizzazione del complesso edilizio

- **Concessione Edilizia n.291** del 29/12/1989 per progetto originario;
- **Permesso di Costruire n.84** del 17/12/2003 per progetto di completamento ed ampliamento;
- **Permesso di Costruire n.91** del 22/07/2005 per progetto di variante per la chiusura del piano porticato dell'immobile e le creazione di ulteriori n.8 alloggi;
- **D.I.A. n.30181** del 09/01/2007 per una diversa ripartizione interna di alcuni alloggi.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano sprovviste di Certificato di Agibilità. A riguardo, è stata rilevata la presenza di una istanza di "Richiesta Certificato di Agibilità" Prot. 5887 del 31/12/2009 e successiva risposta del III Settore – Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ortona Prot. 28759/09/690/10 del 13/01/2010 con la quale veniva richiesta l'integrazione dell'istanza con altra documentazione, di cui si allaga copia alla presente relazione.

Il fabbricato è dotato di Certificato di Collaudo statico depositato all'ex Genio Civile di Chieti prot.18266/2016, redatto dall'Arch. Antonucci Andrea nato a Roma il 04/11/1975.

Il complesso residenziale in parola è stato realizzato mediante specifica convenzione urbanistica del 13/07/1990, sopra specificata, stipulata tra la  
ed il Comune di Ortona, in  
attuazione del 2° Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in località Fontegrande, avente ad oggetto "[...] la cessione in diritto di superficie in



*favore della* *dell'area, acquisita al patrimonio indisponibile del Comune di Ortona, ricadente del 2° Piano di Zona [...] costituente il Lotto edificabile n. B/3 della superficie complessiva di mq. 4.127".*

Gli immobili ricadono, secondo la vigente Variante al P.R.G. approvata il 30/11/1994, nella zona "C".

Rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. n.30181 del 09/01/2007 sono state accertate, all'atto del sopralluogo, le seguenti difformità interne (Cfr. Rilievi allegati).

- Appartamento al piano terra di cui al sub. 3: minime variazioni delle opere interne sulle dimensioni in larghezza e lunghezza dei locali, fermo restando la distribuzione e il numero dei vani conformi al progetto;
- Cantina di cui al sub 32: larghezza del locale maggiore di ca. 60 cm rispetto al progetto (N.B. verifica effettuata "a vista" dal sopraluce dell'ingresso in quanto non è stato possibile accedere all'interno del locale);
- Appartamento al piano primo di cui al sub. 5: minime variazioni delle opere interne riguardanti la rimozione e/o spostamento di tramezzi, fermo restando la distribuzione e il numero dei vani conformi al progetto;
- Cantina di cui al sub. 27: minimi scostamenti sulle dimensioni in larghezza e lunghezza (minori di 20 cm);

Alla luce delle indagini esperite, risulta accertata la regolarità edilizia ed urbanistica, fatte salve le variazioni suindicate da sanare e la mancanza del certificato di agibilità.

**3.7) provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 1327**

Le difformità riscontrate al punto 3.6) possono essere sanata ai sensi del D.P.R. 380/2001, per le quali è prevista una sanzione pecuniaria ex. c. 5 art. 6-bis pari a 1.000,00 euro.

Da quanto è stato possibile accertare i beni oggetto di stima non risultano gravati da censi, livelli o usi civici.

In data 20/09/2017 il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC al dott.



in  
qualità di amministratore del condominio  
, ove sono ubicati gli immobili oggetto di  
procedura, l'estratto conto delle quote condominiali, le spese fisse di  
gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e  
spese non pagate negli ultimi due anni e su eventuali procedimenti giudiziari  
relativi ai beni. Sulla scorta delle informazioni fornitemi è emerso quanto  
segue:

Estratto conto rate condominiali e straordinarie 2016-2017

- Appartamento Piano Terra di cui al sub. 3	€. 2.580,17
- Cantina di cui al sub. 32	€. 602,21
- Posto auto di cui al sub. 15	€. 248,49
- Appartamento Piano Primo di cui al sub. 5	€. 4.162,10
- Cantina di cui al sub. 45	€. 964,00
- Autorimessa di cui al sub. 27	€. 443,17

**3.8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme.**

Le difformità riscontrate al punto 3.6-3.7) non possono essere condonate alla luce della legge 47/85 e successive norme, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono del 2003.

**3.9) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.**

All'atto del sopralluogo è risultato quanto segue:

- l'appartamento al piano terra, cantina e posto auto di cui ai sub. 3, 32 e 15 risultano occupati dalla sig.ra
- l'appartamento al piano primo, cantina ed autorimessa di cui ai sub. 5, 27 e 45 risultano occupati dal sig.





Entrambi gli occupanti hanno dichiarato di essere stati assegnatari dei suddetti immobili in qualità di soci della cooperativa. Dalle indagini esperite non risultano atti notarili e/o trascrizioni presso i pubblici registri immobiliari inerenti detti atti di assegnazione.

**3.10) 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.**

In data 20/09/2017 il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC al dott.

in

qualità di amministratore del condominio

, ove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura, l'estratto conto delle quote condominiali, le spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e spese non pagate negli ultimi due anni e su eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni. Sulla scorta delle informazioni fornitemi è emerso quanto segue:

Estratto conto rate condominiali e straordinarie 2016-2017

- Appartamento Piano Terra di cui al sub. 3	€.	2.580,17
- Cantina di cui al sub. 32	€.	602,21
- Posto auto di cui al sub. 15	€.	248,49
- Appartamento Piano Primo di cui al sub. 5	€.	4.162,10
- Cantina di cui al sub. 45	€.	964,00
- Autorimessa di cui al sub. 27	€.	443,17

Come già specificato in precedenza, il complesso residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di procedura è stato realizzato mediante specifica convenzione urbanistica con il Comune di Ortona, in attuazione del 2° Piano di Zona per le aree P.E.E.P. Per gli alloggi in parola, quindi, il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del Comune, mentre il fabbricato è di



proprietà dell'assegnatario. Il Comune di Ortona con Delibera di C.C. n.71 del 03/06/2016 ha autorizzato, su richiesta degli interessati, ai sensi dell'art.31 commi 45 e seguenti della L. 448/1988, la cessione in diritto di proprietà di tutte le aree comprese nei Piani di Zona per le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 di detta L.448/1988 e stipula di una nuova convenzione ed ai sensi dell'art.4 e 5 del Regolamento comunale allegato alla predetta delibera.

Non sono emerse ulteriori formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

Il fabbricato non ha vincoli di carattere storico-artistico.

***3.11) accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.***

**Atto di pignoramento** dell'Avv. Lucio Stenio De Benedictis, trascritto a Chieti il 26/05/2016 al R.G. n.9009 e R.P. n.6780, rettificato per erronea indicazione di alcuni immobili ed indicazione della sede legale con nota di trascrizione del 06/07/2016 al R.G. n.11556 e R.P. n.8610, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede legale in Via V. Veneto n. 119, 00100 Roma P.I. 09339391006, contro la

per il diritto della proprietà superficaria degli immobili sopra identificati.

**Ipoteca volontaria** R.G. n. 8691 e R.P. n. 1410 del 27/05/2004 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, notaio Giovanni De Matteis Repertorio 48232 del 26/05/2004, della durata di 20 anni, a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede legale in Via V. Veneto n. 119, 00100 Roma, contro la

per il diritto della proprietà superficaria gravante sull'immobile di cui al fg. 32 p.lla 897, per



Euro 6.000.000,00 di cui Euro 3.000.000,00 per sorte capitale. A margine si rileva Annotamento di Frazionamento in quota n.2964 del 07/11/2006 mediante il quale sugli immobili distinti nel NCEU fg. 32 p.lla 4315 sub.3 e 32 e p.lla 4314 sub. 15 risulta gravare quota mutuo di Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per sorte capitale e sugli immobili distinti nel NCEU fg. 32 p.lla 4315 sub.5 e 27 e p.lla 4314 sub. 45 risulta gravare quota mutuo di Euro 144.000,00 di cui Euro 72.000,00 per sorte capitale.

**3.12) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15.**

## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Immobili ad uso residenziale facenti parte della palazzina "B" di un fabbricato condominiale denominato

Il complesso residenziale è composto da tre fabbricati, in aderenza tra loro, di 7 piani fuori terra destinati a residenza e due piani interrati destinati a cantine ed autorimesse, per un totale di 44 alloggi.

La zona è dotata di tutti i servizi, ovvero: acqua, fognatura, gas metano, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, telefono.

Il fabbricato è dotato di accessi carrabile e pedonale con impianto citofonico.

La struttura portante è in cemento armato, solai in laterocemento, muratura perimetrali in laterizio a cassa vuota isolata.

Facciate esterne intonacate e tinteggiate, limitatamente al piano terra rivestite con mattoncini faccia vista.

Tramezzature interne in laterizio da 10 cm.

### LOTTO 1

- a) L'Appartamento al piano terra, della superficie lorda pari a ca. 64,0 mq ed altezza di ca. 3,15 metri, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **3**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, piano **T int.1**, rendita **€ 334,41**, è composto da ingresso,



soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e bagno.

Le caratteristiche costruttive e qualitative dell'interno sono di seguito elencate:

- Pavimentazione in gres porcellanato 33x33 cm, su tutto l'appartamento ad esclusione del bagno;
- Infissi esterni in legno douglas con vetro camera, avvolgibili in PVC con cassonetti e maniglie in ottone;
- Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pareti intonacate e tinteggiate alla civile;
- Impianto idrico-sanitario, radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento non funzionante in quanto risulta smontata la caldaia murale originariamente collocata nel locale cucina, sono presenti radiatori in ghisa e termostato;
- Locale cucina con predisposizione angolo cottura e fori di areazione, boiler elettrico da litri 10 e bombola del gas;
- Bagno con rivestimento h=200 cm in piastrelle di ceramica 20x25 dotato di vasca, bidet, vaso e lavabo, il tutto munito di rubinetteria finitura cromo.

*Considerazioni:* l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

- b) Cantina, della superficie lorda di ca. 12,5 mq, identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **32**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **9 mq**, piano **S1**, rendita **€. 24,36**, è ubicata al primo piano seminterrato con apertura in lamiera zincata. N.B. durante in sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del locale;
- c) Posto auto scoperto, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4314**, subalterno **15**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **10 mq**, piano **T**, rendita **€. 32,02**, è ubicato all'esterno sulla corte fronteggiante il terzo fabbricato verso valle, la pavimentazione è in betonelle su letto di sabbia.



## LOTTO 2

a) Appartamento al piano primo, della superficie lorda pari a ca. 80,8 mq ed altezza di ca. 2,7 metri, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **5**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **5,5 vani**, piano **1 int.5**, rendita **€. 440,28**, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre a due balconi della superficie lorda pari a ca. 14,2 mq. Le caratteristiche costruttive e qualitative dell'interno sono di seguito elencate:

- Pavimentazione in gres porcellanato 33x33 cm, su tutto l'appartamento ad esclusione del bagno;
- Infissi esterni in legno douglas con vetro camera, avvolgibili in PVC con cassonetti e maniglie in ottone;
- Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pareti intonacate e tinteggiate alla civile;
- Impianto idrico-sanitario, radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gasi collocata nel locale cucina, radiatori in ghisa e termostato, oltre ad un condizionatore a pompa di calore con uno split;
- Locale cucina con angolo cottura completo di arredo;
- Bagno con rivestimento h=200 cm in piastrelle di ceramica 20x25 dotato di doccia, bidet, vaso e lavabo, il tutto munito di rubinetteria finitura cromo.

*Considerazioni:* l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sono presenti localizzati segni di degrado dell'intonaco per umidità e fenomeni di condensa;

b) Cantina, della superficie lorda di ca. 20,0 mq, identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **27**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **19 mq**, piano **S1**, rendita **€. 52,01**, è ubicata al secondo piano seminterrato con apertura in lamiera zincata, pareti e soffitto



intonacato e tinteggiato alla civile, pavimento industriale, impianto elettrico;

- c) Autorimessa, della superficie lorda di ca. 17,5 mq, identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4314**, subalterno **45**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **16 mq**, piano **S1**, rendita **€. 51,23**, è situata al secondo piano seminterrato con apertura in lamiera zincata basculante del tipo ribaltabile a soffitto, pareti e soffitto intonacato e tinteggiato alla civile, pavimento industriale, impianto elettrico.

### CRITERIO DI VALUTAZIONE

La valutazione è eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da indagini esperite presso alcune agenzie immobiliari. La valutazione tiene quindi conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, destinazione urbanistica e piena o parziale disponibilità

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

#### LOTTO N.1

- a) L'Appartamento al piano terra identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **3**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, piano **T int.1**, rendita **€. 334,41**.
- b) Cantina identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **32**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **9 mq**, piano **S1**, rendita **€. 24,36**;
- c) Posto auto scoperto, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4314**, subalterno **15**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **10 mq**, piano **T**, rendita **€. 32,02**.

Calcolo Superficie Commerciale (con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138):

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento sub.3	64,0	100%	<b>64,0</b>



Cantina sub.32	12,5	100%	<b>12,5</b>
Posto auto scoperto sub.15	10,0	100%	<b>10,0</b>

## **LOTTO N.2**

- a) Appartamento al piano primo identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **5**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **5,5 vani**, piano **1 int.5**, rendita **€. 440,28**;
- b) Cantina identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **27**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **19 mq**, piano **S1**, rendita **€. 52,01**;
- c) Autorimessa identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4314**, subalterno **45**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **16 mq**, piano **S1**, rendita **€. 51,23**.

Calcolo Superficie Commerciale (con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138):

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Appartamento sub.5	80,8	100%	80,8
Balconi	14,2	30%	4,3
<u><i>Totale sup. commerciale sub.5</i></u>		<b>mq</b>	<b>85,1</b>
Cantina sub.27	20,0	100%	<b>20,0</b>
Autorimessa sub.45	17,5	100%	<b>17,5</b>

## Stima sintetico comparativa

Il sottoscritto, previa identificazione delle caratteristiche dimensionali e determinazione della superficie commerciale, ha dapprima individuato il più probabile valore di mercato del fabbricato pignorato, con il criterio corrente di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, funzionali, di destinazioni d'uso, assunto quale riferimento basilare sulla scorta di molteplici riferimenti, e precisamente:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Pubblicazione di settore e agenzie di vendita;

Da tali indagini è risultato che il più probabile valore unitario medio di mercato dei beni di riferimento, ottenuto quale media di valori desunti da quanto



sopra, risulta pari ad €/mq. 1.350,00 per appartamento, €/mq. 450,00 per cantina, €/mq. 300,00 per posto auto scoperto ed €/mq. 675,00 per autorimessa.

Successivamente, giusta prassi estimativa, ho proceduto all'adeguamento del valore unitario medio-statistico, in funzione delle caratteristiche costitutive di valore del bene in esame, tipologicamente intrinseche ed estrinseche. La loro applicazione al valore medio-statistico, derivante dalle suindicate indagini, configura il trasposto dalla situazione media di riferimento a quella reale del concreto bene in esame.

Per quanto sopra si stimano gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, precisando che i valori di stima espressi attengono al valore del diritto di proprietà superficaria, tengono conto che trattasi di intervento di attuazione del 2° Piano di Zona per le aree P.E.E.P., infine, considerando il particolare momento di ristagno del mercato immobiliare, vengono assunti i valori di seguito distinti riferiti alla superficie lorda:

- Appartamento al PT: €/mq. 1.020,00
- Appartamento al P1: €/mq. 1.050,00
- Cantine: €/mq. 390,00
- Posto auto scoperto: €/mq. 285,00
- Autorimessa: €/mq. 630,00

I suddetti valori unitari sono stati già corretti con una percentuale di deprezzamento in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto della vetustà del complesso in funzione della vita utile, delle caratteristiche intrinseche, strutturali, funzionali, distributive, dello stato di manutenzione e conservazione, degli oneri e spese tecniche necessarie per le pratiche edilizie.

In esito alle considerazioni di cui sopra, il più probabile valore di mercato degli immobili si determina come segue:

### **LOTTO N.1**

- Valore appartamento al PT (64,0 x € 1.020,00) = € 65.280,00
- Valore cantina (12,5 x € 390,00) = € 4.875,00





- Valore posto auto scoperto (10,0 x € 285,00) = € 2.850,00
- Valore totale = € 73.005,00**

Adeguamenti e correzioni di stima:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica per opere interne per appartamento e cantina, di cui al punto 3.7: € 1.000,00 x 2 = € 2.000,00

Alla luce di quanto sopra, si determina il valore di mercato dell'intero Lotto 1 con gli adeguamenti e correzioni di stima, ovvero:

Valore totale Lotto 1 (73.005,00 – 2.000,00) = € 71.005,00

Per arrotondamento: **Valore totale Lotto 1 = € 71.000,00**

## LOTTO N.2

- Valore appartamento al P1 (85,1 x € 1.050,00) = € 89.313,00
- Valore cantina (20,0 x € 390,00) = € 7.800,00
- Valore autorimessa (17,5 x € 630,00) = € 11.025,00
- Valore totale = € 108.138,00**

Adeguamenti e correzioni di stima:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica per opere interne per appartamento e cantina, di cui al punto 3.7: € 1.000,00 x 2 = € 2.000,00

Alla luce di quanto sopra, si determina il valore di mercato dell'intero Lotto 2 con gli adeguamenti e correzioni di stima, ovvero:

Valore totale Lotto 1 (108.138,00 – 2.000,00) = € 106.138,00

Per arrotondamento: **Valore totale Lotto 2 = € 106.100,00**

***3.13) 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 emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.***

Gli immobili devono essere venduti in N.2 Lotti.

**Descrizione da riportare nella emananda ordinanza di vendita:**

**LOTTO N.1: Diritto di proprietà superficaria di un appartamento,**



cantina e posto auto, facenti parte della palazzina "B" di un fabbricato condominiale denominato \_\_\_\_\_, sito in Ortona (CH) in zona Fontegrande \_\_\_\_\_ identificati come di seguito:

- a) Appartamento al piano terra identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **3**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, piano **T int.1**, rendita **€. 334,41**, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e bagno  
*Coerenze appartamento:* appartamenti di cui al sub.2 e 33, vano scala comune di cui al sub.1, salvo altri più recenti ed esatti.

Le caratteristiche costruttive e qualitative dell'interno sono di seguito elencate:

- Pavimentazione in gres porcellanato 33x33 cm, su tutto l'appartamento ad esclusione del bagno;
- Infissi esterni in legno douglas con vetro camera, avvolgibili in PVC con cassonetti e maniglie in ottone;
- Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pareti intonacate e tinteggiate alla civile;
- Impianto idrico-sanitario, radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento non funzionante in quanto risulta smontata la caldaia murale originariamente collocata nel locale cucina, sono presenti radiatori in ghisa e termostato;
- Locale cucina con predisposizione angolo cottura e fori di areazione, boiler elettrico da litri 10 e bombola del gas;
- Bagno con rivestimento h=200 cm in piastrelle di ceramica 20x25 dotato di vasca, bidet, vaso e lavabo, il tutto munito di rubinetteria finitura cromo.

*Considerazioni:* l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

- b) Cantina, della superficie lorda di ca. 12,5 mq, identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **32**, categoria **C/2**, classe **5**,



consistenza **9 mq**, piano **S1**, rendita **€. 24,36**, è ubicata al primo piano seminterrato con apertura in lamiera zincata.

*Coerenze cantina:* cantina di cui al sub 31, disimpegno comune di cui al sub. 1, salvo altri più recenti ed esatti.

- c) Posto auto scoperto, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4314**, subalterno **15**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **10 mq**, piano **T**, rendita **€. 32,02**, è ubicato all'esterno sulla corte fronteggiante il terzo fabbricato verso valle, pavimentazione in betonelle su letto di sabbia.

*Coerenze:* posti auto di cui ai sub 14 e 16, corte comune di cui al sub. 3, salvo altri più recenti ed esatti.

Gli immobili presentano lievi difformità catastali, sanabili ai sensi del D.P.R. 380/2001, risultano inoltre sprovvisti del certificato di agibilità. Sono presenti spese condominiali che resteranno a carico dell'acquirente relative agli anni 2016-2017 pari ad €. 3.430,87.

Il tutto come descritto nella relazione del C.T.U., cui si rimanda per ogni utile considerazione e precisazione circa lo stato del Lotto.

**Valore totale Lotto 1 = €. 71.000,00**

**LOTTO N.2:** Diritto di proprietà superficaria dei seguenti immobili facenti parte della palazzina "B" di un fabbricato condominiale denominato **ona (CH) in zona Fontegrande,**

- a) Appartamento al piano primo identificato al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **5**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **5,5 vani**, piano **1 int.5**, rendita **€. 440,28**; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre a due balconi della superficie lorda pari a ca. 14,2 mq.  
*Coerenze appartamento:* appartamento di cui al sub.6, vano scala comune di cui al sub.1, salvo altri più recenti ed esatti.  
Le caratteristiche costruttive e qualitative dell'interno sono di seguito elencate:



- Pavimentazione in gres porcellanato 33x33 cm, su tutto l'appartamento ad esclusione del bagno;
- Infissi esterni in legno douglas con vetro camera, avvolgibili in PVC con cassonetti e maniglie in ottone;
- Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pareti intonacate e tinteggiate alla civile;
- Impianto idrico-sanitario, radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gasi collocata nel locale cucina, radiatori in ghisa e termostato, oltre ad un condizionatore a pompa di calore con uno split;
- Locale cucina con angolo cottura completo di arredo;
- Bagno con rivestimento h=200 cm in piastrelle di ceramica 20x25 dotato di doccia, bidet, vaso e lavabo, il tutto munito di rubinetteria finitura cromo.

*Considerazioni:* l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sono presenti localizzati segni di degrado dell'intonaco per umidità e fenomeni di condensa;

- b) Cantina**, della superficie lorda di ca. 20,0 mq, identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4315**, subalterno **27**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **19 mq**, piano **S1**, rendita **€. 52,01**, è ubicata al secondo piano seminterrato con apertura in lamiera zincata, pareti e soffitto intonacato e tinteggiato alla civile, pavimento industriale, impianto elettrico;

*Coerenze cantina:* cantine di cui al sub 26 e 18, disimpegno comune di cui al sub. 1, salvo altri più recenti ed esatti.

- c) Autorimessa** della superficie lorda di ca. 17,5 mq, identificata al N.C.E.U. al Foglio n. **32**, particella **4314**, subalterno **45**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **16 mq**, piano **S1**, rendita **€. 51,23**, è situata al secondo piano seminterrato con apertura in lamiera zincata basculante del tipo ribaltabile a soffitto, pareti e soffitto intonacato e



tinteggiato alla civile, pavimento industriale, impianto elettrico.

*Coerenze autorimessa:* autorimesse di cui al sub 44 e 46, disimpegno comune di cui al sub. 5, salvo altri più recenti ed esatti.

Gli immobili presentano lievi difformità catastali, sanabili ai sensi del D.P.R. 380/2001, risultano inoltre sprovvisti del certificato di agibilità. Sono presenti spese condominiali che resteranno a carico dell'acquirente relative agli anni 2016-2017 pari ad €. 5.569,27.

Il tutto come descritto nella relazione del C.T.U., cui si rimanda per ogni utile considerazione e precisazione circa lo stato del Lotto.

**Valore totale Lotto 2 = € 106.100,00**

**3.14) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.**

**Atto di pignoramento** dell'Avv. Lucio Stenio De Benedictis, trascritto a Chieti il 26/05/2016 al R.G. n.9009 e R.P. n.6780, rettificato per erronea indicazione di alcuni immobili ed indicazione della sede legale con nota di trascrizione del 06/07/2016 al R.G. n.11556 e R.P. n.8610, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede legal Roma P.I. 09339391006, contro la

, per il diritto della proprietà superficiaria degli immobili sopra identificati.

**Ipoteca volontaria** R.G. n. 8691 e R.P. n. 1410 del 27/05/2004 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, notaio Giovanni De Matteis Repertorio 48232 del 26/05/2004, della durata di 20 anni, a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede legale in Via V. Veneto n. 119, 00100 Roma, contro la

per il diritto della proprietà superficiaria gravante sull'immobile di cui al fg. 32 p.IIa 897, per Euro 6.000.000,00 di cui Euro 3.000.000,00 per sorte capitale. A margine si rileva Annotamento di Frazionamento in quota n.2964 del 07/11/2006 mediante il quale sugli immobili distinti nel NCEU fg. 32 p.IIa 4315 sub.3 e 32



e p.lla 4314 sub. 15 risulta gravare quota mutuo di Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per sorte capitale e sugli immobili distinti nel NCEU fg. 32 p.lla 4315 sub.5 e 27 e p.lla 4314 sub. 45 risulta gravare quota mutuo di Euro 144.000,00 di cui Euro 72.000,00 per sorte capitale.

**3.15) riferisca il tutto con relazione scritta anche su supporto informatico (floppy-disk), corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).**

Confrontare allegati alla presente relazione di stima.

**3.16) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lgs. n. 311/06.**

L'appartamento è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

**3.17) ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE.**

Tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dei beni e dell'ubicazione, a parere dello scrivente è probabile che possa ricavarsi dalla vendita dei lotti un prezzo superiore del 50% del valore dei beni.

Con quanto sopra si ritiene di avere in modo compiuto assolto al mandato ricevuto.

**Allegati alla presente relazione:**

- 1) Rilevo Immobili;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Stralcio di mappa catastale;
- 5) Visura per immobili, Catasto Terreni e Fabbricati;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Convenzione urbanistica;
- 8) Estratto spese condominiali;



- 9) Visura camerale;
- 10) Inquadramento su PRG;
- 11) Stralcio D.I.A. 30181-07
- 12) Collaudo statico
- 13) P.d.C. 91/2005
- 14) Stralcio istanza di agibilità.

Chieti, 12/10/2017

Il Tecnico Esperto

*Dott. Ing. Nicola Pipino*

