

Studio di Architettura e Design

Arch. MARISA IANNONE

Via S. Giovanni n. 21 - 66046 Tornareccio (Ch)
Tel. 328 3358144 E.mail: marisa.iannone@gmail.com

Cod. Fiscale NNN MRS 75D42 A485D
P. IVA 02049730696



TRIBUNALE DI LANCIANO

Giudice Esecuzione : Dr. Massimo CANOSA

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 13/2017 R.G.E.



Parti Interessate

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Data: 14 Settembre 2017



Firmato Da: MARISA IANNONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 391a53



L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Lanciano Dr. Massimo Canosa in merito alla procedura esecutiva in oggetto, mi ha nominato Consulente Tecnico D'Ufficio affidandomi l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;*
- 2) Ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
- 3) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
- 7) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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*

- obblazioni 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 8) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 9) Si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 10) Determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'articolo 568 secondo comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;**
- 11) Accerti, ai fini dell'articolo 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;**
- 12) Determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;**
- 13) Alleghi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013;**
- 14) Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);**
- 15) Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;**



- 16) In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato a agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;**
- 17) Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.**

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritto arch. Iannone Marisa iscritto agli ordine degli architetti della Provincia di Chieti al n° 757, nonché all'albo dei consulenti tecnici di codesto Onorevole Tribunale al n. 79 , con studio tecnico in Tornareccio alla Via San Giovanni n°21, dopo lo studio degli atti di causa, eseguiti i sopralluoghi del caso, gli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, l'assunzione di notizie in merito al mercato edilizio, compiute le verifiche necessarie, Le relaziono quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AL 1° QUESITO

Esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 2914 R.G. 3913 Presentazione n. 26 del 08/03/2017 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (vedi Allegato1), risulta che il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva è il seguente:

UNITA' NEGOZIALE 1 in piena proprietà di [REDACTED]

- **Immobile n°1)** Immobile adibito a negozio distinto nel NCEU di Lanciano (CH) al foglio 32, particella 392, sub.3 p.T, Cat. C/1, Classe 8, Consistenza 223 mq, superficie catastale Totale mq. 235,00, Rendita € 3.535,72. (vedi Allegato 2-3-4-5);

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

L'immobile in argomento si trova nel Comune di Lanciano (CH) alla Via Giovanni Calabrò n°1 (vedi Allegato 2 e 6).

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

L'immobile è situato a Lanciano, alla Via Giovanni Calabrò N° 1, in una zona residenziale nell'immediata prossimità del centro storico.

L'immobile è adibito a negozio, posto al piano terra di un edificio residenziale con antistante corte di pertinenza esclusiva (vedi foto n°1). Il negozio e l'antistante corte sono posizionati paralleli alla Via Giovanni Calabrò, con un dislivello verso il basso di circa mt. 0.60, il quale è superato da una comoda gradinata di tre scalini (vedi foto n°2). L'impianto planimetrico del negozio è di forma rettangolare, di superficie lorda di circa mq. 221,00 e di altezza di circa mt. 3,50, mentre l'antistante corte di pertinenza esclusiva è di circa mq. 130,00. L'immobile in argomento è dotato di un ingresso centrale e quattro grandi vetrine



posti sul lato fronte dell'edificio con affaccio diretto sul cortile antistante, che permette al visitatore di poter guardare le vetrine senza essere infastidito dal traffico presente nella Via Giovanni Calabrò (vedi foto n°3). Le vetrine poste sul lato fronte, anche se di consistenti dimensioni, rappresentano le uniche aperture che danno luce e arieggiamento al negozio, mentre gli altri lati sono privi di aperture. La ripartizione degli spazi interni del negozio è costituita, allo stato attuale (vedi Allegato 7), da una grande sala adibita a esposizione della mercanzia (vedi foto n°4 e n°5) e sul lato destro dell'ingresso sono situati i vani accessori, ed in specifico; il servizio igienico (vedi foto n°6 e n°7), un piccolo "magazzino - ufficio open space" (vedi foto n°8 e n°9) e una "scala di comunicazione con il piano primo seminterrato" (vedi foto n°10 e n°11).

L'edificio di cui fa parte il negozio è stato realizzato in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento e tamponatura in laterizio, mentre le pareti esterne sono in intonaco colorato di colore bianco con balconi aventi la balaustra in cemento armato a vista sormontati da un corrimano in metallo di colore rosso. Le pareti interne del negozio sono intonacate e verniciate con idonea pittura lavabile. La pavimentazione interna è stata realizzata in piastrelle di ceramica del tipo commerciale, come anche quella esterna della corte di pertinenza esclusiva. Gli infissi delle vetrine e dell'ingresso sono state realizzate con telaio in materiale metallico-alluminio e tamponate con lastre di vetro trasparente. Gli impianti; elettrico, idrico e di illuminazione sono tutti perfettamente funzionanti e idonei per la destinazione d'uso dell'immobile a negozio. La climatizzazione del negozio è assicurata da condizionatori multi-split sia per il rinfrescamento estivo che per il riscaldamento invernale. L'immobile non presenta problemi statici e denota un perfetto stato di conservazione, la manutenzione è stata fatta con cura e ripetuta con regolarità nel tempo.



L'immobile confina: sul lato fronte con la corte di pertinenza esclusiva e la Via Giovanni Calabrò; sul lato destro con il vano ingresso, ascensore e blocco scala dell'edificio residenziale; sul lato retro con i box garage dell'edificio residenziale; sul lato sinistro con la proprietà del signor [REDACTED] o aventi causa, salvo atri.

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che l'immobile è riportato come segue :

Unità immobiliare adibito a negozio è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Lanciano (CH) al foglio 32, particella 392, sub.3 p.T, Cat. C/1, Classe 8, Consistenza 223 mq, Superficie Catastale Totale mq. 235,00, Rendita € 3.535,72, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°5).

Si precisa che la documentazione catastale non corrisponde perfettamente allo stato attuale dell'immobile, vi sono delle inesattezze sia nell'elaborato planimetrico che nella scheda planimetrica, nello specifico risulta che; la superficie occupata dal piccolo "magazzino - ufficio open space" non fa parte della consistenza del foglio 32 part. 392 sub 3 ed inoltre la "scala di collegamento con il piano primo seminterrato" non è riportata sulla scheda planimetrica e si precisa che il piano primo seminterrato non rappresenta una pertinenza del sub 3 e non è incluso nella procedura di pignoramento oggetto della presente relazione peritale (vedi Allegato n°4 e n°7).

RISPOSTA AL 2° QUESITO

Ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, redatto in data 23/05/2017 dal dottor Denise Lusi, Notaio in Atesa (CH), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta la continuità delle trascrizioni.

Per maggiori delucidazioni sulle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e le precisazioni sulla continuità delle trascrizioni si rimanda alla consultazione del documento redatto dal notaio dottor Denise Lusi allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°8).

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità del signor [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]



RISPOSTA AL 4° QUESITO

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Dalla consultazione del facsimile del Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto mediante il S.I.T. (sistema informativo territoriale), nel Comune di Lanciano (CH) risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "Zona B3 – Urbana di completamento di tipo 1". (vedi Allegato n°9)

RISPOSTA AL 5° QUESITO

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Sull' immobile in esame grava le formalità pregiudizievoli descritte al successivo quesito n°15.

RISPOSTA AL 6° QUESITO

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso pervia acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell' immobile ovvero del negozio oggetto della presente procedura, mi sono recato al Comune di Lanciano - Ufficio Tecnico ed in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi degli immobili in argomento (vedi Allegato n°10), l'Ufficio Tecnico mi ha rilasciato copia della

documentazione presente nell' archivio comunale. Dall'esame degli atti autorizzativi esistenti relativi all'immobile in oggetto è risultato che il fabbricato è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia N° 74 del 12/01/1983.
- Variante N°1 alla Concessione Edilizia N° 74 del 12/01/1983 con Concessione Edilizia N° 458 del 08/07/1983 (vedi Allegato n°11).
- Variante N°2 alla Concessione Edilizia N° 458 del 08/07/1983 con Concessione Edilizia N° 417 del 05/05/1985 .
- Variante N°3 alla Concessione Edilizia Concessione Edilizia N° 417 del 05/05/1985 con Concessione Edilizia N° 132 del 11/06/1985 (vedi Allegato n°12) .
- Variante N°4 alla Concessione Edilizia Concessione Edilizia Concessione Edilizia N° 132 del 11/06/1985 con Concessione Edilizia N° 302 del 30/10/1986 (vedi Allegato n°13) .
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DELLE STRUTTURE IN C.A. deposito servizio Genio Civile N°2193 del 21/07/1987 (vedi Allegato n°14) .
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' n° 38 del 31/12/1987 (vedi Allegato n°15) .

Dal confronto dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia N° 302 del 30/10/1986, e lo stato attuale dell'immobile sono emerse alcune difformità. L' immobile presenta alcune diversità nel prospetto e nell'organizzazione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo, oltre a delle imprecisioni nella documentazione catastale, per un migliore approfondimento dell'argomento si rimanda alla lettura del quesito n°7.



RISPOSTA AL 7° QUESITO

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

La conformità urbanistica di un immobile prevede che vi sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto del titolo abilitativo, lo stato attuale dei luoghi, le schede e gli elaborati planimetrici catastali e la documentazione catastale.

Dal confronto con l'ultimo titolo abilitativo (vedi Allegato n°13), lo stato attuale dei luoghi (vedi Allegato n°7) e la documentazione catastale (vedi Allegato n°3 e n°4) si evincono alcune difformità, ed esattamente: la realizzazione di un servizio igienico, riportato nella scheda planimetrica catastale (vedi Allegato n°4) e non individuato negli elaborati del titolo abilitativo (vedi Allegato n°13); la realizzazione di un piccolo "magazzino - ufficio open space" la cui superficie è compresa nello spazio destinato a negozio nel titolo abilitativo (vedi Allegato n°13) ed è escluso nella scheda planimetrica catastale (vedi Allegato n°4); la realizzazione di una "scala di collegamento con il piano primo seminterrato" non riportata ne negli elaborati del titolo abilitativo e ne negli elaborati planimetrici catastali (vedi Allegato n°13 e n°4) e oltre a ciò il piano primo seminterrato non rappresenta una pertinenza del sub 3 e non è incluso nella procedura di pignoramento oggetto della presente relazione peritale; l'ingresso del negozio è stato realizzato in una zona dove il titolo abilitativo prevedeva un parete tamponata (vedi

Allegato n°13), invece è stato riportato correttamente negli elaborati planimetrici catastali (vedi Allegato n°4).

Viste le difformità sopra descritte si rende necessario ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, che è possibile mediante una S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare le opere in difformità dai titoli abilitativi e una S.C.I.A per eseguire le opere edilizie, sia di chiusura del vano scala, al fine di rendere indipendente il piano terra oggetto di pignoramento dal piano primo seminterrato escluso dalla presente procedura, e sia di chiusura del piccolo "magazzino - ufficio open space" in quanto la superficie su cui insite non è compresa nella scheda planimetrica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (vedi Allegato n°4).

L'eventuale acquirente, in ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche dell' immobile, nessuna esclusa, e procedere, a propria cura e spese alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune di Lanciano ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria e senza nulla a pretendere nei miei confronti. In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie di seguito riportate:

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	2000,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	520,00
• Opere edilizie di chiusura vano scala e magazzino-ufficio open space	€	2300,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	4820,00



RISPOSTA AL 8° QUESITO

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

RISPOSTA AL 9° QUESITO

Si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria del condominio.

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'articolo 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Il metodo estimativo è unico ed è basato esclusivamente sulla comparazione con i prezzi correnti nella zona, risultante da fonti attendibili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, senza tralasciare però le dovute considerazioni per quelle che sono le peculiarità dell'immobile stesso. Il prezzo di mercato, sarà adeguato all'immobile oggetto di stima mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione che generano un coefficiente globale unico, che permette di correggere il valore di mercato in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°16) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto segue:

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Valutazione immobiliare: Uso: Attività Commerciale - Negozio	immobili con destinazione Commerciale 1.150,00 min / 2.300,00 max - €/mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento medio calcolato</i> 1.725,00€/mq lorda	

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona compresa fra quella periferica e centro storico	= 1,10
Coefficiente di destinazione : negoziato in zona residenziale	= 1,20
Coefficiente di vetustà : età anni 29	= 0,70
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,00
Coefficiente di piano : piano terra	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,10x1,20x0,70x1,00x1,00x1,00x1,10 = K = 1,01</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 1.725,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,01
Valore unitario di mercato = (1.725,00 x 1,01) = 1.742,00 €/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

Negoziato	221,00 mq lorda
Corte - mq 130,00 x 0,20	26,00 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	247,00 mq lorda

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (247,00 mq/lorda x 1.742,00 €/mq lorda) = € 430.274,00
--

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Immobile n°1 foglio 32, particella 393, sub.3	Valore di mercato	= €	430.274,00
TOTALE		= €	430.274,00
A detrarre costo aggiornamento urbanistico		= €	-4.820,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	425.454,00

RISPOSTA AL 11° QUESITO

Accerti, ai fini dell'articolo 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Il negozio e l'intero edificio è dotato di **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' n° 38 del 31/12/1987** (vedi Allegato n°15) per cui la conformità degli impianti è parte integrante della suddetta autorizzazione.

RISPOSTA AL 12° QUESITO

Determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Se considerassimo la tassazione imposta sulle locazioni e sul reddito da queste derivante, dovremmo assestarci intorno a valori di canone annuo che oscillano tra il 3% e il 6% del valore dell'immobile. Per richiamarci invece all'attendibile opinione del "Il Sole 24 Ore", ci consiglia di attenerci a un tasso pari al 3,9%, riconosciuto come valido per il nostro Paese a livello generale e tendenziale. Certamente, per rendere più credibile e attinente al vero questo dato, dovremmo anche paragonare il canone di locazione richiesto, a quello degli immobili con destinazione d'uso a negozi concessi in locazione da diversi proprietari. Questo paragone, certo, dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile, e proprio per questo motivo è consigliabile di effettuare la concorrente valutazione rispetto a negozi che abbiano caratteristiche simili, per posizione e dimensioni. La comparazione con i prezzi correnti nella zona, risultante da fonti attendibili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°16) si aggira su una valutazione media di circa **€ 7,00** (sette euro) al metro quadrato di superficie lorda.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

In seguito alle considerazioni dette in premessa, considerando che il negozio ha una superficie lorda di circa 221,00 metri quadrati con annessa corte esclusiva di pertinenza di circa 130,00 metri quadrati, si può ritenere giusto per l'immobile in considerazione un canone di locazione mensile pari a **€ 1.700,00**.



RISPOSTA AL 13° QUESITO

Alleggi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Per quanto riguarda l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013, il calcolo per determinare la classe e la prestazione energetica dell'immobile in argomento è stato eseguito ed è risultato di **classe energetica G** (vedi **ATTESTATO A.P.E.**).



RISPOSTA AL 14° QUESITO

Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali).

Per inserire il compendio pignorato nel mercato immobiliare si ritiene, in base alla relazione di perizia, necessario considerare un unico lotto.



LOTTO UNO

Piena proprietà di un immobile adibito a negozio, posto al piano terra di un edificio residenziale, sito nel Comune di Lanciano (CH) alla Via Giovanni Calabrò n°1, composto da sala esposizione mercanzia e locale accessorio con superficie lorda di mq. 221,00 e annessa corte esclusiva di pertinenza con superficie di mq. 130,00.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Lanciano (CH) al foglio 32, particella 392, sub.3 p.T, Cat. C/1, Classe 8, Consistenza 223 mq, Superficie Catastale Totale: 235,00 mq., Rendita € 3.535,72.

Confinata con distacco da Via Giovanni Calabrò, box garage, ingresso edificio residenziale e proprietà del signor [REDACTED] o aventi causa, salvo atri.

VALORE A BASE D'ASTA € 425.454,00



RISPOSTA AL 15° QUESITO

Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, (vedi Allegato n°8), redatto dal dottor Denise Lusi, Notaio in Atesa (CH), attestante le risultanze delle visure catastali, dei registri immobiliari e dagli accertamenti effettuati, alla data del 23/05/2017 risulta quando segue:

• **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :**

alla data della sopra indicata trascrizione del pignoramento risulta a carico dell'immobile sopra descritto la seguente formalità pregiudizievole:

ISCRIZIONI :

IPOTECA VOLONTARIA di Euro 760.000,00 (settecentosessantamila virgola zero zero) iscritta presso LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CHIETI in data 13/05/2008 ai nn.10133/1704 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA SPA ora "BPER BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA" concessa a garanzia di un mutuo di originari Euro 380.000,00 (trecentottantamila virgola zero zero) in linea capitale, nascente da contratto ai rogiti del notaio Paolo Ferrari in data 12/05/2008, repertorio n.6660/3019.

COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento	€	294,00
- Ipoteca volontaria		
Tassa	€	35,00
TOTALE	€	329,00

Il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta complessivamente a circa **€ 329,00.**

RISPOSTA AL 16° QUESITO

In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato a agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione.

Immobile n°1 Comune di Lanciano foglio 32, particella 393 sub.3

Non ci sono comproprietà con terzi estranei alla procedura.



Tornareccio, li 14/07/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Marisa Iannone

