



ALLEGATO N. 18

TRIBUNALE DI LANCIANO (CH)



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N 53/2021 R.G.E.

**Il Giudice dell'esecuzione immobiliare
DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO**



L'esperto stimatore

Architetto Mauro Di Domenico



Allegato n.18

**VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITA' ALLA
DIRETTIVA DEL GARANTE PE LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL
7.7.2008 (G.U. N.47 DEL 25.2.2008)**

Per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

SIENA NPL 2018 S.R.L

CONTRO



Immobile ubicato a Lanciano (CH) C.da Santa Maria dei Mesi n. 52

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

1



21 Giugno 2022

RELAZIONE DI STIMA E CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA	3
PRIMO GRUPPO DI QUESITI POSTI AL CTU	3
SECONDO GRUPPO DI QUESITI POSTI AL CTU	5
FASI E OPERAZIONI PERITALI	8
RISPOSTE AI QUESITI DEL PRIMO GRUPPO POSTI A L CTU	9
CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	9
RISPOSTE AI QUESITI DEL SECONDO GRUPPO POSTI A L CTU	15
<u>QUESITO N.1 DEL SECONDO GRUPPO: IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u>	15
<u>QUESITO N.2 DEL SECONDO GRUPPO: DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE</u>	17
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO, AD USO CIVILE ABITAZIONE	17
VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ CHE LA VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A,	29
<u>QUESITO N.3 DEL SECONDO GRUPPO: ANNO DI COSTRUZIONE</u>	30
<u>QUESITO N.4 DEL SECONDO GRUPPO: CONCESSIONI, E CONFORMITÀ URBANISTICA</u>	30
<u>QUESITO N.5 DEL SECONDO GRUPPO: STRALCIO PRG/DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	36
<u>QUESITO N.6 DEL SECONDO GRUPPO: IDENTIFICAZIONI CATASTALI</u>	37
<u>QUESITO N.7 DEL SECONDO GRUPPO: ISPEZIONE IPOTECARIA SU ACCERTAMENTO PROPRIETA'</u>	41
<u>QUESITO N.8 DEL SECONDO GRUPPO: PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI</u>	41
<u>QUESITO N.9 DEL SECONDO GRUPPO: VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</u>	45
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
CRITERIO DI STIMA	
VALORE DI MERCATO	
DETRAZIONI E VALORE FINALE COMPLESSIVO VF DELL'IMMOBILE	
SPESE PER SANARE GLI ABUSI	
Vf =VALORE FINALE	50
<u>QUESITO N.10 DEL SECONDO GRUPPO: FORMAZIONE DEI LOTTI E SCHEDA RIASSUNTIVA</u>	50
<u>QUESITO N.11 DEL SECONDO GRUPPO: STATO DI POSSESSO E GRAVAMI</u>	52
<u>QUESITO N.12 DEL SECONDO GRUPPO: VERIFICHE SU PROCEDURE ESPROPIATIVE PER PUBBLICA UTILITA'</u>	53
<u>QUESITO N.13 DEL SECONDO GRUPPO:</u>	53
PLANIMETRIA DA RILIEVO PER IL SUB 7	54
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 7	55
PLANIMETRIA DA RILIEVO PER IL SUB 8	59
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 8	63
<u>QUESITO N.14 DEL SECONDO GRUPPO: IN ALLEGATO 17 DESCRIZ. PER PUBBLICAZ.</u>	
<u>QUESITO N.15 DEL SECONDO GRUPPO: IN ALLEGATO 18 PERIZIA EPURATA PRIVACY</u>	
<u>QUESITO N.16 DEL SECONDO GRUPPO: IN ALLEGATO 19</u>	
CONCLUSIONI	71

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
 e-mail: architettoddm@yahoo.com
 cell.:3281037684

2

RELAZIONE DI STIMA E CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : ARCH. Mauro Di Domenico

Ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara D'Alfonso

TRIBUNALE DI LANCIANO (CH)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-----PROCEDURA N 53/2021 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA E CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Siena NPL 2018 S.R.L , contro *****.

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Mauro Di Domenico residente in Castel Frentano (CH) in via San Rocco n.70, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia al n° 912 di posizione ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 66, con Decreto di sostituzione Perito del 07 Aprile 2022 è stato nominato CTU esperto stimatore per la causa indicata in epigrafe.

Il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico conferitogli in data 15 Aprile 2022.

Nell'udienza di nomina, il Giudice formulava al CTU i seguenti quesiti dividendoli in due gruppi, uno preliminare di controllo della completezza documentale e l'altro, più prettamente tecnico, diretto alla determinazione del valore del bene pignorato.

Primo gruppo di quesiti :

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto deve precisare:

In primo luogo,

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

3



ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14), l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Secondo gruppo di quesiti :

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com
cell.:3281037684

5

6) ad identificare catastalmente 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, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve 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). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 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;

10) a formare 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;

11) ad accertare lo 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 alleghi e comunque 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. 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. Specifici 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare 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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare 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 ecedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

- **In data 02 Marzo 2022** da parte dell'ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara D'Alfonso è avvenuta la nomina dell'Architetto Menna Mario quale esperto stimatore e dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano quale custode. Con medesimo atto di nomina si dispone il deposito della perizia di stima almeno 30 gg prima del 24/05/2022, data di fissazione dell'udienza;
- **In data 07/04/2022**, da parte dell'ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara D'Alfonso con decreto di sostituzione perito nominato, si nomina l'Arch. Di Domenico Mauro;
- **in data 15 Aprile 2022** Il sottoscritto esperto stimatore ha accettato l'incarico conferitogli;
- **in data 22 Aprile 2022** il sottoscritto ha chiesto al Giudice, proroga per il deposito della perizia che gli viene concessa in data 07 Maggio 2022 e fissata al giorno 22 Giugno 2022.
- **in data 06 Maggio 2022** Il sottoscritto esperto stimatore ha formulato Istanza per accesso agli atti Urbanistici presso l'ufficio Tecnico del Comune di Lanciano;
- **in data 06 Maggio 2022** Il sottoscritto esperto stimatore si è recato presso lo studio del Notaio Giuseppe Sorrentini in Lanciano (CH) al fine di estrarre l'Atto di Donazione Rep. 66562, Raccolta n. 15293 del 20/07/2012;
- **in data 12 Maggio 2022** si è proceduto con l'accesso all'immobile, consentito dalla parte esecutata, eseguendo in questa data gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto del pignoramento;
- **in data 18 Maggio 2022** Il sottoscritto esegue l'accesso agli atti e ai titoli Urbanistici;
- **in data 13 Giugno 2022** il sottoscritto ha richiesto e ottenuto dal Comune di Lanciano (CH) – Ufficio stato Civile - l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio e certificati di residenza storici

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha eseguito accesso presso il (Sister) portale telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti -Ufficio territorio- per estrarre copia della documentazione catastale e per eseguire le verifiche ispettive ipotecarie delle iscrizioni presenti sull'unità immobiliare oggetto del pignoramento.



RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Il CTU Esperto stimatore, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Primo gruppo di quesiti :

controllo della completezza documentale:

In primo luogo :

CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra beni pignorati e titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotte dal creditore precedente, nonché la certificazione notarile del 10 Dicembre 2021 (depositata il 14/12/2021), **(ALLEGATO 1)**, a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Secondo quanto riportato nella nota di accompagnamento di iscrizione al ruolo depositata dall' Avv. Valerio Mariani, **(ALLEGATO 2)** e alla, Trascrizione presso l' Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Chieti- Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, in data 18 Novembre 2021 al Registro generale n. 2115 , Registro particolare n.16447, Numero di repertorio 160, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a :

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n.	1						
Immobile n.	1						
Comune	E435 - LANCIANO (CH)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio 24	Particella	699	Subalterno	8	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO						
Indirizzo	CIVILE	Consistenza	11 vani				
	C.DA SANTA MARIA DEI MESI N.52 - P.1-2-S1					N. civico	-



Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	E435 - LANCIANO (CH)	Particella	699	Subalterno	7
Catasto	FABBRICATI	Consistenza	7 vari		
Sezione urbana	- Foglio 24				
Natura	AZ. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
Indirizzo	C.DA SANTA MARIA DEI MESI			N. civico	52
Piano	T				



I suddetti beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sono così intestati:

Per l'immobile al subalterno 8 :

- ***** , nata ***** il ***** C.Fisc.: ***** , nuda proprietà 1/1
- ***** , nata ***** il ***** C.Fisc.: ***** ,, usufrutto 1/1

Per l'immobile al subalterno 7:

- ***** , nato ***** il ***** C.Fisc.: ***** , nuda proprietà 1/1
- ***** , nata ***** il ***** C.Fisc.: ***** ,, usufrutto 1/1

Tutti debitori.

Lo scrivente CTU ha potuto accertare che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno 20 anni dalla trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo :

Considerando che è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva, il sottoscritto ha verificato che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati indetta certificazione.

Nello specifico, si rileva dalla documentazione in atti e dalle risultanze ottenute dalle indagini condotte sul portale (SISTER) dell'Agenzia del Territorio che lo scrivente ha individuato i beni oggetto di pignoramento e risultano di fatto così intestati:



Per l'immobile al Foglio 24 P.IIa 699 subalterno 8 :

- ***** , nata ***** il ***** C.Fisc.: ***** , nuda proprietà 1/1
- ***** , nata ***** il ***** C.Fisc.: ***** , usufrutto 1/1

secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

Unità immobiliare sita nel Comune di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria Dei Mesi n.52, piano S1 – 1 - 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 268 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 257 mq rendita Euro 795,34.

Per l'immobile al Foglio 24 P.IIa 699 subalterno 7:

- ***** , nato ***** il ***** C.Fisc.: ***** , nuda proprietà 1/1
- ***** , nata ***** il ***** C.Fisc.: ***** , usufrutto 1/1

secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

Unità immobiliare sita nel Comune di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria Dei Mesi n.52, piano T , categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 134 mq rendita Euro 433,82.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e le planimetrie delle unità immobiliari denunciate in catasto:

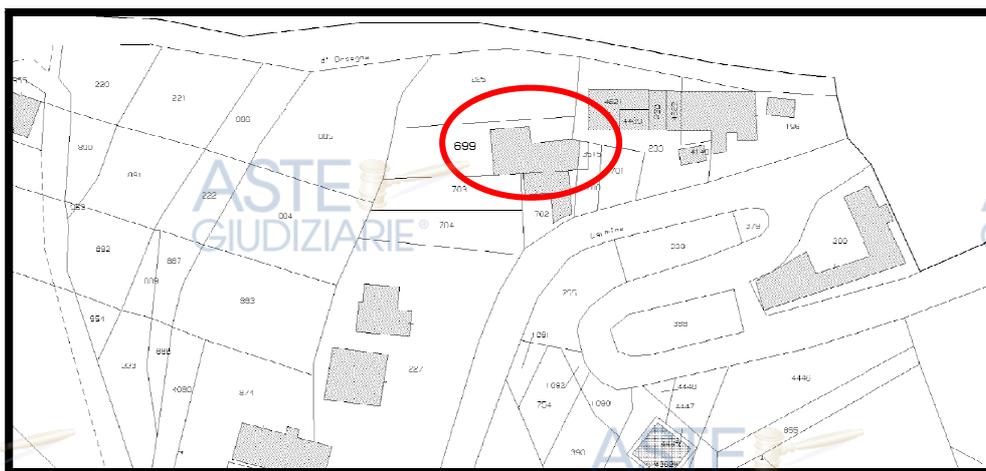


Fig.1 Stralcio dell'estratto del Foglio di Mappa , NCEU Comune di Lanciano, Foglio 24 P.IIa 699

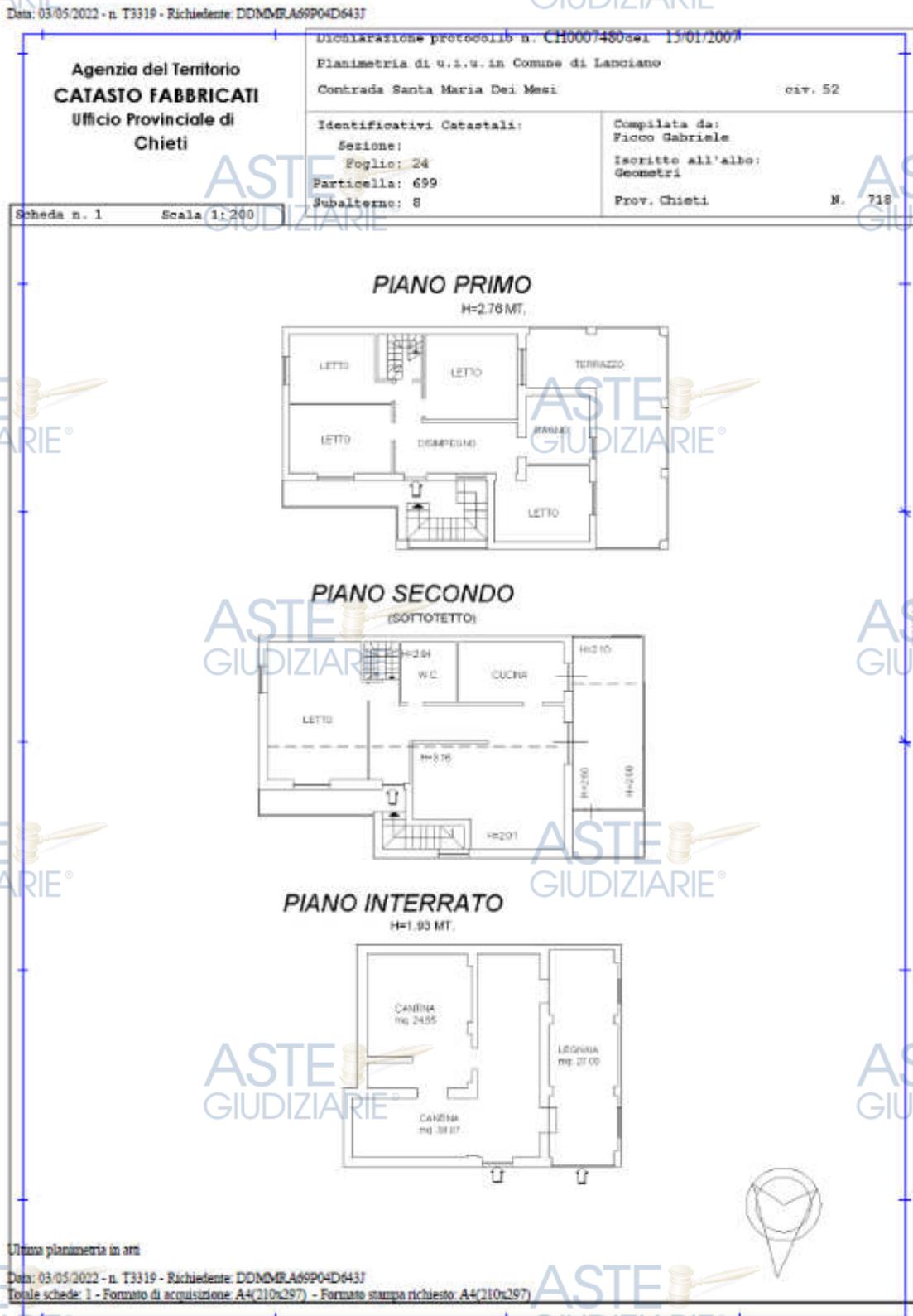
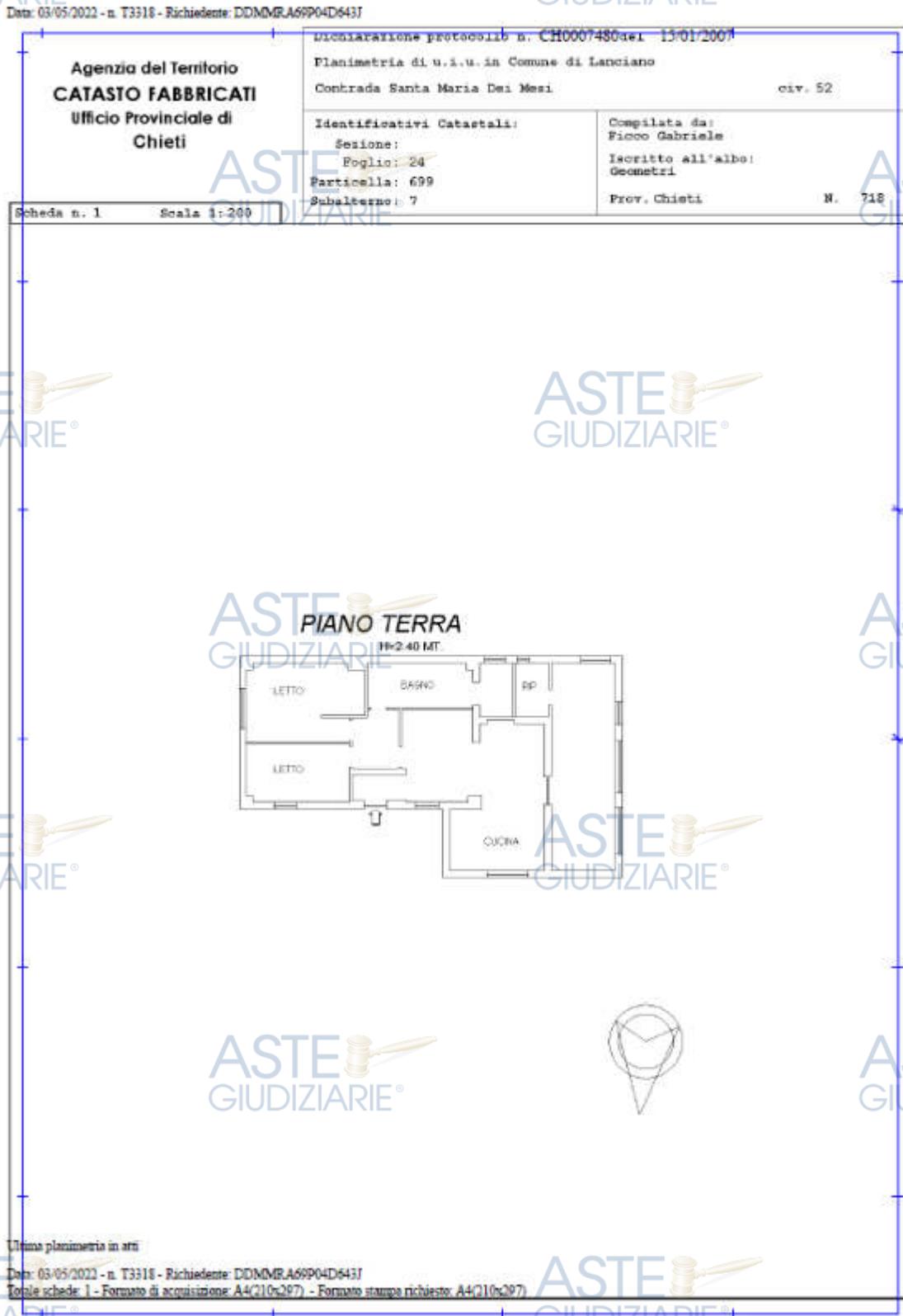


Fig.2 Stralcio della Planimetria Catastale Foglio 24 P.IIa 699 sub 8---



Si rimanda all'(ALLEGATO N 3a per il sub 7 e all'ALLEGATO 3b per il sub 8) per l'intera documentazione catastale.

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente ha riscontrato alcune non conformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, rimandando tale trattazione alla risposta del Quesito n. 4 del secondo gruppo

In terzo luogo :

Il sottoscritto CTU ha accertato che al momento dell'acquisto del bene oggi pignorato, il Signor ***** non era legato da rapporto di coniugio con ***** e se ne allega estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e che il bene stesso (in origine per l'intero fabbricato) è pervenuto al Sig. ***** (1/2 nel 2003 e 1/2 nel 2006) in data antecedente al matrimonio (14/05/2018). **ALLEGATO N. 4**



Fig.4 Stralcio del Certificato di matrimonio attestante quanto detto

Quesito n. 1 del secondo gruppo – “ **Provveda l’esperto all’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale.**”

Premesso che gli immobili oggetto di pignoramento sono 2 e costituiscono insieme l’intero fabbricato ubicato a Lanciano (CH) in C.da Santa Maria Dei Mesi n.52, risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Lanciano (CH) come di seguito:

la prima identificata con Foglio 24 P.IIa 699 sub 7 piano T , categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 134 mq rendita Euro 433,82; **ALLEGATO N 3 a**

la seconda Unità immobiliare con Foglio 24 P.IIa 699 sub 8, piano S1 – 1 - 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 268 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 257 mq rendita Euro 795,34. **ALLEGATO N 3 b**

CONFINI

Le unità immobiliari che costituiscono l’intero fabbricato comprensivo della sua corte comune, confinano:

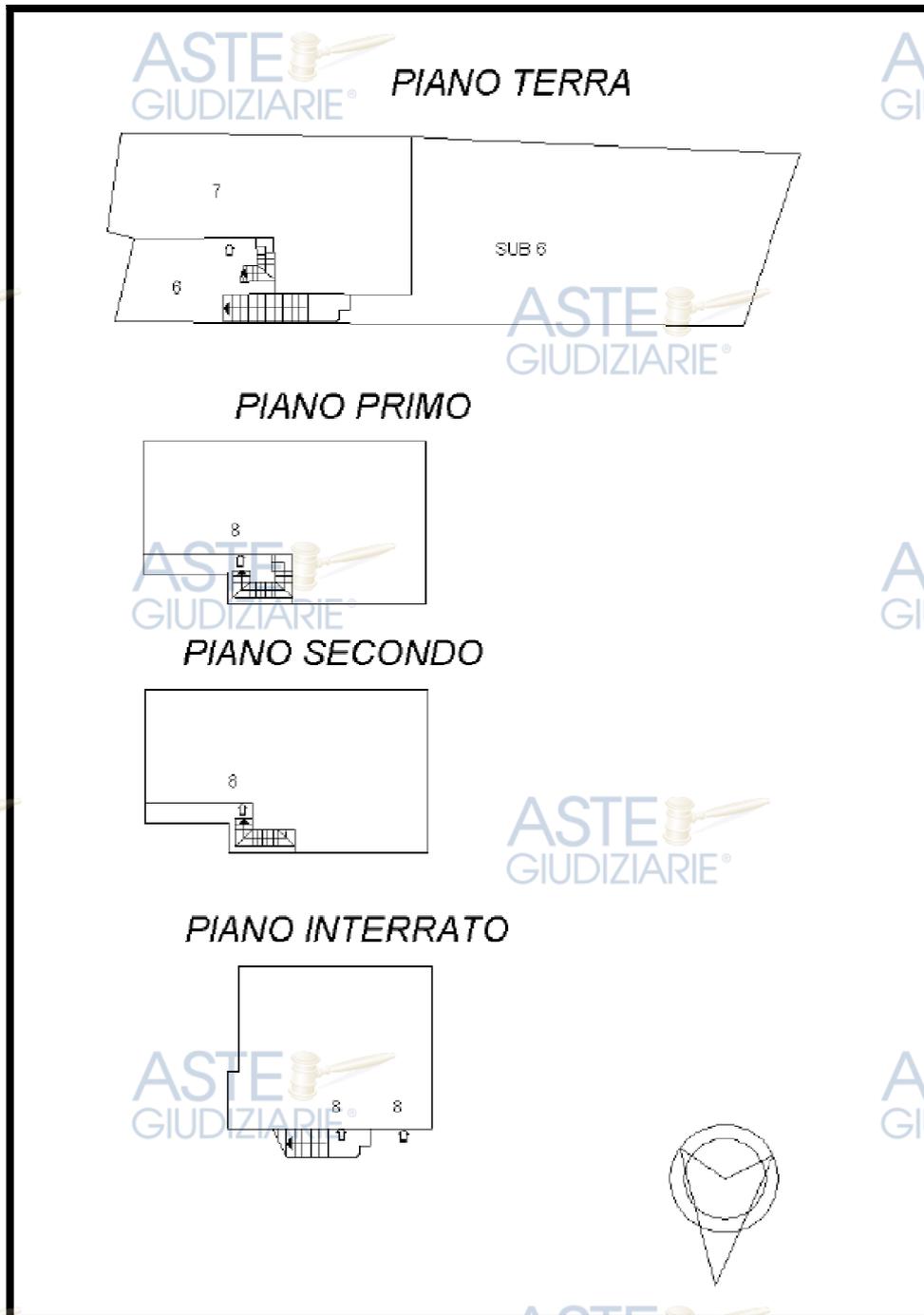
- a sud con la particella 703 (intestata ad uno degli esecutati---*****---) e con la P.IIa 702 (intestata ad altra Ditta). Sulla particella 702 è presente un fabbricato aderente per un lato a quello oggetto del pignoramento;
- a Ovest con la Particella 885 (intestata ad altra Ditta);
- a Nord con la P.IIa 225 e 233 (intestata ad altra Ditta);
- a Est con la particella n.3515 (intestata ad uno degli esecutati---*****---)



Fig.5 identificazione dei confini su elaborato planimetrico

Si riporta in seguito, lo stralcio dell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato oggetto della procedura esecutiva comprensivo delle parti comuni identificate come bene comune non censibile :

Fig.6 identificazione dei confini su elaborato planimetrico



DIVISIBILITA' DEL BENE

Partendo dal dato di fatto che gli immobili oggetto di esecuzione sono due unità immobiliari indipendenti e che pertanto la vendita può già essere divisa in due lotti e ritenendo che gli ulteriori lotti di vendita che potrebbero derivare dal frazionamento del subalterno n.8 non sono comodamente divisibili e non genererebbero vantaggi economici poiché il valore delle singole unità divise sarebbe inferiore al valore del compendio nello stato intero, si propone la vendita in due lotti.

Lotto n.1 Distinto dai seguenti identificativi catastali Foglio 24 P.IIa 699 sub 7

Lotto n.2 Distinto dai seguenti identificativi catastali Foglio 24 P.IIa 699 sub 8

Quesito n. 2 del secondo gruppo

“Provveda l’esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino”

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il fabbricato, costituito dalle due unità immobiliari si trova in C.da santa Maria Dei Mesi al n.52 nell’immediata periferia di Lanciano (CH) in zona residenziale e nelle vicinanze del suo centro storico



Fig.7 ortofotografia con individuazione del fabbricato in cui sono ubicate le unità abitative pignorate



Fig.8 Veduta da Via Santa Maria dei Mesi



Fig.9 Veduta dalla SP 64

E' un fabbricato di n.3 piani fuori terra e di n. 1 piano interrato, così destinati:

- Piano -1, interrato, adibito a Cantina e legnaia entrambi facenti parte del subalterno n.8 + porzione di corte bene comune non censibile ai subalterni 7 e 8
- Piano Terra, Abitazione, individuata catastalmente dal subalterno 7 + porzione di corte bene comune non censibile ai subalterni 7 e 8 ;
- Piano Primo, Abitazione, individuata catastalmente dal subalterno 8
- Piano Secondo, sottotetto attualmente adibito ad abitazione e individuata catastalmente dal subalterno 8 ;

Il fabbricato attuale è la risultanza di modifiche ed ampliamenti volumetrici susseguitesesi nel tempo, ha prevalentemente una struttura in muratura portante che coincide con l'edificio originario e presenta alcuni pilastri in cemento armato localizzati nelle parti oggetto delle ultime modifiche ed ampliamenti. I solai sono in latero-cemento, tutte le pareti, sia interne che esterne sono rifinite con intonaci di buona fattura. I Balconi, sono a sbalzo con ringhiere in metallo mentre le verande sono confinate dal telaio travi pilastri, la copertura è del tipo a capanna e confina con il piano sottotetto attualmente adibito ad abitazione.

Il fabbricato con la sua corte esterna risulta intercluso da altre particelle e non ha percorsi diretti che lo pongono in contatto con le viabilità esistenti e pertanto per accedervi si devono attraversare altre particelle per le quali, dagli atti esaminati, non risultano gravare servitù di passaggio.

Attualmente l'edificio è raggiungibile grazie a tre accessi:

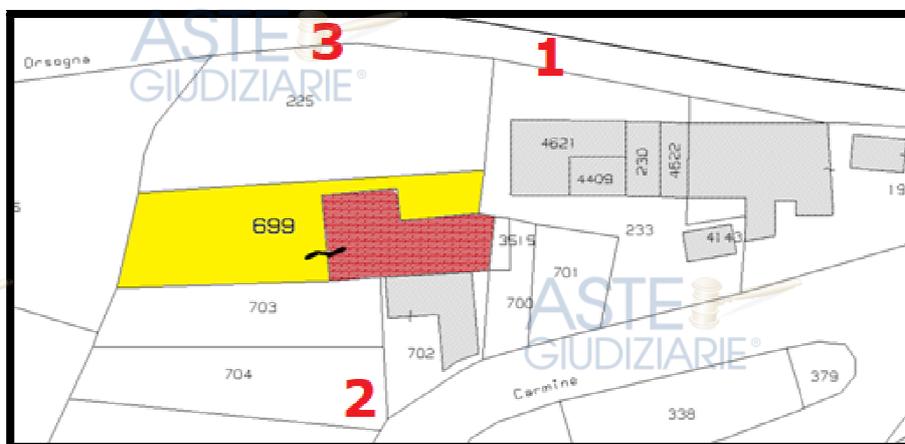


Fig.10

il n.1 da Via Santa Maria dei Mesi n.52 attraversando la particella n 233 (in capo ad altri intestatari) su cui risultano collocati i citofoni e un cancello carrabile scorrevole. Si precisa che per tale accesso non vi sono rintracciate servitù legalmente trascritte e che quindi lo stesso avviene in modo tacito e pacifico.



Fig.11

Il n.2 (carrabile) che da accesso alla legnaia al piano interrato da Via Santa Maria dei Mesi n.52 attraversando la particella n 225 (in capo ad altri intestatari) su cui risulta collocato un cancello carrabile scorrevole. Si precisa che per tale accesso non sono stati rintracciate servitù legalmente trascritte e che quindi lo stesso avviene in modo tacito e pacifico.



Fig.12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il n.3 (carrabile+pedonale) dalla Strada Provinciale 64 che permette di raggiungere il fabbricato attraversando le particelle 703 e 704 entrambe intestate all'esecutato ***** ma, non oggetto della procedura esecutiva. Anche per questo accesso non risultano atti in cui si evidenzi la servitù del passaggio ma di fatto la stessa avviene implicitamente in quanto le particelle citate e i percorsi esistenti, come ad esempio la scala esterna che parte dalla particella 703 per raggiungere il terrazzo del subalterno 7 ne sono comprova oltre al fatto che risultano della stessa proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig.13

ASTE
GIUDIZIARIE®





Da questo momento in poi, le descrizioni e le stime saranno suddivise e rese indipendenti per ciascuno dei due relativi lotti di vendita.

Lotto n.1 Distinto dai seguenti identificativi catastali Foglio 24 P.IIa 699 sub 7

e

Lotto n.2 Distinto dai seguenti identificativi catastali Foglio 24 P.IIa 699 sub 8

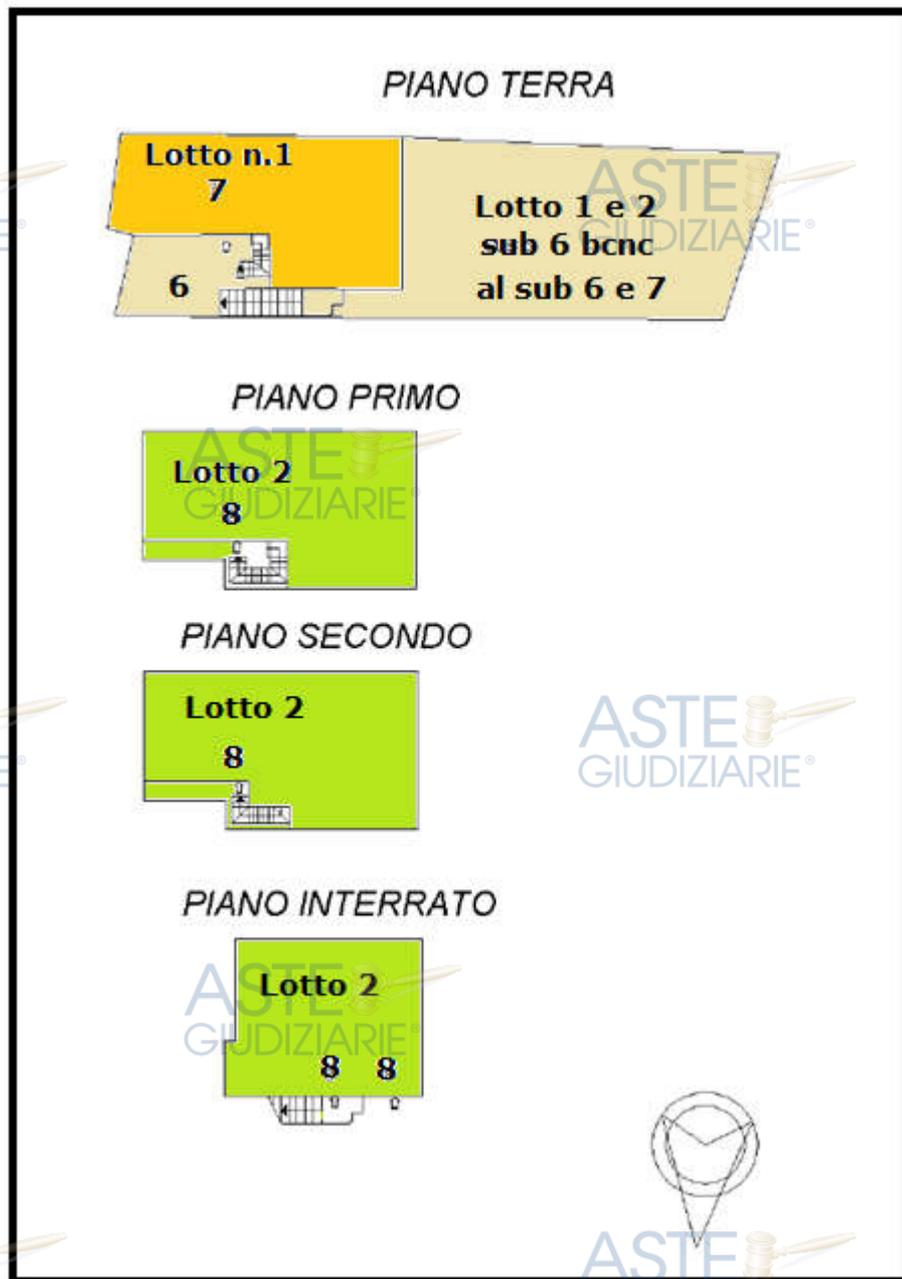


fig.14



LOTTO DI VENDITA N.1 , ABITAZIONE, DISTINTA DAI SEGUENTI
IDENTIFICATIVI CATASTALI
FOGLIO 24 P.LLA 699 SUB 7

Descrizione dell' unità immobiliare identificata con FOGLIO 24 P.LLA 699 SUB 7, ad uso civile abitazione

All'appartamento , ubicato al piano terreno, si accede dalla corte comune distinta con il subalterno n.6.

L'appartamento, di forma regolare, ha quasi tutte le sue pareti perimetrali rivolte verso l'esterno. Non Ha una vera e propria prevalenza espositiva infatti le sue pareti si rivolgono sia verso Nord-Est che verso Sud-Ovest.

si compone di due zone ben distinte : la zona notte, tutta orientata a nord est e la zona giorno a nord ovest e sud ovest, sviluppa i seguenti dati di superficie.

Superfici	Netta mq	Lorda mq
coperte	112,85	134
totale compreso aree scoperte	112,85	134
Scoperte0	0	0

Varcando il portoncino d'ingresso, collocato in posizione centrale dell'appartamento, è possibile raggiungere direttamente la zona notte o la zona giorno.

L'appartamento è provvisto di due bagni di cui uno con diretto accesso alla zona salotto cucina, e uno con accesso da un disimpegno a servizio anche delle camere della zona notte.

E' presente una terrazza esterna, realizzata con struttura in legno, accessibile dalla zona giorno e in quota rispetto al livello di piano seminterrato da cui è possibile scendere con una scaletta e raggiungere sia il livello intermedio (corrispondente alle particelle 703 e 704 che hanno accesso dalla strada Provinciale) e sia, continuando a scendere con una seconda rampa, è possibile raggiungere il livello interrato corrispondente alla corte comune distinta con il subalterno 6. Questa terrazza viene esclusa dai calcoli di stima in quanto oggetto di Ordinanza di demolizione espressa dal Comune di Lanciano e appresso specificata.

L'appartamento risulta così suddiviso:

- Ingresso
Superficie utile = 2,85 m²
- Disimpegno 1
Superficie utile = 8,45 m²
- Disimpegno 2
Superficie utile = 5,18 m²
- Ripostiglio
Superficie utile = 4,3 m²
- Salotto
Superficie utile = 22,05 m²
- Vano ad uso cucina con camino
Superficie utile netta = 26,34 m²



- WC1
Superficie utile = 12,47 m²
- WC2
Superficie utile = 3,60 m²
- Camera da letto matrimoniale
Superficie utile = 15,05+1,35 m²
- Cameretta
Superficie utile = 11,21 m²
- Terrazza
Superficie utile = 12,75 m²

Questa superficie non viene calcolata e computata in quanto soggetta ad ordinanza di demolizione promossa dal Comune di Lanciano e appresso specificata.

NCEU Comune di Lanciano (CH)
Foglio 24 P.IIa 699 sub 7
Piano terreno

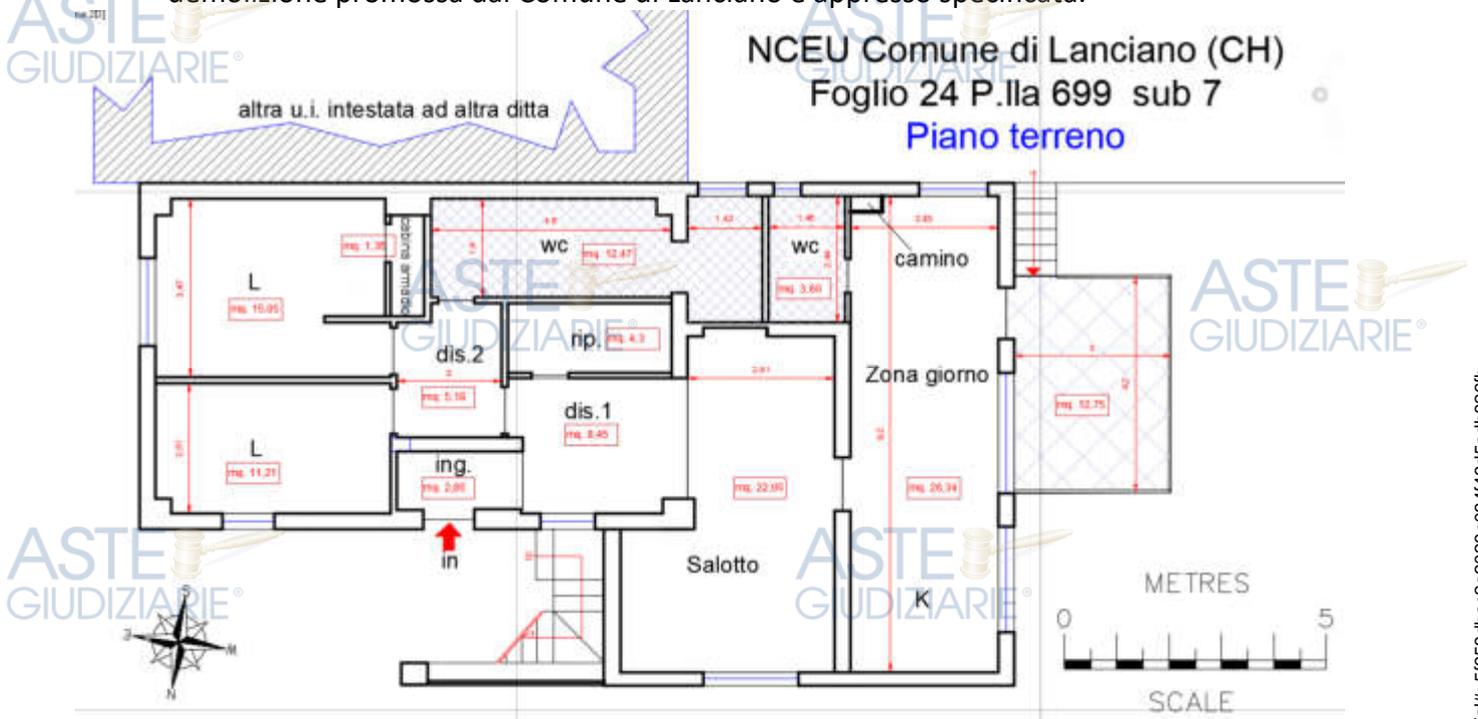


Figura n. 15 Stralcio dei rilievi eseguiti **ALEGATO 5**

Le finiture sono di buonissimo livello, non mostra problematiche dovute all'usura nel tempo o a fenomeni di condensa. Gli infissi sono in legno con finestre doppio vetro, dotati di persiane per la zona notte e tutti perfettamente funzionanti. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, le pareti interne sono finite con intonaco civile, i pavimenti sono costituiti da monocotture (30*30)cm per la cucina/zona giorno con camino e bagni, mentre sono costituiti da parquet in doghe di legno per la restante parte della casa.

Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio d'arredo e il generatore di calore (caldaia Beretta) posta all'interno del bagno n.2 è del tipo a tenuta stagna monocamera con emissione dei fumi verso la particella confinante.

L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Gli impianti elettrici e termici installati, risultano a norma per il periodo della loro realizzazione.

**LOTTO DI VENDITA N.2 , ABITAZIONE, DISTINTA DAI SEGUENTI
IDENTIFICATIVI CATASTALI
FOGLIO 24 P.LLA 699 SUB 8 piano -1, 1° e 2°**

Descrizione dell' unità immobiliare identificata con FOGLIO 24 P.LLA 699 SUB 8, ad uso civile
abitazione

PIANO -1, sub 8

Questa unità immobiliare sebbene risulti annessa all'appartamento posto al piano 1° e 2°, risulta avere indipendenza di accessi e d'uso , risulta avere due pareti completamente contro terra, una parzialmente interrata ed una, quella rivolta verso ovest completamente scoperta. E' possibile accedervi dalla corte comune raggiungibile dagli accessi descritti nella risposta al quesito 2.

Ha un'altezza di circa 2 metri e risulta prevalentemente priva di finitura risultando di fatto pavimentata e rifinita ad intonaco solo una parte dell'interrato adibito a cantina e indicato nei grafici allegati.

si compone di due zone ben distinte :

1. la Cantina, con accesso dalla corte comune e nello specifico da un portoncino d'ingresso posto sul pianerottolo della rampa di scale che unisce i due livelli delle aree esterne;
2. La legnaia con accesso diretto dalla corte comune avente come tipologia di accesso una bascula .

Superfici	Netta mq	Lorda mq
coperte	108,78	113,1
totale compreso aree scoperte	108,78	113,1
scoperte t	0	0

NCEU Comune di Lanciano (CH)
Foglio 24 P.lla 699 sub 8
Piano Interrato

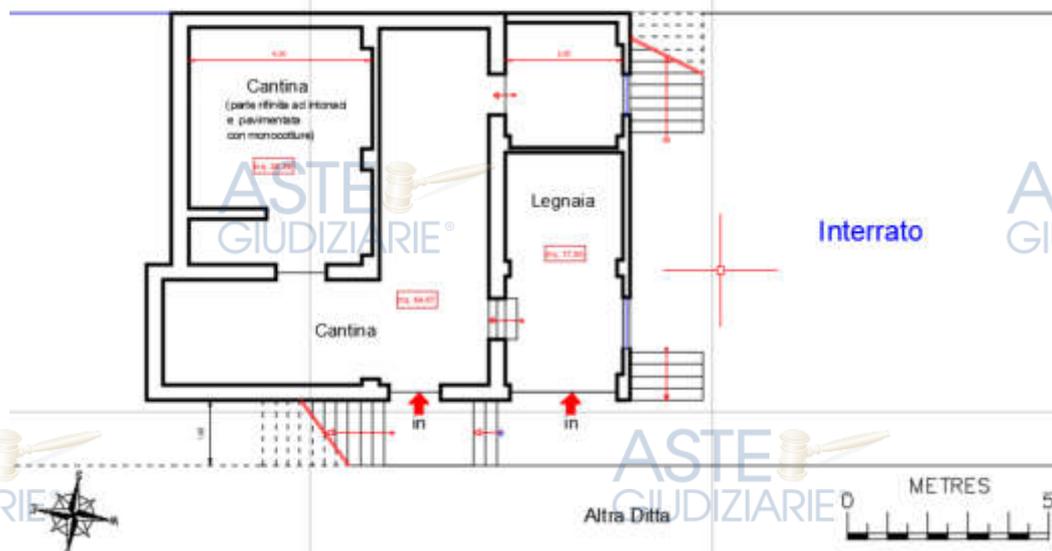


Figura n. 16 Stralcio dei rilievi eseguiti **ALEGATO 5**

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com
cell.:3281037684

24

PIANO 1°e 2°, sub 8

L' appartamento si sviluppa su due livelli, Piano Primo e Piano Secondo mansardato costituendo di fatto un duplex con vano scala interno che rende comunicanti i due livelli.

Attualmente i due livelli (per motivi di gestione tra famigliari occupanti) vengono vissuti come se fossero due unità distinte e separate aventi totale indipendenza sia negli accessi (ciascun piano ha accesso diretto da una scala esterna a loro esclusivo servizio) e sia per quanto riguarda gli impianti.

La parte relativa al piano primo è così descritta caratterizzata :

L'accesso all'unità abitativa avviene dal portoncino d'ingresso posto sul pianerottolo del corpo scala, ha quasi tutte le sue pareti perimetrali rivolte verso l'esterno e rivolte verso Nord-Est che verso Sud-Ovest.

Si compone di tre camere, un disimpegno, un bagno e una cucina che ha accesso diretto ad una terrazza interamente coperta , sviluppa i seguenti dati di superficie.

Superfici	Netta mq	Lorda mq
Coperte e abitabili (interne)	79,91 a detrarre vano scala interno 3,7 mq=76,21 mq	96,18
Coperte , esterne (terrazza)	38,08	39,1
scoperte balconi	5,9	5,9
totale compreso aree scoperte	76,21+38,08+5,9= 120,19	96,18+39,1+5,9=141,18

Le finiture sono di discreto livello, e non sono evidenti problematiche dovute all'usura nel tempo o a fenomeni di condensa. Gli infissi sono in legno con finestre vetro singolo, dotati di avvolgibili in plastica con movimentazione a corda ed esternamente ma solo per i vani prospicienti il balcone e la terrazza, gli infissi sono dotati di persiane.

Le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne sono finite con intonaco civile, i pavimenti sono costituiti da monocotture di vario tipo distinguendosi tra i vari ambienti per tipo colore e dimensione mentre in una camera è presente un pavimento in laminato prefinito di legno.

Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio e il generatore di calore (caldaia Herman Saunier Duval) è posto esternamente sulla terrazza di pertinenza ed è del tipo a tenuta stagna monocamera con emissione dei fumi diretta verso l'esterno.

L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Gli impianti elettrici e termici installati, risultano a norma per il periodo della loro realizzazione.

L'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- Ingresso/disimpegno
Superficie utile = 14,39 m²
- Cucina
Superficie utile netta = 15,51 m²
- WC
Superficie utile = 8,30 m²
- Camera da letto matrimoniale
Superficie utile = 13,79 m²
- Cameretta
Superficie utile = 11,73 m²
- Camera
Superficie utile = 13,40 m²
- Terrazza
Superficie utile = 38,80 m²
- balcone
Superficie utile = 5,9 m²

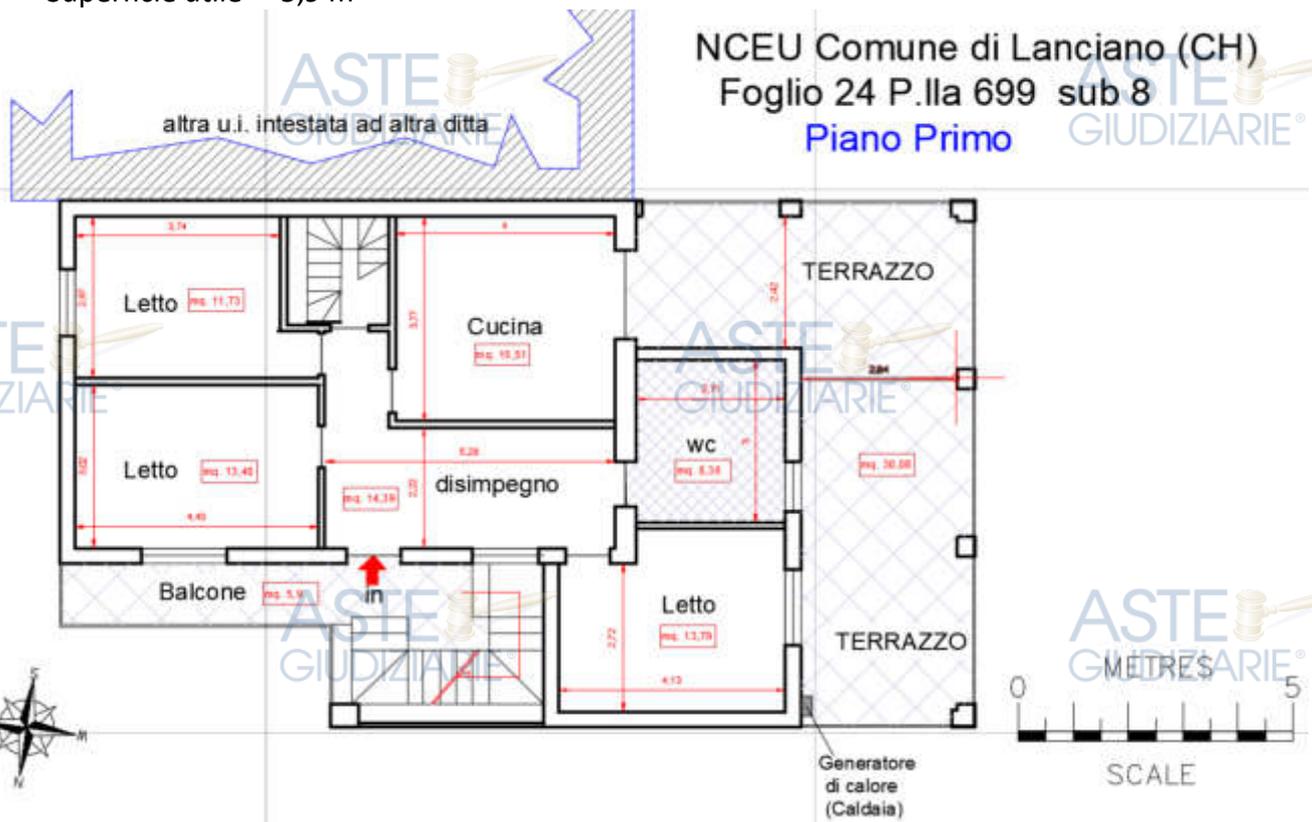


Figura n. 17 - Stralcio dei rilievi eseguiti **ALEGATO 5**



La parte relativa al piano secondo è così descritta e caratterizzata :

L'accesso a questa parte dell'unità abitativa avviene sia dal vano scala interno che pone in comune i due livelli abitativi e sia dal portoncino d'ingresso posto sul pianerottolo del corpo scala al piano secondo.

Ha quasi tutte le sue pareti perimetrali rivolte verso l'esterno, non ha una vera e propria prevalenza espositiva e le sue pareti si rivolgono sia verso Nord-Est che verso Sud-Ovest.

Si compone di una camera da letto, un ingresso/disimpegno, un bagno ed un soggiorno e una cucina che hanno accesso diretto ad una veranda interamente coperta e chiusa perimetralmente da infissi scorrevoli. Dalla veranda è possibile accedere alla parte di terrazzino scoperto. Si precisa sin da subito che quest'ultimo ambiente viene valutato come terrazza scoperta in quanto la veranda esistente non risulta legittimata urbanisticamente e risulta non sanabile.

sviluppa i seguenti dati di superficie.

Superfici	Netta mq	Lorda mq
Coperte e abitabili (interne)	89,51 oltre al vano scala interno 2,43 mq=91,94 mq	108,61 mq
esterne (terrazza)	30,41mq	30,41 mq
balconi	6,13 mq	6,13 mq
totale compreso aree scoperte	91,94+30,41+6,13= 128,48 mq	145,15 mq

Le finiture sono di discreto livello, e non sono evidenti problematiche dovute all'usura nel tempo o a fenomeni di condensa. Gli infissi dell'unità abitativa sono ad ante battenti in legno e vetrocamera, mentre il bagno è dotato di lucernaio (05*0.7) cm, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, i pavimenti sono costituiti da monocotture sia per il bagno che per la cucina mentre per il resto è presente un pavimento in laminato prefinito di legno.

Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio e il generatore di calore (caldaia Herman Saunier Duval) è posto esternamente sulla parete contigua al terrazzino di pertinenza ed è del tipo a tenuta stagna monocamera con emissione dei fumi diretta verso l'esterno.

L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Gli impianti elettrici e termici installati, risultano a norma per il periodo della loro realizzazione.



L'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- Ingresso/disimpegno
Superficie utile = 7,46 m²
- Cucina
Superficie utile netta = 12,30 m²
- Soggiorno
Superficie utile = 37,76 m²
- WC
Superficie utile = 6,28 m²
- Camera da letto matrimoniale
Superficie utile = 25,77 m²
- Terrazza
Superficie utile = 30,41 m²
- balcone
Superficie utile = 6,13 m²

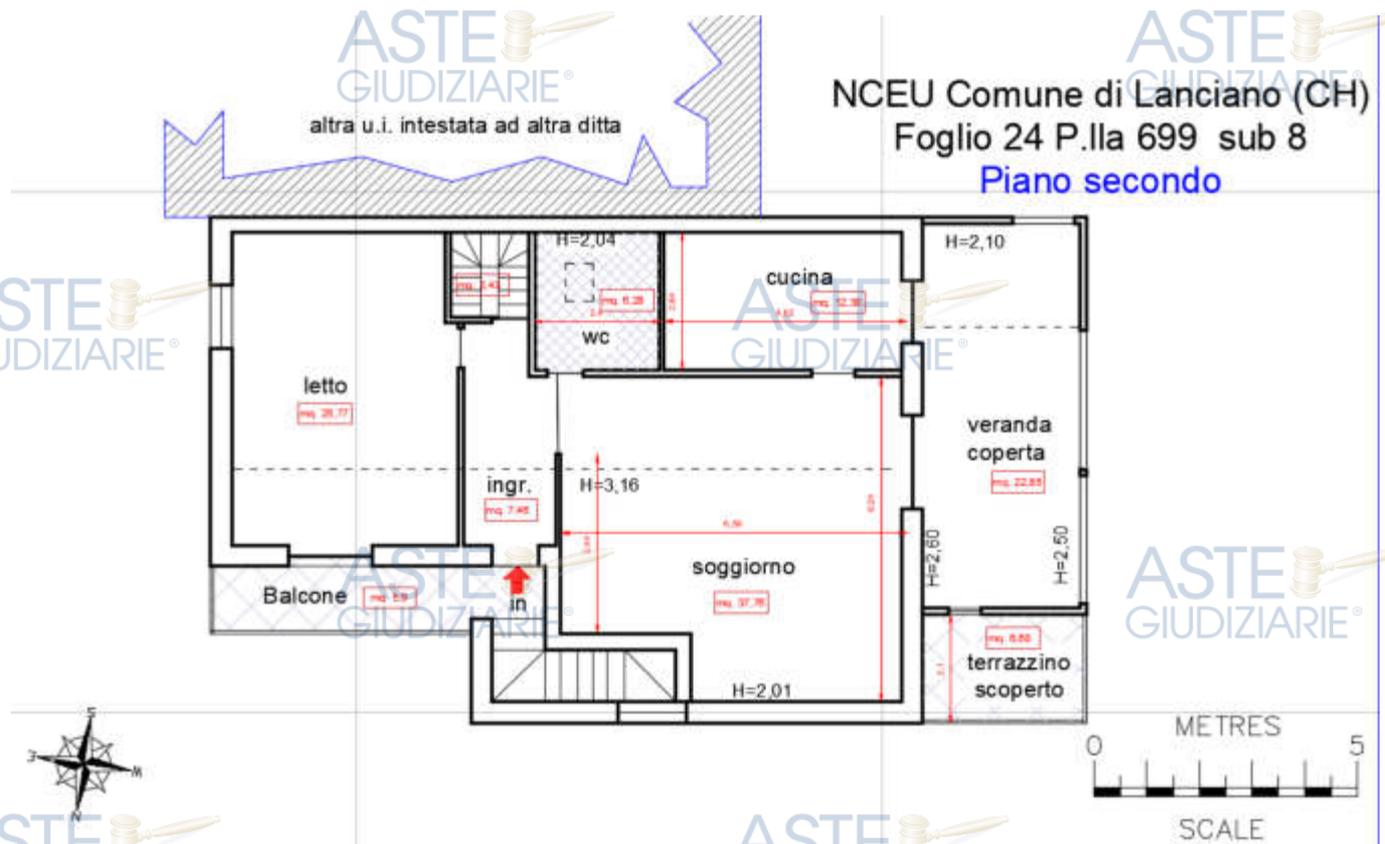


Figura n. 18 Stralcio dei rilievi eseguiti **ALEGATO 5**

- **In merito alle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 per la verifica della possibilità che la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A,**

Si riporta di seguito un riepilogo della disciplina relativa al regime IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972, modificata da ultimo dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. "decreto Sviluppo"), che ha introdotto rilevanti novità nel regime IVA delle operazioni immobiliari.

Sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratta di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali.

A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (cfr. C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:

- per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10
- per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

Nello specifico, per la cessione delle abitazioni la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2012, significative novità nel regime IVA in particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita.

IVA OBBLIGATORIA: cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica)⁴, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

IVA SU OPZIONE (da manifestare direttamente nel rogito): cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione; cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 20086, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

Pertanto, considerando l'immobile oggetto della presente relazione tecnica non rientrante tra i casi sopra esaminati, si ritiene che la cessione dello stesso debba avvenire in regime di esenzione da IVA.

Quesito n. 3 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- L'edificio di cui le unità abitativa distinte con il subalterno 7 e sub 8 ne sono parte costituente, nel tempo è stato soggetto a ripetute variazioni ed ampliamenti, la sua origine è anteriore all'anno 1967 e il primo titolo edilizio depositato negli uffici comunali è la Licenza edilizia n.257 del'11/07/1975 per la trasformazione di un fabbricato adibito a magazzino agricolo da adibire ad abitazione di tipo rurale.

Quesito n. 4 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Lanciano (CH), documentazione riscontrata a seguito di accesso agli atti e presente in (ALLEGATO 6)

L'intero fabbricato è stato realizzato, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia n.257 del 11/07/1975 per la trasformazione di un fabbricato

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com
cell.:3281037684

30

adibito a magazzino agricolo da adibire ad abitazione di tipo rurale;

2. Concessione Edilizia n.237 del 08/10/1984 per lavori di trasformazione interna al fabbricato;
3. Concessione Edilizia n.365 del 07/04/1988 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso;+ Nulla –Osta Genio Civile Prot. 1600 del 30 Marzo 1989. Agli atti è depositata una nota del Comune del 18/05/1989 in cui si diffida la proprietà ad eseguire i lavori in quanto non era stato comunicato il nominativo del Direttore dei Lavori. Non ci sono ulteriori note.
4. Domanda di Sanatoria prot.1623 del 01/03/1995 --Pratica di Condonò 488-95— Rilasciato con Concessione in Sanatoria n.23 del 25/01/2007 per le seguenti opere abusive: ampliamento terrazzi, aumento volume sottotetti, cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, cambio di destinazione d'uso del piano terra in abitazione.
5. Permesso di Costruire n.166 del 07/10/2003 Pratica edilizia n. 159/C/2003 per la divisione di unità immobiliare –Realizzazione di Gradinata esterna- Modifica tramezzatura interna ecc..Non è rinvenibile agli atti la data di inizio dei lavori.
6. Richiesta di agibilità, istanza prot. 4428 del 29/01/2007 a cui il Comune di Lanciano ha espresso parere di non agibilità in data 31/01/2007 prot.4855 per mancanza di altezze minime del piano sottotetto (relativo al sub 8).

N.B. Durante l'accesso agli atti è emerso che risulta in corso una ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (relativo ad alcune opere eseguite abusivamente) emessa dal settore programmazione urbanistica e identificata con il n.159 del 11/06/2021 e successiva ad un accertamento urbanistico edilizio avutosi in data 30/04/2021 (Allegato n.7)

Si precisa inoltre che tale ordinanza di demolizione e ripristino, interessa un insieme di opere realizzate sull'area individuata catastalmente con Foglio 24 P.IIa 699 e 703 e che coinvolgono solo parzialmente il fabbricato oggetto della presente stima e nello specifico in merito alla realizzazione della scala in legno con relativo terrazzino per l'accesso all'unità immobiliare distinta con il sub 7 al piano terreno.

A seguito dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo del 12/05/2022 e alla successiva visione dei titoli edilizi presenti negli archivi del Comune di Lanciano(CH) nonché, preso atto dell'ordinanza di demolizione e ripristino in atto, ho constatato le non conformità tra lo stato attuale dei luoghi, i progetti approvati e concessi e la documentazione catastale presente sul sito (SISTER) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio. Nello specifico sono presenti le seguenti opere abusive:

OPERE ABUSIVE PRESENTI NELL'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CATASTALMENTE CON FOGLIO 24 P.LLA 699 SUB. 7

Parete di tramezzo per la formazione di una cabina armadio;

1. Parete di tramezzo per la formazione di un vano ripostiglio;
2. Realizzazione di un wc in luogo del preesistente ripostiglio;
3. Spostamento della cucina dal precedente ambiente alla veranda con conseguente cambio d'uso;
4. Variazione dei prospetti a seguito della chiusura di due finestre e nell'apertura di altre due. Questo intervento è stato realizzato sulle pareti perimetrali della precedente veranda ora destinata a cucina;
5. Realizzazione di un terrazzino in legno con relativa scala che permette di raggiungere i livelli inferiori della corte comune.

ALLEGATO 8 RILIEVI geometrici DELLE OPERE ABUSIVE DA SANARE

OPERE ABUSIVE PRESENTI NELL'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CATASTALMENTE CON FOGLIO 24 P.LLA 699 SUB. 8

Piano Interrato:

1. Realizzazione di due finestre su parete esterna prospiciente la corte comune;
2. Chiusura in muratura di una porta che prima collegava i due ambienti della cantina;
3. Realizzazione di una parete per la formazione di un nuovo vano ricavato dalla superficie della legnaia ed ora annesso alla cantina.

Piano Primo:

4. Chiusura, eseguita con pannello di cartongesso, della porta di accesso al vano scala interno e di collegamento con il piano superiore;
5. Cambio di destinazione d'uso di una camera ora trasformata in cucina

Piano secondo:

6. Cambio di destinazione d'uso di un vano prima adibito a tinello ora a camera da letto;
7. Realizzazione di una parete di tramezzo nella zona ingresso;

8. In difformità rispetto alla planimetria catastale risulta che è stata demolita una parete nella zona del soggiorno;
9. Chiusura della terrazza esterna. In questo caso è stato generato un nuovo volume.

ALLEGATO 8 RILIEVI geometrici DELLE OPERE ABUSIVE DA SANARE

Ad eccezione della terrazza in legno per cui vige l'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Lanciano e della veranda al piano secondo, per tutti gli altri abusi esiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Prima di entrare nello specifico di procedure e costi per le sanatorie intendo precisare che l'area su cui insiste il fabbricato risulta altamente vincolata dal PAI (Piano Assetto Idrogeologico e nello specifico è classificata P3 (Pericolosità molto elevata) e R4 Rischio molto elevato, con terreno Pessimo R5.

A seguito delle dovute precisazioni, specifico il costo e la procedura per il conseguimento dei titoli in sanatoria.

PER LE OPERE ABUSIVE PRESENTI NELL'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CATASTALMENTE CON FOGLIO 24 P.LLA 699 SUB. 7

1. Parete di tramezzo per la formazione di una cabina armadio; **(SANABILE)**
2. Parete di tramezzo per la formazione di un vano ripostiglio; **(SANABILE)**
3. Realizzazione di un wc in luogo del preesistente ripostiglio; **(SANABILE)**
4. Spostamento della cucina dal precedente ambiente alla veranda con conseguente cambio d'uso; **(SANABILE)**
5. Variazione dei prospetti a seguito della chiusura di due finestre e nell'apertura di altre due. Questo intervento è stato realizzato sulle pareti perimetrali della precedente veranda ora destinata a cucina; **(SANABILE)**
6. Realizzazione di un terrazzino in legno con relativa scala che permette di raggiungere i livelli inferiori della corte comune. **DA SMONTARE A SEGUITO DELL'ORDINANZA EMESSA dal Comune di Lanciano (CH) n.159 del 11/06/2021**

Per gli abusi indicati dal punto 1 al punto 5, relativi al subalterno 7

I sopraindicati abusi sanabili possono essere regolarizzati con la **SCIA in sanatoria** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività, tardiva o postuma) che è una comunicazione da inviare al Comune per lavori eseguiti e per i quali non è stata trasmessa alcuna pratica edilizia, farà seguito, l'aggiornamento planimetrico catastale in procedura Docfa e una SCAGI (segnalazione Certificata per l'agibilità).

I costi fissi saranno:

1. Oblazione (sanzione da versare alle casse comunali) per la SCIA in sanatoria pari a €516,00;
2. costo fisso di 50 euro di diritti per l'aggiornamento della planimetria da versare all'Agenzia del territorio al momento della sua presentazione;
3. €25,82 per ogni unità abitativa per diritti di segreteria relativi alla SCAGI;

I costi variabili saranno:

4. Costi professionista per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività' (**SCIA**) in **sanatoria**: 1.200 euro circa
5. Costi professionista per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**: 1000 euro circa
6. Costi professionista per la variazione catastale: 450 euro circa

A cui vanno aggiunti gli oneri per casse previdenziali e IVA come per Legge.

Totale per il Sub 7----- € (516,00+50,00+25,82+1200+1000+450+106)= € 3.347,82

PER LE OPERE ABUSIVE PRESENTI NELL'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CATASTALMENTE CON FOGLIO 24 P.LLA 699 SUB. 8

Piano Interrato:

1. Realizzazione di due finestre su parete esterna prospiciente la corte comune, **(SANABILE)**;
2. Chiusura in muratura di una porta che prima collegava i due ambienti della cantina, **(SANABILE)**;
3. Realizzazione di una parete per la formazione di un nuovo vano ricavato dalla superficie della legnaia ed ora annesso alla cantina, **(SANABILE)**;

Piano Primo:

4. Chiusura, eseguita con pannello di cartongesso, della porta di accesso al vano scala interno e di collegamento con il piano superiore; **da rimuovere il pannello per rendere nuovamente comunicanti i due piani**;
5. Cambio di destinazione d'uso di una camera ora trasformata in cucina **(SANABILE)**;

Piano secondo:

6. Cambio di destinazione d'uso di un vano prima adibito a tinello ora a camera da letto, **(SANABILE)**;
7. Realizzazione di una parete di tramezzo nella zona ingresso, **(SANABILE)**;

8. In difformità rispetto alla planimetria catastale risulta che è stata demolita una parete nella zona del soggiorno, (**SANABILE**);
9. Chiusura della terrazza esterna. (**NON SANABILE, DA RIMUOVERE COPERTURA E CHIUSURE LATERALI**) infatti analizzando le Norme tecniche del PAI, la tipologia di abuso sopra richiamata non rientra nei casi previsti dalle norme.

Considerando la collocazione del fabbricato nella perimetrazione del PAI con rischio P3 ed R4 al

Capo II - Aree a pericolosità molto elevata Art. 14 - Disciplina delle aree a pericolosità molto elevata (P3), si afferma il propedeutico parere da richiedere all'Autorità di bacino sullo Studio di compatibilità idrogeologica, e al comma 2 lettera g si vieta qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, che non rientri tra gli interventi espressamente consentiti dagli Art.15 e 16 delle medesime norme in cui la tipologia di abuso in esame non rientra e quindi non è sanabile.

Per gli abusi indicati dal punto 1 al punto 6, relativi al subalterno 8

I sopraindicati abusi sanabili possono essere regolarizzati con la **SCIA in sanatoria** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività, tardiva o postuma) che è una comunicazione da inviare al Comune per lavori eseguiti e per i quali non è stata trasmessa alcuna pratica edilizia, farà seguito, l'aggiornamento planimetrico catastale in procedura Docfa e una SCAGI (segnalazione Certificata per l'agibilità).

I costi fissi saranno:

1. Oblazione (sanzione da versare alle casse comunali) per la SCIA in sanatoria pari a €.516,00;
2. costo fisso di 50 euro di diritti per l'aggiornamento di ogni planimetria da versare all'Agenzia del territorio al momento della sua presentazione in questo caso le planimetrie saranno 2;
3. €25,82 per ogni unità abitativa per diritti di segreteria relativi alla SCAGI;

I costi variabili saranno:

4. Costi professionista per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività' (**SCIA**) in **sanatoria**: 1.500 euro circa
5. Costi professionista per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**: 1200 euro circa
6. Costi professionista per la variazione catastale: 600 euro circa

A cui vanno aggiunti gli oneri per casse previdenziali e IVA come per Legge.

Totale per il Sub 8----- € (516,00+50,00+50,00+25,82+1500+1200+600+132)= € 4073,82

Si precisa inoltre che entrambi le unità abitativa si trovano nelle condizioni previste **dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e che le nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (come il caso dell'abitazione oggetto della presente relazione)** non si applicano a quelli derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, pertanto si troverà nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria e dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria i cui costi sono stati sopra indicati.

Quesito n. 5 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

- Trattasi di un immobile destinato a residenza censito a NCEU, non è pertanto necessario produrre il Certificato di Destinazione urbanistica. Comunque il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è collocato in Zona Agricola di PRG del Comune di Lanciano (CH), regolata dall' art. 68 delle NTA
Comma 7 ---i fabbricati esistenti, di qualsiasi tipo, non ricompresi nelle unità aziendali e non più connessi alla conduzione del fondo, nonché gli edifici rurali esistenti ed abbandonati, di cui la proprietà sia in condizione di dimostrare il mancato utilizzo, comprovato dalle utenze civili, da almeno dodici mesi, possono essere recuperati ad usi residenziali o ad usi di artigianato produttivo attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (R4).
COMMA 9 Negli ambiti della zona agricola ricompresa nel perimetro del PAI, si opera altresì entro i limiti ammessi da tale piano.



Fig.19 stralcio del PRG

Quesito n. 6 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente 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, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Lanciano (CH) come di seguito:

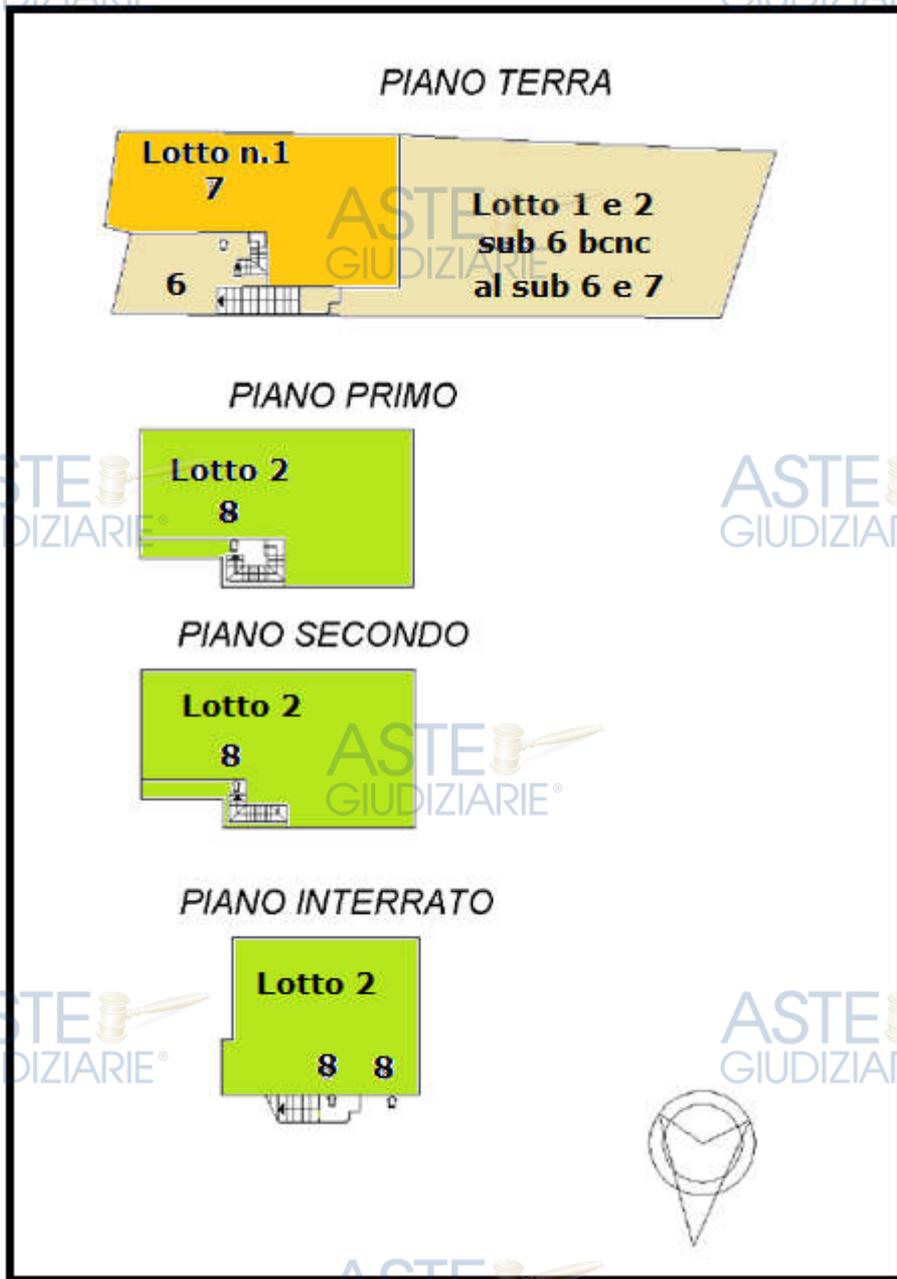
Le Unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria Dei Mesi n.52 e insieme costituiscono l'unico fabbricato a tipologia bifamigliare con corte esterna comune. Le unità immobiliari sono distinte a NCEU con Foglio 24 P.IIa 699 sub 7 e 8 oltre al sub 6 Bcnc.

- Il sub 7 di categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 134 mq rendita Euro 433,82.
- Il sub 8 di categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 268 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 257 mq rendita Euro 795,34.

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Fig.20 stralci dell'estratto del Foglio di mappa n.24 e individuazione della particella catastale n.699



Stralcio dell'Elaborato
Planimetrico

Con l'individuazione delle
unità abitative oggetto di
pignoramento

Sub 7 Piano terra;

Sub 8 Piano -1, 1° e 2°;

Sub 6 Bene Comune non
Censibile ai sub 7 e 8

Figura 21

Fig.22 Planimetria Catastale presente agli atti e relativa al Subalterno 7 Piano terreno

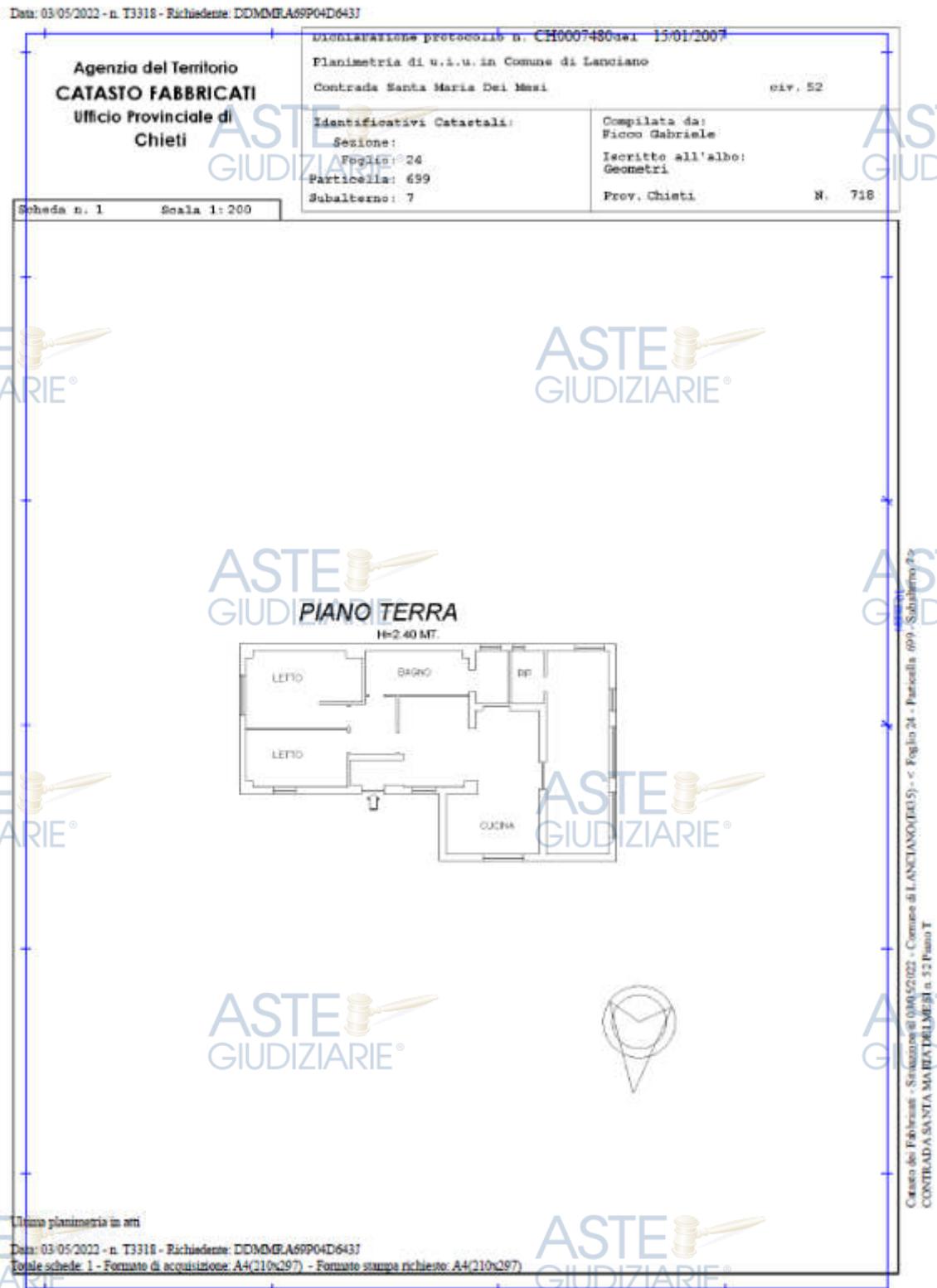
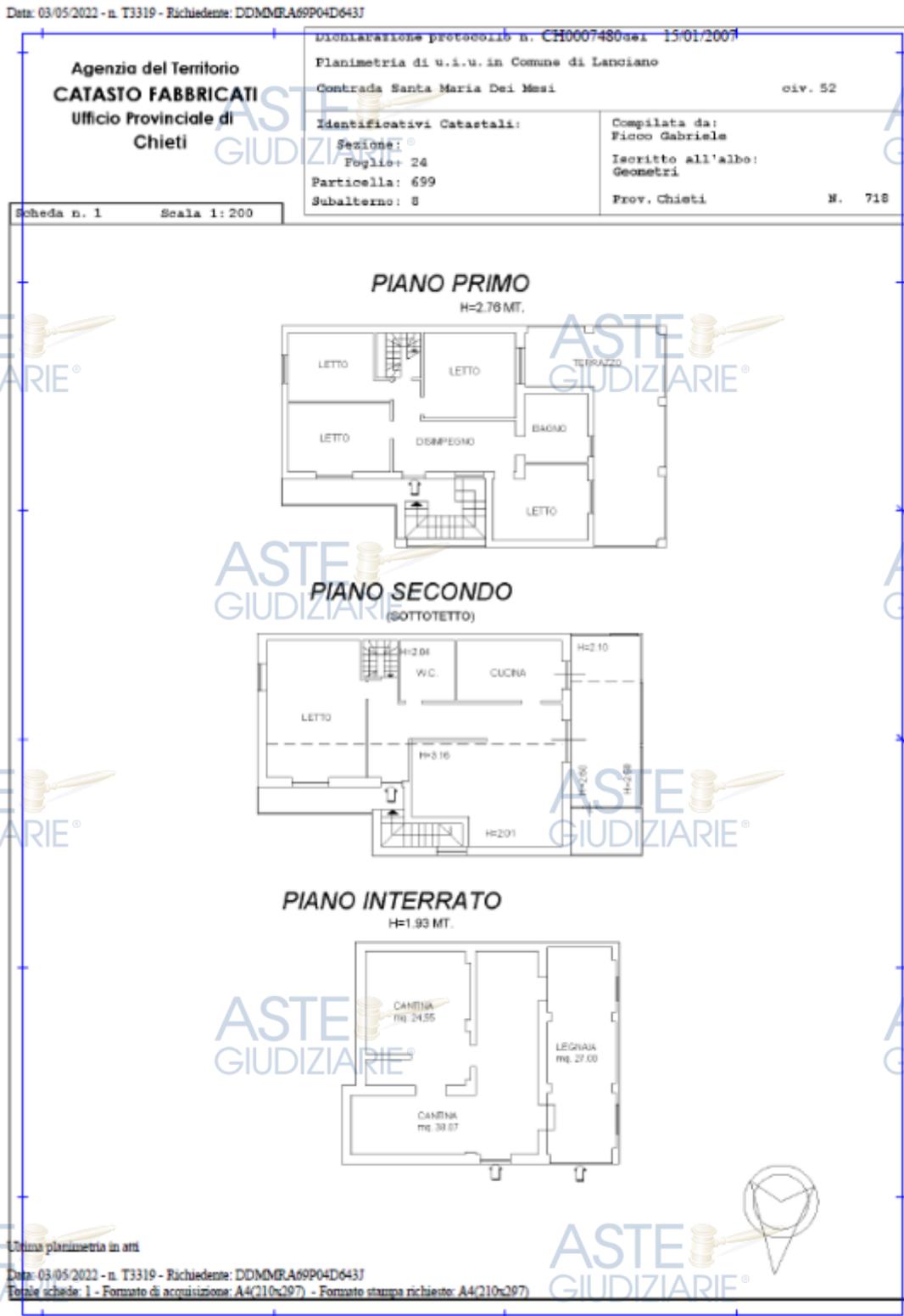


Fig.23 Planimetria Catastale presente agli atti e relativa al Subalterno 8 Piano interrato, primo e secondo.



Come già esposto nella risposta al quesito n.4, anzidetta planimetrie risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi e si precisa che l'aggiornamento non viene prodotto in quanto oggettivamente impossibile senza una preventiva pratica urbanistica commissionabile solo dalla proprietà attuale o futura.

Quesito n. 7 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve 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). L'esperto deve infine 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;

premettendo che

- l' Atto di Notifica del Pignoramento risale alla data del 18/11/2021; **Allegato n. 2**
- il sig. ***** (esecutato) è pervenuto in possesso dell'intero fabbricato in due distinti periodi, per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di trasferimento di immobile subastato del Tribunale di Lanciano in data 04/03/2003 rep. 53 registrato a Lanciano (CH) in data 28/04/2003 al n.377 serie IV e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di decreto di Trasferimento del Tribunale di Lanciano (CH) in data 09/08/2006 rep. 674, registrato a Lanciano (CH) in data 14 Agosto 2006 al n. 774 serie IV, trascritto a Chieti il 10 Agosto 2006 al n.13831 R.P. ; **Allegato n. 9**
- Successivamente, con Atto di Donazione repertorio 66562 Racc.15293 del 20 Luglio 2012 Notaio Sorrentini in Lanciano (CH) Il Sig. ***** donava alla mamma ***** l'usufrutto per il subalterno 7 e il subalterno 8, mentre con medesimo atto donava alla sorella ***** la nuda proprietà del subalterno 8. **Allegato n. 10**

Pertanto, gli atti di acquisto e quello successivo della Donazione, sono antecedenti alla data del verbale di pignoramento

Quesito n. 8 del secondo gruppo

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o

passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Le attuali unità immobiliari oggetto della presente perizia estimativa risultano censite a NCEU dal 15/01/2007 con il seguente identificativo catastale Foglio 24 Plla 699 sub 6, sub 7 e sub 8 ;
- I precedenti identificativi catastali, sin dal 13/02/1998 e fino al 15/01/2007 erano Foglio 24 Plla 699 sub 3 e sub 5 ;
- l'intero fabbricato pervenne al Sig. ***** per la quota di ½ in virtù di trasferimento di immobile subastato del Tribunale di Lanciano in data 04/03/2003 rep. 53 registrato a Lanciano (CH) in data 28/04/2003 al n.377 serie IV e per la restante quota di ½ in virtù di decreto di Trasferimento del Tribunale di Lanciano (CH) in data 09/08/2006 rep. 674, registrato a Lanciano (CH) in data 14 Agosto 2006 al n. 774 serie IV, trascritto a Chieti il 10 Agosto 2006 al n.13831 R.P. ; **Allegato n. 9**
- Successivamente, con Atto di Donazione repertorio 66562 Racc.15293 del 20 Luglio 2012 Notaio Sorrentini in Lanciano (CH) Il Sig. ***** donava alla mamma ***** l'usufrutto per il subalterno 7 e il subalterno 8, mentre con medesimo atto donava alla sorella ***** la nuda proprietà del subalterno 8. **Allegato n. 10**
-

A SEGUITO DELLE ISPEZIONI HO RILEVATO QUANTO SEGUE:

Per l'originario sub 3: ALLEGATO N. 11

Comune di LANCIANO (CH) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0024 Particella 00699 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 23/09/2003 - Registro Particolare 12944 Registro Generale 16734
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 163 del 04/03/2003
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/08/2006 - Registro Particolare 13831 Registro Generale 20493
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 674 del 09/08/2006
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Per l'originario sub 5: **ALLEGATO N. 12**

Comune di LANCIANO (CH) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0024 Particella 00699 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 23/09/2003 - Registro Particolare 12944 Registro Generale 16734
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 163 del 04/03/2003
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Per l'attuale sub 7 **ALLEGATO N. 13**

Comune di LANCIANO (CH) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0024 Particella 00699 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare 600 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale SORRENTINI GIUSEPPE Repertorio 58367/10544 del 09/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 17/08/2012 - Registro Particolare 11487 Registro Generale 14601
Pubblico ufficiale SORRENTINI GIUSEPPE Repertorio 66562/15293 del 20/07/2012
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2087 del 14/10/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)
3. ISCRIZIONE del 13/05/2015 - Registro Particolare 830 Registro Generale 7508
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 685 del 13/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 433 del 24/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)





2. Annotazione n. 2047 del 14/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 992 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1774 del 08/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 2057 Registro Generale 2711
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 119 del 30/01/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 18/11/2021 - Registro Particolare 16447 Registro Generale 21125
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 544 del 26/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Per l'attuale sub 8 **ALLEGATO N. 14**

Comune di LANCIANO (CH) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0024 Particella 00699 Subalterno 0008

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 17/08/2012 - Registro Particolare 11486 Registro Generale 14600
Pubblico ufficiale SORRENTINI GIUSEPPE Repertorio 66562/15293 del 20/07/2012
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2086 del 14/10/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 2057 Registro Generale 2711
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 119 del 30/01/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/11/2021 - Registro Particolare 16447 Registro Generale 21125
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 544 del 26/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

A seguito di quanto sopra riportato in stralci, ho esaminato nello specifico le trascrizioni per il subalterno 7 e 8 e metto in evidenza la Trascrizione del 17/02/2017 – Registro Particolare 2057 Registro Generale 2711domanda Giudiziale – Revoca Atti soggetti a trascrizioni- di cui ne riporto gli aspetti esplicativi dichiarati:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2711

Registro particolare n. 2057

Presentazione n. 67

del 17/02/2017

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON DETTO ATTO SI CHIEDE, TRA L'ALTRO, DI REVOCARE E DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. -AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2901 C.C.- L'ATTO DEL 20/07/2012 PER NOTAR GIUSEPPE SORRENTINI DI LANCIANO, REP. N. 66562 / RACC. N. 15293, TRASCRITTO IL 17/08/2012 AL N. 14600 R.G. ED AL N. 11486 R.P. NONCHE' AL N. 14601 R.G. ED AL N. 11487 R.P. CON IL QUALE [REDACTED] HA DONATO: A) ALLA MADRE [REDACTED] L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO ED ALLA SORELLA [REDACTED] LA NUOVA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE DESCRITTO ALL'U.N. 1 DELLA PRESENTE; B) ALLA MADRE [REDACTED] L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO DELL'IMMOBILE DESCRITTO ALL'U.N. 2 DELLA PRESENTE. IL TUTTO AI SENSI DEL SUCCITATO ATTO, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO.

ALLEGATO N. 15

Quesito n. 9 del secondo gruppo

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 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;

Calcolo della superficie commerciale

Nella determinazione del valore di mercato si procede al **calcolo della superficie commerciale** delle unità immobiliari applicando la metodologia indicata dall'Agenzia delle Entrate nel MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI, Allegato n.5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza

degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, articolo 1.1. UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO.

Nel caso in esame, i nostri appartamenti risultano dotati di pertinenze esclusive e risulta compresi in un edificio ad uso residenziale.

La Superficie Commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, nello specifico dei balconi.

Misurazione -VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime sono state considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50%.

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- per i balconi, la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA

La superficie omogeneizzata è stata computata come di seguito.

- Le pertinenze risultando comunicanti con i vani principali e con i vani accessori sono state computate nella misura del 30% della superficie rilevata e fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente
- Le pertinenze accessorie non comunicanti sono state computate nella misura del 25% della superficie lorda rilevata.

Per il Sub 7

	Superficie lorda m ²	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE m²	Coefficiente di ragguaglio
Appartamento	134mq	134mq	100 %
Totale		134 mq	

Per il Sub 8

	Superficie lorda m ²	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE m²	Coefficiente di ragguaglio
Appartamento piano primo	96,02	96,02	100 %
Balcone piano primo	5,9	1,84	30%
Terrazza coperta	39,1	8,91	25%-10%
Parte di appartamento al piano secondo	108,61	108,61	100%
Balcone piano secondo	6,13	1,84	30%
Terrazza	30,41	8,04	25%-10%

Cantina/legnaia piano interrato non comunic.	113,1	28,28	25%
Totale		253,54 mq	

Calcolata la superficie Commerciale, si procede con la Stima.

CRITERIO DI STIMA

Il valore di una unità immobiliare residenziale si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di abitazioni ubicate in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è necessario che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili e tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Nello specifico, dall'OMI si rileva che nel 2021 1° Semestre il valore per abitazioni simili a quella oggetto di stima oscilla tra i €/mq 780,00 e i €/mq 1.150,00

Provincia: CHIETI

Comune: LANCIANO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERI PERIFERICI

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L

Dal mercato immobiliare e nello specifico da operatori del settore, ho rilevato una forbice di prezzi oscillanti tra i 800,00 €/mq e i 1200,00 €/mq. Pertanto in linea con quanto rilevato dall'OMI.

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore di **€. 1.150,00/mq** rimanendo nella forbice dei prezzi rilevati ma tendenti al limite massimo in quanto le unità abitative oltre ad avere buone finiture, hanno una corte comune di meritevole rilievo, l'immobile è servito da buoni collegamenti stradali e i servizi e le attività commerciali in zone limitrofe oltre a numerose scuole nelle vicinanze possono renderlo discretamente appetibile.

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto della effettiva "facilità d'uso" dell'unità abitativa.

Abitazioni senza posto auto o garage - 5 %;

- Abitazione inserita in contesto urbano con molteplici servizi pubblici e privati **+10%**;
- Per il subalterno 7, risulta essere in locazione ma senza contratto e gli attuali occupanti si sono riservati il diritto di chiedere al Giudice Esecutivo il diritto di occupazione e pertanto si applica il coefficiente correttivo del **-20%**

In definitiva:

- per il Sub 7 si applicherà un coefficiente correttivo pari a **-15 %** che modifica la quotazione in **977,5 € / m²**

pertanto il Valore di mercato del sub 7 è: 134 mq*€977,50/mq= €130.985,00

- per il Sub 8 si applicherà un coefficiente correttivo pari a **+ 5 %** che modifica la quotazione in **1.207,5 € / m²**

pertanto il Valore di mercato del sub 8 è: 253,54 mq*€1.207,50/mq= €306.150,55

Il Valore di mercato dell'intero fabbricato composto dal Sub 7 e 8 oltre che del sub 6 (Bene comune non censibile) è $V_m = 437.135,55$ euro.

A cui però bisogna ancora detrarre gli importi per la regolarizzazione delle opere abusive

Detrazioni per il sub 7

Descrizione	Importi
si stimano a corpo €2.000,00 per la rimozione del terrazzino abusivo	€ 2.000,00
Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, escluso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria e per la successiva S.C.A. (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ)* ;	€ 3.347,82
Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), escluso IVA e cassa prev.:	€ 250,00
Detrazione totale DT	€ 5.597,82
*L'importo comprende esclusivamente i costi del professionista per la presentazione della sola certificazione SCA. Non sono compresi gli oneri relativi agli allegati alla certificazione SCA, quali eventuali oneri per la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 ed eventuali adeguamenti necessari per la loro certificazione, ne oneri per eventuali certificazioni di tipo statico/strutturale, etc.	

Pertanto il **VALORE FINALE VF dell'immobile indicato con il subalterno 7 (Piano Terreno)** risulta: $VF \text{ sub } 7 = VM - DT = \mathbf{€. 130.985,00 - 5.597,82 = €.125.387,18}$

Detrazioni per il sub 8

Descrizione	Importi
si stimano a corpo €2.000,00 per la rimozione della copertura della veranda al secondo piano	€ 2.000,00
Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, escluso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria e per la successiva S.C.A. (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ)* ;	€ 4.073,82
Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), escluso IVA e cassa prev.:	€ 250,00
Detrazione totale DT	€ 6.323,82
*L'importo comprende esclusivamente i costi del professionista per la presentazione della sola certificazione SCA. Non sono compresi gli oneri relativi agli allegati alla certificazione SCA, quali eventuali oneri per la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 ed eventuali adeguamenti necessari per la loro certificazione, ne oneri per eventuali certificazioni di tipo statico/strutturale, etc.	

Pertanto il **VALORE FINALE VF dell'immobile indicato con il subalterno 8 (Piano Interrato, Primo e Secondo)** risulta: $VF \text{ sub } 8 = VM - DT = \mathbf{€. 306.150,55 - 6323,82 = €.299.826,73}$

In cifra tonda:

Vf dell'intero fabbricato in cifra tonda= €. 425.000,00

Valore finale = quattrocentoventicinquemila/00 euro**

Corrispondente a €. 425000/ 387,54 mq= €/mq 1096,66

****Già decurtate delle somme in perizia per la regolarizzazione del bene**

Quesito n. 10 del secondo gruppo

Provveda l'esperto a formare 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;

I beni oggetto di esecuzione sono già suddivisi in lotti indipendenti e trattasi delle due uniche unità immobiliari facenti parte dell'intero edificio ad uso residenziale sito a Lanciano in C.da Santa Maria dei Mesi n.52

- La prima unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria dei Mesi n.52 , distinta a NCEU con Foglio 24 P.IIa 699 sub 7, Piano terreno, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 134 mq rendita Euro 433,82.
- La seconda unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria dei Mesi n.52 , distinta a NCEU con Foglio 24 P.IIa 699 sub 8, Piano interrato, Primo e secondo categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 268 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 257 mq rendita Euro 795,34.

Pertanto la vendita può essere divisa in Lotti totalmente indipendenti tra loro e ciascuno riguardante una delle due unità immobiliari.



LOTTO DI VENDITA N:1

SI PRODUCE DI SEGUITO UNA SCHEDA RIASSUNTIVA CON I DATI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

- La prima unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria dei Mesi n.52 , distinta a NCEU con Foglio 24 P.Illa 699 sub 7, Piano terreno, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 134 mq rendita Euro 433,82. P.S. Questo bene è occupato da terzi

Ubicazione:	Lanciano (CH), C.da santa Maria Dei Mesi 52
Tipologia	Appartamento sito al piano terreno, composto da sala/soggiorno, cucina, 2 camera, 2 locali wc, 1 ingresso, disimpegno e 1 ripostiglio
Superficie Commerciale	134 m ²
Identificativi Catastali	Foglio 24, Part.699, Sub 7
Valore Finale dell'immobile VF	€. 125.387,18

LOTTO DI VENDITA N:2

SI PRODUCE DI SEGUITO UNA SCHEDA RIASSUNTIVA CON I DATI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

- Unità immobiliare censita al Catasto Urbano di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria dei Mesi n.52 , distinta a NCEU con Foglio 24 P.Illa 699 sub 8, Piano interrato, Primo e secondo categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 268 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 257 mq rendita Euro 795,34.

Ubicazione:	Lanciano (CH), C.da Santa Maria Dei Mesi 52
Tipologia	Appartamento sito al piano primo e secondo, compreso l'interrato di pertinenza. E' composto al piano interrato da una cantina e una legnaia, al piano primo si trovano oltre all'ingresso, tre camere un bagno una cucina e una terrazza , al piano secondo raggiungibile anche con scala esterna oltre a quella interna di collegamento vi sono una sala/soggiorno, la cucina, 1 bagno 1 camera ed una terrazza.
Superficie Commerciale	253,54 m ²
Identificativi Catastali	Foglio 24, Part.699, Sub 8
Valore Finale dell'immobile VF	€. 299.826,73

Quesito n. 11 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad accertare lo 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 allegghi e comunque 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. 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. Specifici 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;

Premesso che:

- l'intero fabbricato pervenne al Sig. ***** per la quota di ½ in virtù di trasferimento di immobile subastato del Tribunale di Lanciano in data 04/03/2003 rep. 53 registrato a Lanciano (CH) in data 28/04/2003 al n.377 serie IV e per la restante quota di ½ in virtù di decreto di Trasferimento del Tribunale di Lanciano (CH) in data 09/08/2006 rep. 674, registrato a Lanciano (CH) in data 14 Agosto 2006 al n. 774 serie IV, trascritto a Chieti il 10 Agosto 2006 al n.13831 R.P. ; **Allegato 9**
- attualmente l'intero fabbricato è composto da due unità immobiliari e da una corte comune distinto catastalmente da foglio 24 P.IIa 699 sub 7 e 8 oltre al sub 6 bcnc (bene comune non censibile ai sub 7 e 8);

In merito all'unità immobiliare distinta con Foglio 24 P.IIa 699 sub 7 di cui gli attuali intestatari sono:

***** (per la nuda proprietà)

***** (per l'usufrutto)

è pervenuto in usufrutto generale vitalizio alla Sig.ra ***** con atto di Donazione

del 20/07/2012 Notaio Giuseppe Sorrentini in Lanciano (CH) con questo atto *****
donava alla mamma ***** l'usufrutto dell'unità abitativa al sub.7; **Allegato 10**

In merito all'unità immobiliare distinta con Foglio 24 P.Ila 699 sub 8 di cui gli attuali intestatari sono:

***** (per la nuda proprietà)

***** (per l'usufrutto)

è pervenuto in usufrutto generale vitalizio alla Sig.ra ***** e per la nuda proprietà alla Sig.ra ***** con atto di Donazione del 20/07/2012 Notaio Giuseppe Sorrentini in Lanciano (CH) con questo atto ***** donava alla mamma ***** l'usufrutto ed alla sorella ***** la nuda proprietà dell'unità abitativa al sub.8; **Allegato 10**

- non esistono sul bene pignorato vincoli e gravami da censo, livello o uso civico.
- In occasione del sopralluogo del 12/05/2022 unitamente al funzionario dell'IVG di Lanciano (CH) Sig. Ferroni Antonello, il sig.r ***** marito della Sig.ra ***** (esecutata), dichiaravano che l'immobile per quanto riguarda il sub 8 era da loro stessi abitato mentre, il subalterno n.7 risulta in locazione ma senza contratto e gli attuali occupanti si sono riservati il diritto di chiedere al Giudice Esecutivo l'autorizzazione all'occupazione. **Allegato 16**

Quesito n. 12 del secondo gruppo

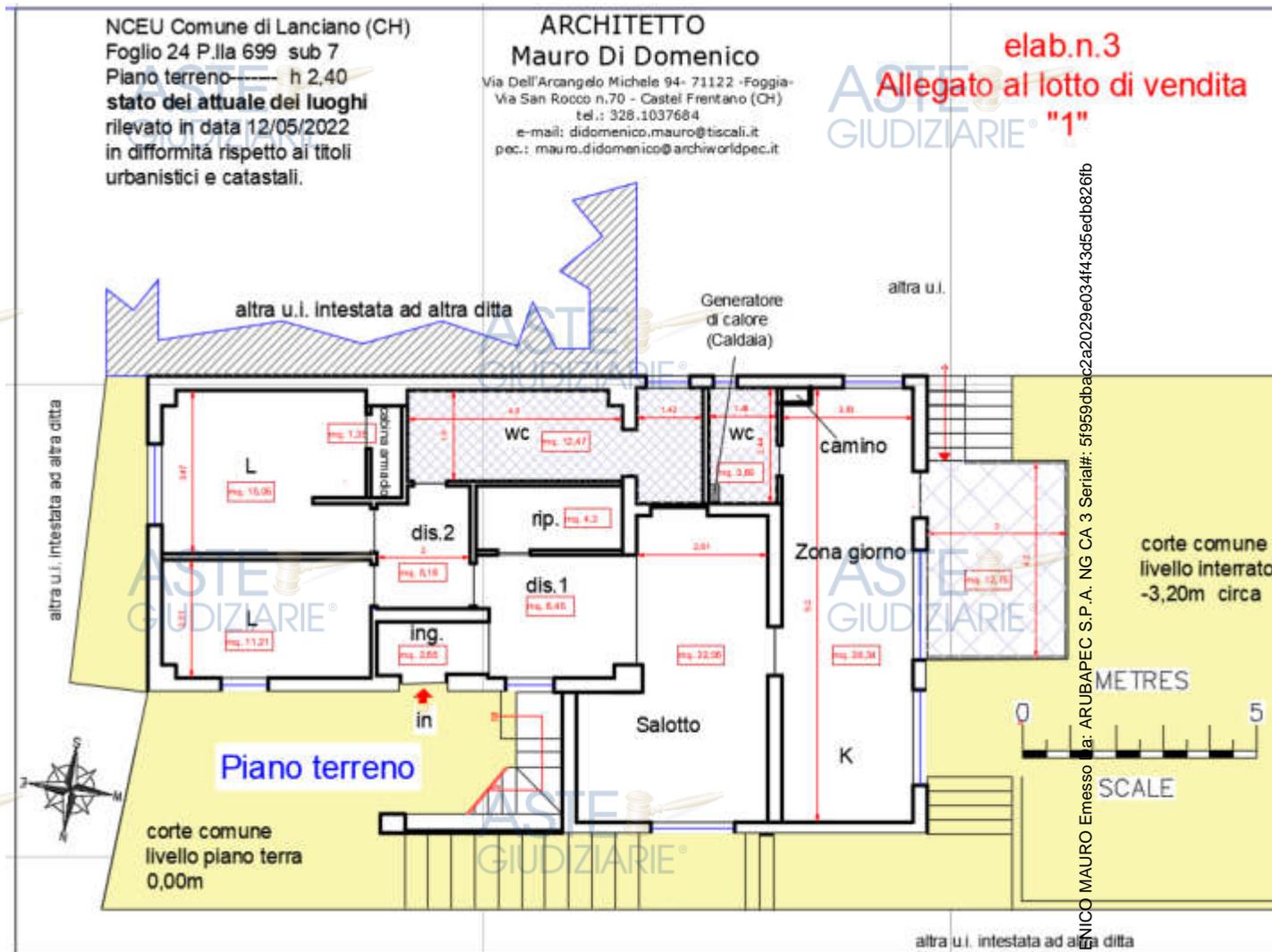
Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

- Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.

Quesito n. 13 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

- Segue l'elaborato grafico n.3 riportante la planimetria dello stato attuale dell'immobile e il rilievo fotografico dei luoghi relativo al Lotto di Vendita 1 individuato con il foglio 24 P.Ila 699 sub 7 Piano terreno:



Firmato Da: DI DOMENICO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 5f959dbac2a2029e034f43d5edb826fb

in ALLEGATO 5

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com

54

cell.:3281037684

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

RILIEVO FOTOGRAFICO eseguito in data 12/05/2022



Foto n.1 Veduta d'insieme ---foto scattata dal livello interrato della corte comune

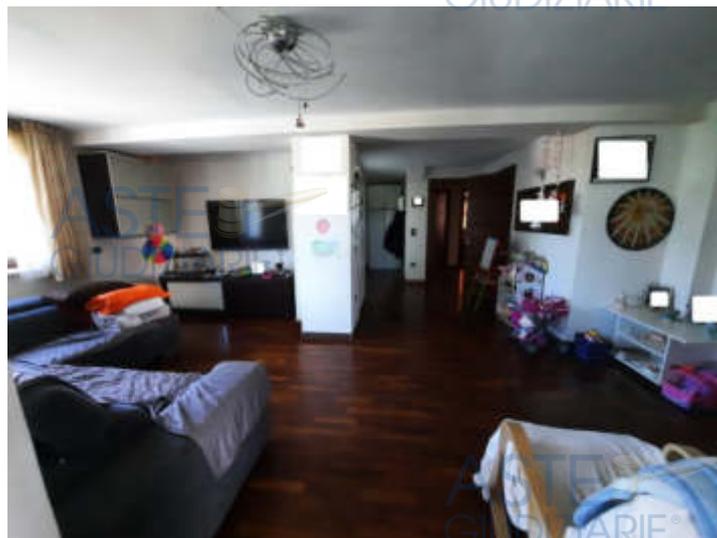


Foto n.2 zona giorno/salotto

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

55





ASTE
GIUDIZIARIE® Foto n.3 cucina



Foto n.4 Bagno



Foto n. 5 Bagno con generatore di calore



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

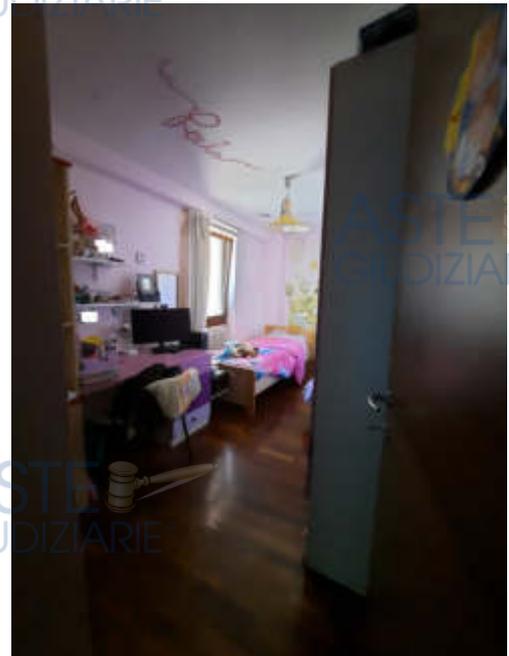


Foto n.6 Camera da letto

Foto n.6 Cameretta



Foto n.7 Infisso in legno

Foto n.8 Camino in zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

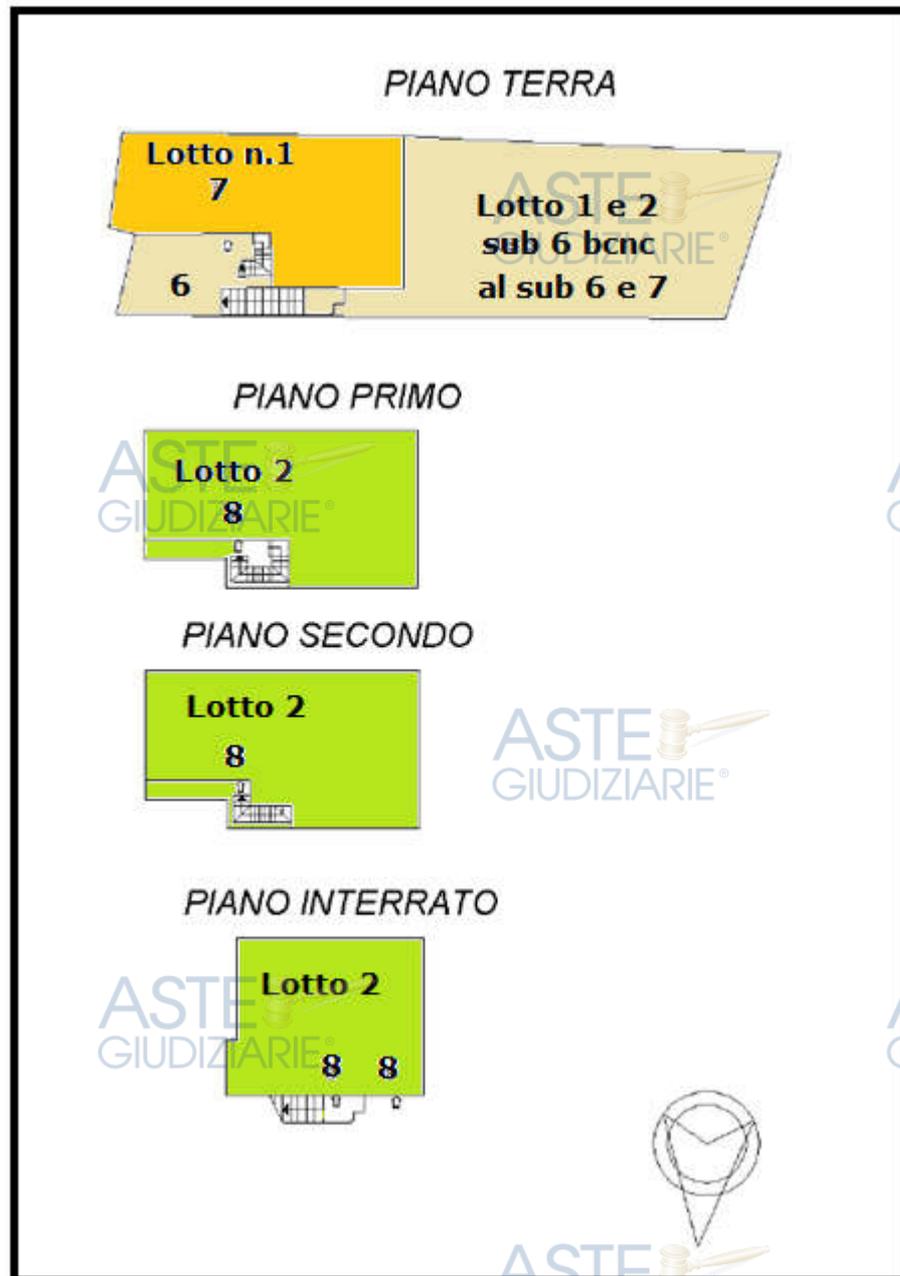


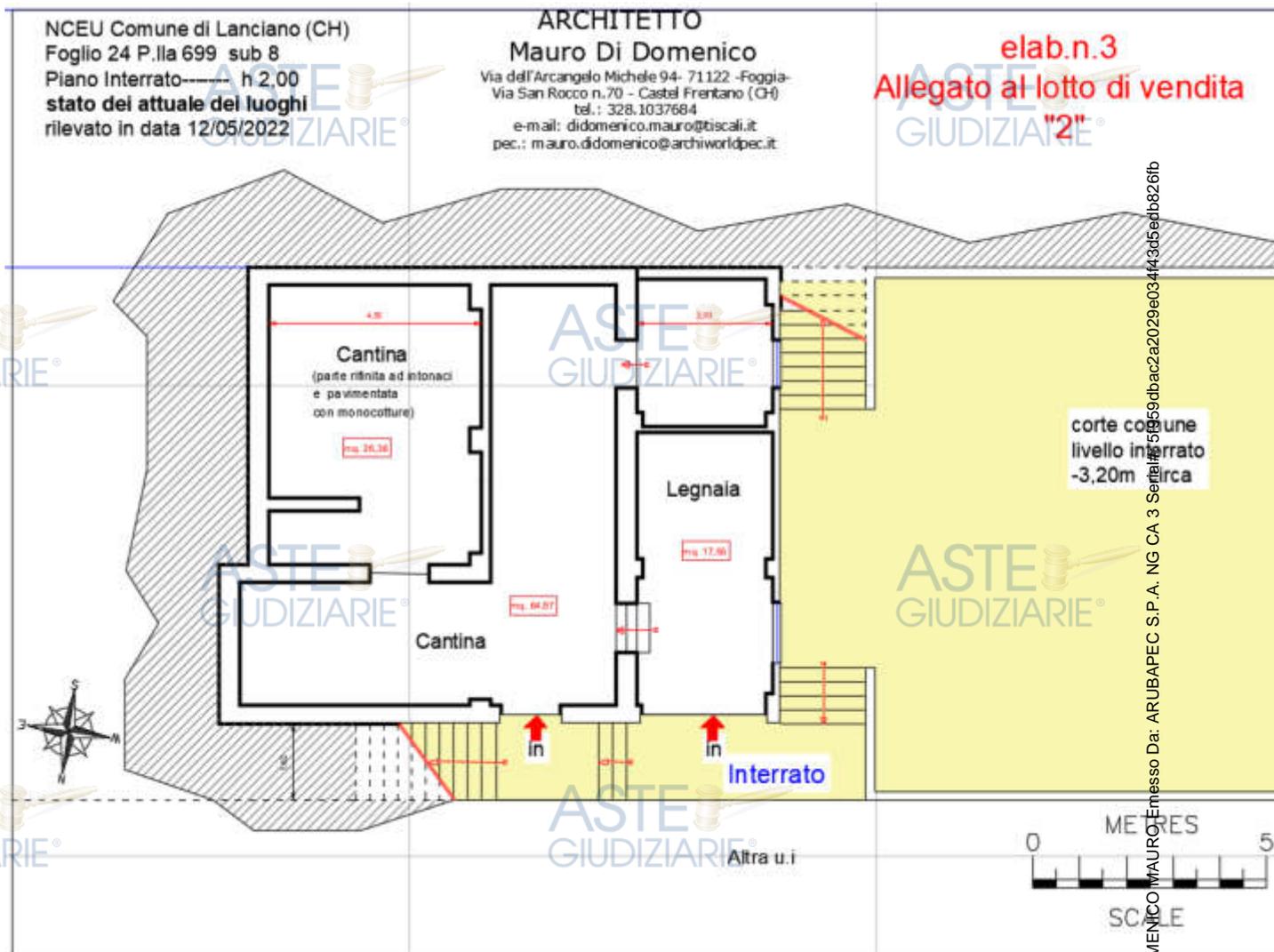


Foto n. 9 terrazza oggetto di Ordinanza di Demolizione



- Segue l'elaborato grafico n.3, 6 e 9 riportanti le planimetrie dello stato attuale dell'immobile e il rilievo fotografico dei luoghi relativo al Lotto di Vendita 2 individuato con il foglio 24 P.IIa 699 sub 8 Piano Interrato, Piano Primo e Piano secondo:



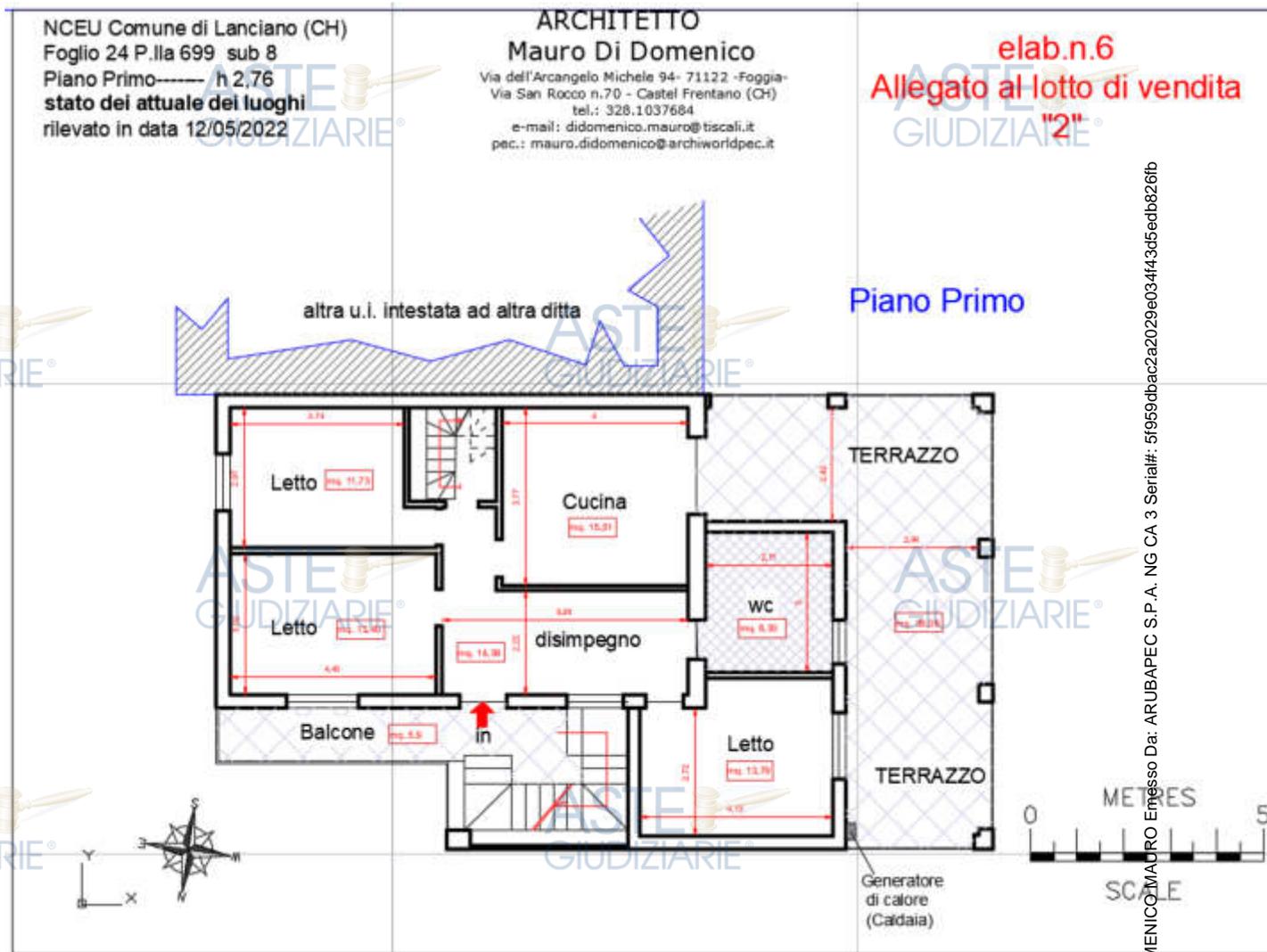


Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com

60

cell.:3281037684





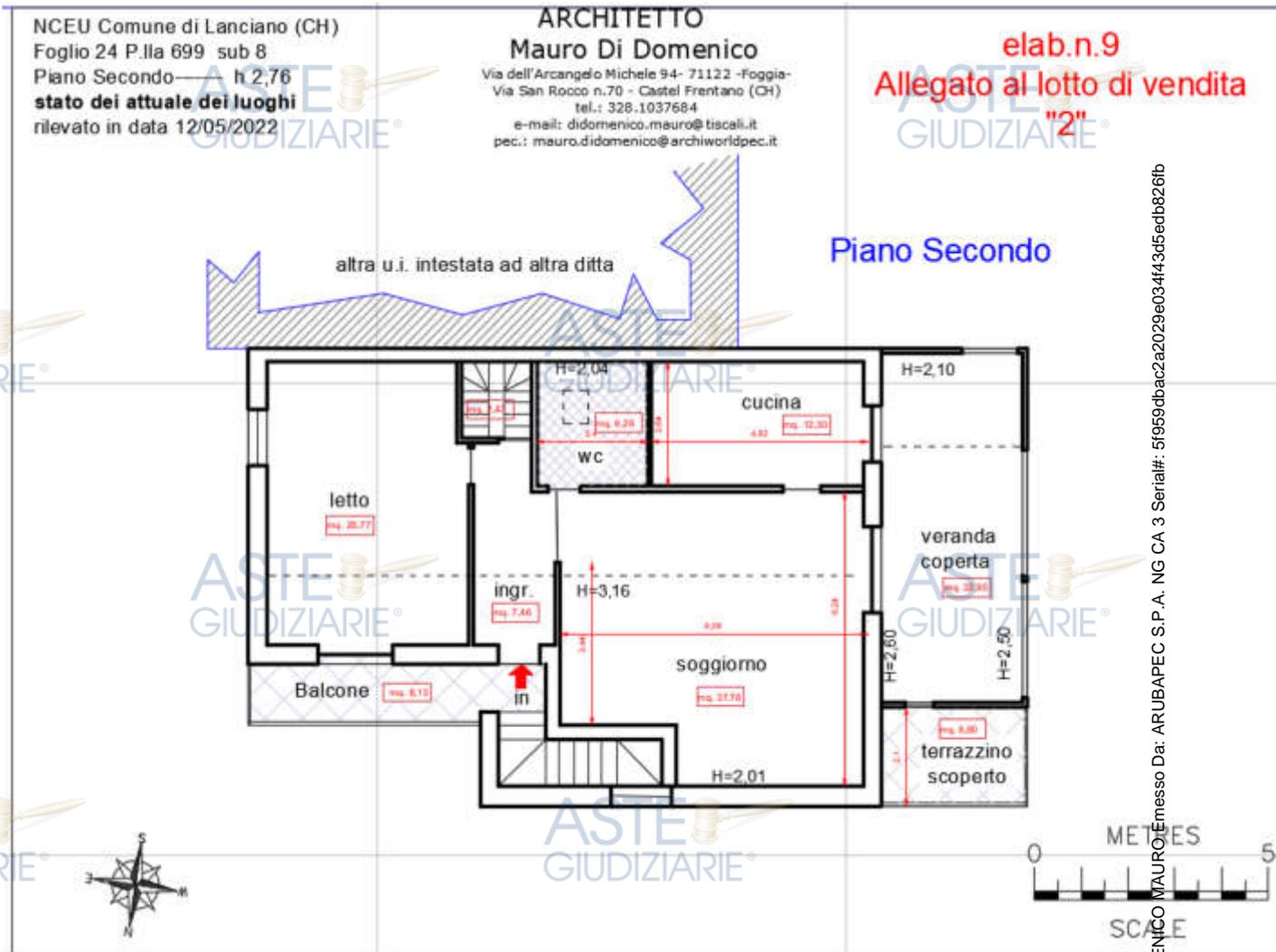
in ALLEGATO 5

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com

61

cell.:3281037684





in ALLEGATO 5

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com

62

cell.:3281037684

RILIEVO FOTOGRAFICO eseguito in data 12/05/2022



Foto n.1 Veduta d'insieme ---foto scattata dal livello interrato della corte comune



Foto n. 10 Accessi alla legnaia e alla cantina al piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

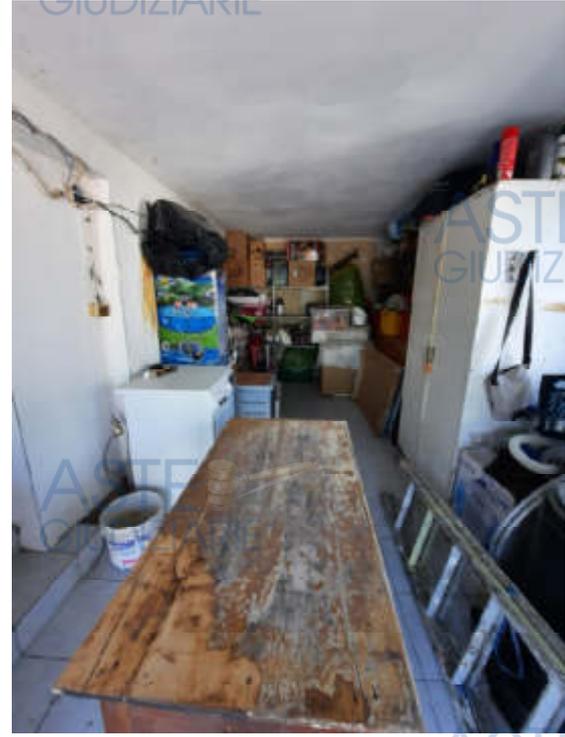


foto n. 11 Cantina

foto n. 12 Legnaia



Foto n.13 Ingresso al piano primo dalla scala esterna



Foto n. 14 Cucina



Foto n. 15 Terrazza



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 16 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 17 Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 18 Camera da letto



Foto n. 19 Cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n. 20 Infisso in legno
alle scale interne per raggiungere il piano secondo



Foto n.21 disimpegno e porta di accesso



Foto n.22 e 23 vano scala interno di collegamento tra piano 1° e piano 2°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

AS
GIUD

ASTE
GIUDIZIAR

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 24 Zona giorno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 25 Finestra tra zona giorno e terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 26 WC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 27 e 28 veranda da smontare in quanto non sanabile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quesito n. 14 del secondo gruppo

Provveda l'esperto a depositare 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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

- **ALLEGATO N.17**

Quesito n. 15 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad allegare 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;

- - **ALLEGATO N.18**

Quesito n. 16 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

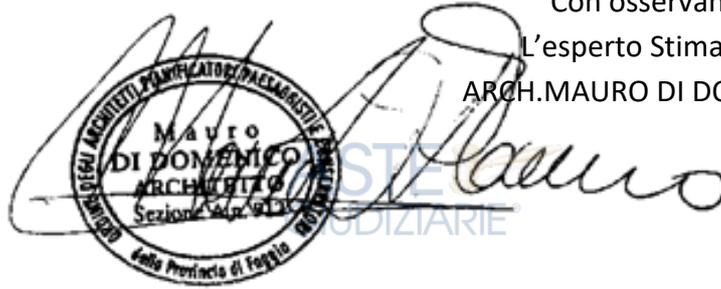
ALLEGATO N.19

CONCLUSIONE

IL SOTTOSCRITTO CTU RITIENE CON TALI CONCLUSIONI, DI AVER ESAURITO IL SUO COMPITO E RINGRAZIANDO IL PRESIDENTE PER LA FIDUCIA ACCORDATAGLI, RIMANENDO A DISPOSIZIONE PER EVENTUALI CHIARIMENTI E/O NECESSITA', RASSEGNA LA PRESENTE RELAZIONE CHE CONSTA DI 71 PAGINE, OLTRE GLI ALLEGATI GRAFICI CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE ED IMPRESCINDIBILE DELL'ELABORATO PERITALE.

Lanciano (CH) li 21 /06/2022

Con osservanza
L'esperto Stimatore
ARCH.MAURO DI DOMENICO



ALLEGATI

-  Allegato 1 certificazione_notarile
-  Allegato 2 Nota trascrizione Avv Mariani
-  Allegato 3 a Catastali sub 7
-  Allegato 3 b Catastali sub 8
-  Allegato 4 Certificato di Matrimonio D'Orsogna M. ed altri certificati di anagrafe
-  Allegato 5 Elaborati grafici dei rilievi eseguiti
-  Allegato 6 - Atti urbanistici, licenze e concessioni
-  Allegato 7 Ordinanza di demolizione n.159-2021 per scala e terrazzino piano terreno
-  Allegato 8 Elaborati grafici con in evidenza le opere abusive
-  Allegato 9 D'Orsogna Marco proprietario dal 22 Gennaio 2003 a seguito di trasferimento procedura fallimentare
-  Allegato 10 Atto di Donazione Notaio Sorrentino 20-Luglio 2012
-  Allegato 11 elenco trascrizioni per il sub 3
-  Allegato 12 elenco trascrizioni per il sub 5
-  Allegato 13 elenco trascrizioni per il sub 7
-  Allegato 14 elenco trascrizioni per il sub 8
-  Allegato 15 domanda giudiziale BMPaschi di Siena per annullamento donazione
-  Allegato 16 Verbale di ricognizione-sopralluogo con Custode IGV Lanciano
-  Allegato 17 descrizione dei 2 lotti e schema di vendita
-  Allegato 18 Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante privacy
-  Allegato 19 RIASSUNTO DEGLI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI