



studiodiarchitetturavitelli

carlo vitelli _ architetto

progettazione consulenze e perizie

66020 – Paglieta (CH) P.zza Martiri Lancianesi, 15
C.F. VTL CRL 85D11 A485M - P.IVA 02400740698

TRIBUNALE DI LANCIANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2022 R.G.E.

❖ Nei confronti di: XXXXXXXXXXXXXXX

❖ Promossa da: CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOP.
DI TREVIGLIO COS. COOP.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara D'ALFONSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Arch. Carlo Vitelli

- RELAZIONE PERITALE -

stima beni immobili

sommario	num. pagine
▪ premessa	3 - 6
▪ identificazione beni pignorati (QUESITO 1)	7
▪ descrizione beni pignorati e assoggettabilità IVA (QUESITO 2)	7 - 8
▪ verifica epoca realizzazione immobili (QUESITO 3)	9
▪ regolarità amministrativa e verifica opere abusive (QUESITO 4)	9 - 11
▪ certificato di destinazione urbanistica (QUESITO 5)	11
▪ identificazione catastale immobili pignorati (QUESITO 6)	11 - 13
▪ verifica delle intestazioni dei beni pignorati (QUESITO 7)	13
▪ verifica provenienza beni immobili (QUESITO 8)	14 - 15
▪ valutazione degli immobili pignorati (QUESITO 9)	16 - 20
▪ criteri di formazione dei lotti (QUESITO 10)	20 - 21
▪ disponibilità degli immobili; verifica spese gestione e manutenzione; verifica vincoli uso civico, censo, livello (QUESITO 11)	21 - 22
▪ verifica beni pignorati se soggetti a espropriazione per pubblica utilità (QUESITO 12)	22
▪ planimetrie degli immobili e documentazione fotografica. (QUESITO 13)	22
▪ descrizione dei lotti e riepilogo bando d'asta (QUESITO 14)	22 - 24
▪ schema riassuntivo di perizia	25 - 28

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano, l'Ufficiale Giudiziario (parte procedente del quale il creditore pignorante ha fornito e sottoscritto la descrizione) richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti beni nei confronti della **XXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **per la quota di proprietà pari a 1/1**, (esecutato), e precisamente:

Immobili siti nel Comune di ALTINO (CH) alla Via Colli costituiti da:

- 1) – Fabbricato di abitazione di tipo civile, costituito da due piani confinante con **XXXXXXXXXXXX** salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 21, P.IIa 33, Cat. A/4, Cl. 4, vani 5, rendita € 206,58;
- 2) Terreno in agro di Altino, ubicato alla Via Colli, distinto in Catasto Terreni al Fg.21 P.IIa 23, Qualità Pascolo Arb., Classe 2, Superficie 630,00 mq, RD € 0,10, RA € 0,13, confinante con **XXXXXXXXXXXX**, salvo altri;
- 3) Terreno in agro di Altino, ubicato alla Via Colli, distinto in Catasto Terreni al Fg.21 P.IIa 34, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 100,00 mq, RD € 0,13, RA € 0,28, confinante con **XXXXXXXXXXXX**, salvo altri;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 11.06.2022 ha nominato quale esperto il sottoscritto Arch. Carlo Vitelli, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Lo scrivente esaminati gli atti di causa, eseguiti i necessari accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei RR.II. di Chieti, presso l'U.T.E., e presso l'ufficio Tecnico del Comune di Altino, comunicava la data del sopralluogo (all'esecutato, e per conoscenza al procuratore del banco procedente), per il giorno martedì 12 luglio 2022 alle ore 09.30.

In detta data, alla presenza di una vicina di casa, non meglio generalizzata, su delega orale della comproprietaria **XXXXXXXXXX** e del Sig. Antonello Ferroni in qualità di Custode Giudiziario, si è rilevato con misurazioni geometriche e rilievi fotografici l'intero compendio oggetto di causa.

Analizzando la documentazione depositata si è riscontrato un errore nell'atto di pignoramento. Nello specifico, è stata fatta istanza di pignoramento immobiliare nei confronti della Sig.ra XXXXXXXXXX per gli immobili precedentemente elencati per la quota pari alla piena proprietà (1/1).

Da quanto riportato sui certificati catastali invece, l'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, risulta in comproprietà a due soggetti, ovvero risulta in testa alla Sig.ra XXXXXXXXXX per la quota pari a 1/2 ed alla Sig.ra XXXXXXXXXX per la restante quota di 1/2. Da quanto sopra, si riporta l'esatta intestazione degli immobili:

- 1) Abitazione di tipo civile posta del Comune di Altino (CH), Via Colli, censito in catasto al Foglio n. 21 particella 33, categoria A/4, cons. 5 vani, piano T-1;

Proprietà per la quota pari a 1/2 XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per la quota pari a 1/2 XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- 2) Terreno posto nel Comune di Altino, ubicato alla Via Colli, censito in Catasto al Foglio n. 21 particella 23, cons. 6 are 30 centiare;

Proprietà per la quota pari a 1/2 XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per la quota pari a 1/2 XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- 3) Terreno posto nel Comune di Altino, ubicato alla Via Colli, censito in Catasto al Foglio n. 21 particella 34, cons. 1 are;

Proprietà per la quota pari a 1/2 XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per la quota pari a 1/2 XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per cui, si procederà alla stima dell'intero compendio di immobili

oggetto di esecuzione, considerando ovviamente il valore finale pari

alla quota di 1/2, ovvero alla quota di proprietà della Sig.ra Scutti
Silvana (esecutata).

* * * * *

Inoltre, lo scrivente in data 28/06/2022 procedeva a depositare istanza di accesso agli atti presso il Comune di Altino, al fine di verificare l'esistenza di titoli abilitativi riguardanti il fabbricato oggetto di stima ed al tempo stesso a richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Dalle ricerche svolte dal personale tecnico del Comune di Altino ed in fase successiva anche dallo scrivente, risultano nel registro generale due pratiche edilizie riguardanti il fabbricato, ovvero:

- Concessione Edilizia n. 214 del 09/11/1977 a nome dei Sig.ri
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Concessione Edilizia n. 6 del 01/04/1983 a nome delle Sig.re
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (attuali proprietari);

Dopo tre accessi presso il Comune di Altino, le suddette pratiche e/o fascicoli non sono state trovate all'interno dell'archivio.

Di conseguenza, lo scrivente non ha potuto verificare la corretta conformità urbanistica del fabbricato, ma si è potuto limitare a reperire notizie storiche dai soggetti confinanti e dai tecnici della zona.

* * * * *

Dall'analisi della documentazione richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, si sono riscontrate difformità di carattere catastale in relazione all'esistenza di due piccoli corpi di fabbrica.

Nello specifico, vi è un locale cucina posto al piano terra attiguo al fabbricato di abitazione, il quale non risulta riportato nelle planimetrie catastali, ed un piccolo fabbricato annesso alla corte esterna con destinazione rimessa-agazzino anch'esso non riportato nelle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda invece la conformità urbanistica del fabbricato di abitazione ed in particolare dei manufatti appena descritti, non è stato possibile effettuare la verifica in quanto, come descritto nel punto precedente, non sono stati trovati i fascicoli urbanistici nell'archivio del Comune di Altino.

Tali difformità, sono meglio descritte al punto n.3 (risposte quesito n.3) della presente relazione ed evidenziate graficamente nelle planimetrie esplicative (Allegato B).

Per quanto concerne l'irregolarità catastale riscontrata, al fine di una corretta vendita del compendio immobiliare in esame, è necessaria la redazione di una pratica "tipo mappale" per l'inserimento in mappa dei manufatti irregolari, con contestuale pratica di variazione catastale DOCFA.

Inoltre, il manufatto con destinazione d'uso di cucina collegato al fabbricato di abitazione (P.Ila 33) risulta ricadente per una porzione sulla Particella n.30 del Foglio 21, la quale risulta in testa al Sig.

XXXXXXXXX, padre del soggetto esecutato e deceduto nell'anno 2020.

▪ Risposta al quesito n. 1

Il compendio oggetto di esecuzione risulta costituito da tre beni immobili, siti nel Comune di Altino (CH), alla Via Colli.

Nello specifico, il compendio è costituito da:

- Fabbricato con destinazione d'uso residenziale dislocato su due livelli, ovvero piano terra e piano primo, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Altino al Foglio n.21, Particella 33, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. catastale totale 132,00 mq, Rendita € 206,58; Confinanti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX salvo altri
- Terreno in agro di Altino, ubicato alla Via Colli, distinto in Catasto Terreni al Fg.21 P.IIIa 23, Qualità Pascolo Arb., Classe 2, Superficie 630,00 mq, RD € 0,10, RA € 0,13, Confinante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX, salvo altri;
- Terreno in agro di Altino, ubicato alla Via Colli, distinto in Catasto Terreni al Fg.21 P.IIIa 34, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 100,00 mq, RD € 0,13, RA € 0,28, confinante con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX

Dalla descrizione sopra riportata, lo scrivente ritiene la formazione di un Lotto Unico.

▪ Risposta al quesito n. 2

_descrizione dei beni oggetto di esecuzione

Il compendio oggetto di esecuzione come sopradescritto, è sito nel Comune di Altino alla Via Colli ed è costituito dai seguenti immobili;

▪ **Fabbricato residenziale posto al piano terra e primo** (Fg. 21, P.IIIa 33)

Fabbricato residenziale attiguo ad altro fabbricato e con accesso a corte esclusiva, dislocato su due livelli fuori terra, ubicato in zona periferica del Comune di Altino (CH) prospiciente la strada Comunale denominata Via Colli.

L'immobile risulta accessibile al piano terra in maniera diretta dalla suddetta strada mediante gradinata esterna di ingresso alla corte.

Presenta un impianto planimetrico regolare dalla forma rettangolare, con struttura portante in blocchi di muratura, solai di piano in parte con struttura a voltine di mattoni e putrelle in ferro ed in parte in laterocemento e con solaio di copertura dal profilo inclinato a falde.

Internamente, l'unità immobiliare rispecchia la canonica distribuzioni delle funzioni; nello specifico il piano terra accoglie la zona giorno ed è costituito da un vano ingresso con annesso locale ripostiglio ricavato all'interno del sottoscala, un locale finello-pranzo collegato ad un piccolo vano cucina (quest'ultimo non conforme catastalmente) ed un vano soggiorno; il piano primo invece, accessibile mediante

gradinata interna, accoglie un piccolo vano disimpegno, due camere da letto, una delle quali con affaccio su balcone, ed un locale bagno.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di scarsa qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero fabbricato appare in scarse condizioni statiche e di manutenzione.

In particolare, vi sono notevoli macchie di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni di acqua piovana e lesioni strutturali in corrispondenza dei solai.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: XXXXXXXXXXXXXXX

XXX salvo altri

▪ **Terreno in agro di Altino**
(Fg. 21, P.IIa 23)

Terreno in agro di Altino sito alla Via Colli, identificato nel N.C.T. al Fg.21 P.IIa 23.

Il terreno presenta un impianto planimetrico pressoché regolare di forma rettangolare esteso per una superficie di 630,00 mq e con un profilo con rilevante pendenza; allo stato attuale si presenta incolto ed in apparente stato di abbandono. Ai fini urbanistici viene identificato come terreno di natura agricola.

Confinanti: XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri;

▪ **Terreno in agro di Altino**
(Fg. 21, P.IIa 34)

Terreno in agro di Altino sito alla Via Colli, identificato nel N.C.T. al Fg.21 P.IIa 34.

Il terreno è ubicato in posizione presenta un impianto planimetrico pressoché regolare di forma rettangolare esteso per una superficie di 100,00 mq e con un profilo con rilevante pendenza; allo stato attuale si presenta incolto ed in apparente stato di abbandono. Ai fini urbanistici viene identificato come terreno di natura agricola.

Confinanti: XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri;

Trattandosi di unità immobiliare residenziale, ed essendo trascorsi già 5 anni dall'ultimazione della costruzione e/o del ripristino, la vendita degli immobili in esame non è soggetta ad I.V.A.

▪ Risposta al quesito n. 3

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in esame, dalle caratteristiche costruttive e dalle informazioni assunte dalla ditta proprietaria, la realizzazione del fabbricato è avvenuta presumibilmente negli anni sessanta e settanta. Inoltre, dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altino, si è rilevato che l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi nell'anno 1983 mediate regolare titolo abilitativo.

▪ Risposta al quesito n. 4

Per il fabbricato residenziale, identificato alla P.IIa 33 del Fg. 21, così come specificato nel paragrafo iniziale delle "precisazioni", sono stati rilevati due titoli abilitativi per i quali però non sono stati trovati i fascicoli in archivio. Di conseguenza, lo scrivente non ha potuto accertare la conformità urbanistica e quindi la presenza o meno di abusi edilizi dell'intero fabbricato ed allo stesso tempo non si conosce l'oggetto dei titoli e/o concessioni edilizie rilevati; Inoltre non è stato possibile accertare se le concessioni edilizie depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Altino facciano riferimento alla costruzione del fabbricato o a possibili interventi di ristrutturazione eseguiti nel corso degli anni.

- Titoli abilitativi rilevati all'interno del registro Concessioni Edilizie (fascicoli non trovati materialmente)

- 1) Concessione Edilizia n.214 in data 09/11/1977
- 2) Concessione Edilizia n.6 in data 01/04/1983

- Diffomità

Dai rilievi geometrici eseguiti dallo scrivente presso l'immobile oggetto di esecuzione e dalla contestuale comparazione con la documentazione tecnica, si sono potute riscontrare notevoli diffomità di carattere catastale rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, il tutto in relazione alla presenza di due piccoli corpi di fabbrica, uno collegato direttamente al piano terra ed uno distaccato dal fabbricato di abitazione:

- Fabbricato di abitazione (Fg.21, P.IIa 33)

- *Diffomità urbanistiche*

Non è stato possibile accertare la presenza o meno di eventuali difformità e/o abusi di carattere urbanistico, in quanto non sono stati reperiti i fascicoli relativi ai titoli edilizi.

- *Difformità catastali*

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in esame e dall'analisi della documentazione catastale, si è rilevata la presenza di due piccoli corpi di fabbrica totalmente difformi, ovvero non riportati sulle planimetrie catastali. In particolare, un primo locale è stato rilevato in corrispondenza del piano terra e presenta la destinazione d'uso di cucina; il secondo manufatto, il quale attualmente risulta inaccessibile per via della folta vegetazione infestante e per le condizioni statiche in cui versa, presenta la destinazione di rimessa-legnaia. Si mette in evidenza, che la porzione di fabbricato difforme a destinazione d'uso di cucina, insiste superficialmente per una porzione su una particella di proprietà di altro soggetto, ovvero sulla P.lla 30 del Foglio 21, intestata al Sig. XXXXXXXXXXXX, nato ad Altino il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (padre dell'esecutata e deceduto nell'anno 2020).
Quanto appena descritto, è riportato nell'allegato B – schemi grafici esplicativi

Da quanto appena descritto, ai fini di una corretta regolarizzazione catastale è necessario procedere seguendo un determinato iter procedurale, ovvero:

- Regolarizzazione manufatto con destinazione cucina attiguo a fabbricato di abitazione:

poiché detto vano ricade in parte sulla particella n.30 del Fg.21, attualmente in testa al padre dell'esecutata (Sig. XXXXXXXXXXXX deceduto nell'anno 2020), è necessario redigere pratica di successione di morte per poter trasferire la piena proprietà agli eredi, ovvero alla Sig.ra XXXXXXXX (esecutata) ed alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX (sorella dell'esecutata) attuali proprietarie per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero compendio oggetto di esecuzione. Successivamente, sarà necessario redigere pratica presso l'Agenzia del Territorio di Chieti per l'inserimento in mappa (Tipo Mappale) del manufatto in esame, contestualmente alla redazione di variazione catastale mediante pratica Docfa.

Per il secondo corpo di fabbrica risultante difforme catastalmente ed utilizzato come rimessa-legnaia, ubicato in posizione distaccata dal fabbricato di abitazione ed insistente sulla corte di pertinenza dello stesso (P.lla 33), l'iter procedurale ai fini della regolarizzazione catastale consiste nella redazione di pratica per l'inserimento in mappa (Tipo Mappale) con conseguente variazione catastale mediante pratica Docfa.

Stima delle spese e dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità e/o abusi riscontrati nell'unità immobiliare:

- Regularizzazione catastale mediante pratica di Tipo Mappale per entrambi i corpi di fabbrica: € 1.800,00, comprensivo di diritti presentazione pratica, spese tecniche oltre accessori come per legge.
- Regularizzazione catastale mediante pratica di Variazione Catastale Docfa per entrambi i corpi di fabbrica: € 600,00, comprensivo di diritti presentazione pratica, spese tecniche oltre accessori come per legge.
- Totale spese/costi necessari per la regolarizzazione catastale: € 2.500,00 oltre accessori come per legge, **da scomputare dal prezzo finale di stima/vendita.**

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione degli abusi e delle difformità dell'unità immobiliare in esame.

Quanto appena descritto, ovvero gli abusi e/o difformità riscontrate in relazione all'immobile oggetto di esecuzione, sono meglio rappresentate nelle planimetrie esplicative allegate alla presente relazione. (All. B)

▪ **Risposta al quesito n. 5**

Il compendio oggetto di esecuzione, è costituito oltre che da fabbricato di abitazione, anche da due terreni distinti tra loro. Per quest'ultimi è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) al Comune di Altino che si allega sotto la Lettera B (Allegato B)

- Terreno identificato al Foglio n.21 Particella 34
PRG: Zona E1 Aree Agricole Normali; superficie 100,00 mq
- Terreno identificato al Foglio n.21 Particella 23
PRG: Zona E1 Aree Agricole Normali; superficie 630,00 mq

▪ **Risposta al quesito n. 6**

Il compendio oggetto di esecuzione, è costituito da tre beni immobili, rappresentati da fabbricato di abitazione del tipo singolo e due terreni di natura agricola, siti nel Comune di Altino (CH) alla Via Colli.

Gli immobili vengono identificati catastalmente come segue:

1) Fabbricato di abitazione del tipo civile, circoscritto da corte esclusiva, dislocato su due livelli, ovvero piano terra e piano primo, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.21, Particella 33
Categoria A4; Classe 4; Consistenza 5 vani; Superficie catastale totale 132 mq; Rendita € 206,58;

Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 XXXXXXXX
XX (Esecutata)
- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 XXXXXXXX
XX (sorella dell'esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: non pervenuto
- Titoli abilitativi: non pervenuti

2) Terreno di natura agricola, dall'impianto planimetrico pressoché regolare di forma rettangolare, esteso per una superficie di 630,00 mq e con un profilo con rilevante pendenza, identificato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n.21, Particella 23

Qualità Pascolo arb., Classe 2, RD € 0,10, RA € 0,13

Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 XXXXXXXX
XX (Esecutata)
- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 XXXXXXXX
XX (sorella dell'esecutata)

3) Terreno di natura agricola, dall'impianto planimetrico pressoché regolare di forma rettangolare, esteso per una superficie di 100,00 mq e con un profilo con rilevante pendenza, identificato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n.21, Particella 34

Qualità Seminativo, Classe 4, RD € 0,13, RA € 0,28

Proprietà:

- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 XXXXXXXX
XX (Esecutata)
- Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 XXXXXXXX
XX (sorella dell'esecutata)

Si precisa che vi sono delle incongruenze riportate sull'atto di pignoramento in relazione all'esatta intestazione dell'intero compendio oggetto di esecuzione.

Nello specifico, per i beni immobili oggetto di procedura, sull'atto di pignoramento viene identificata la Piena Proprietà (1/1) alla Sig.ra XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Al contrario, gli immobili risultano intestati, ognuno per la propria quota di comproprietà pari ad 1/2 alle Sig.re XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) ed alla Sig.ra XXXXX XXXXXXXXXXXX (sorella dell'esecutata)

Inoltre, in relazione al fabbricato di abitazione (Fg.21 P.IIIa 33) sono state riscontrate notevoli difformità di natura catastale. In particolare vi sono due corpi di fabbrica, uno annesso all'edificio e l'altro all'interno della corte esclusiva. Entrambi i corpi di fabbrica non sono riportati sulle cartografie catastali e tantomeno sulle planimetrie. Si precisa che il manufatto annesso all'edificio residenziale, ricade per una porzione su una particella di terreno attigua (P.IIIa 30 del fg.21) che risulta intestata ad altro soggetto, ovvero al XXXXXXXXXXXX (padre dell'esecutata e deceduto nell'anno 2020).

Al fine di una corretta vendita dell'unità immobiliare in esame, è necessaria la regolarizzazione catastale per entrambi i corpi di fabbrica risultanti difformi, mediante la redazione del Tipo Mappale con conseguente variazione catastale mediante pratica Docfa.

■ Risposta al quesito n. 7

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, si evince che alla data del pignoramento, il soggetto esecutato, ovvero la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, era già intestataria degli immobili oggetto di esecuzione per la sola quota di 1/2, al contrario di quanto riportato sull'atto di pignoramento ove gli immobili vengono attribuiti all'esecutata per la piena proprietà 1/1.

Nello specifico:

Gli intestatari dell'intero compendio oggetto di esecuzione alla data del pignoramento sono i seguenti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Quota pari ad 1/2 (esecutata)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Quota pari ad 1/2 (sorella dell'esecutata)

I beni sono pervenuti alle Sig.re XXXXXXXXXXXX per la quota pari a 1/2 (comproprietà) e XXXXXXXXXXXX per la quota pari ad 1/2 (comproprietà), giusto atto di compravendita Notar Alfredo Varrati, stipulato in data 20/08/1981 al n. di Rep. 26513, trascrizione del 10/09/1981 al n. 12253/10714.

Poiché l'intero compendio oggetto di esecuzione, risulta in testa a due soggetti differenti ognuno per la quota pari ad 1/2, dove però il pignoramento interessa uno solo dei soggetti intestatari e quindi esclusivamente la quota di 1/2, lo scrivente analizzando le caratteristiche proprie degli immobili in esame, ritiene che non vi sia la possibilità di una comoda e materiale divisione al fine di poter ottenere la separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota interessata dal pignoramento.

■ Risposta al quesito n. 8

Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili oggetto di esecuzione e ricostruzione analitica delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento;

Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria:

Immobili siti nel Comune di Altino (CH) al Via Colli, identificati catastalmente come segue:

- Fabbricato di abitazione nel N.C.E.U. al Fg.21 P.IIIa 33
- Terreno in agro di Altino nel N.C.T. al Fg. 21 P.IIIa 23
- Terreno in agro di Altino nel N.C.T. al Fg.21 P.IIIa 34

-Trascrizioni:

Atto tra vivi - compravendita

Trascrizione del **12253/10714 al n. di rep. 26513**

Pubblico Ufficiale Notaio Alfredo Varrati, in data 20/08/1981

-Iscrizione:

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Iscrizione del **09/07/2018 al n. 1309 Reg. Part. n. 11488 Reg. Gen.,**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo, Rep. N. 2763/2018 del 29/06/2018

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **22/03/2022 al n. 3909 Reg. Part. n. 4964 Reg. Gen.,**

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano, Rep. N. 60/2022 del 08/02/2022

Nota.

I gravami sono attivi sugli immobili sopracitati per la quota pari ad 1/2

Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni
spese di conservatoria ed onorari € 2.000,00 circa

Oneri condominiali

Trattandosi di fabbricato del tipo singolo e di terreni di natura agricola, non vi è l'esistenza di condominio e conseguentemente non vi sono oneri.

Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

Lotto Unico

Immobili siti in Altino (CH) alla Via Colli

- Fabbricato di abitazione nel N.C.E.U. al Fg.21 P.IIIa 33
- Terreno in agro di Altino nel N.C.T. al Fg. 21 P.IIIa 23
- Terreno in agro di Altino nel N.C.T. al Fg.21 P.IIIa 34

Comune di Altino

TITOLARI:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (quota 1/2 in Comproprietà)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (quota 1/2 in Comproprietà)

-dal 20/08/1981 ad oggi gli immobili si appartengono:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Comproprietà indivisa per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Comproprietà indivisa per 1/2

ad essi pervenuti:

- Mediante Atto di Compravendita a rogito Notar Alfredo Varrati in data 20/08/1981, al n. di repertorio 26513, Trascrizione n. 122253/10714 del 10/09/1981

■ **Risposta al quesito n. 9****Valutazione dell'immobile:**

La stima degli immobili è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione dell'intero compendio oggetto di esecuzione, ed allo stesso tempo dell'attuale fase di mercato immobiliare e della collocazione dell'immobile sul territorio. Inoltre, è stata anche sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto su fonti fornite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio, che da costruttori operanti nei comuni limitrofi.

Consistenza:

- **Fabbricato Residenziale: Fg. 21, P.IIIa 33, Categoria: A/4, Classe 4, Cons. 5**
vani, Rendita € 206,58;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione (piano terra e piano primo)	144,70	0,40	57,88
Balconi	1,40	0,50	0,70
TOTALE SUPERFICIE	146,10	----	58,58

Note: Trattasi di un immobile ubicato in zona periferica, e precisamente alla Via Colli del Comune di Altino.

La zona può considerarsi di scarsa commerciabilità, poiché lontana dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:	ml.	2,55
Altezza utile interna piano primo:	ml.	2,85
Superficie Lorda complessiva:	mq.	146,10
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	58,58

Caratteristiche costruttive

Str. verticali: struttura portante in blocchi di muratura;

Solai: del tipo a volte di mattoni e putrelle in ferro ed in parte in laterocemento;

Copertura: a falde inclinate;

Pareti esterne: blocchi di muratura intonacati;

Pavimentazione interna (P.T e P.1): pavimento in piastrelle di marmo;

Pareti interne: blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica;

Infissi interni: legno tamburato;

Volte: piane;

Scale: interne di collegamento realizzate in muratura e rivestite in marmo;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia;

Altri impianti: =====;

Altro: diritto a corte di pertinenza esclusiva;

Terreno esclusivo: =====

Posto Auto: =====

Condizioni generali dell'unità immobiliare: edificato presumibilmente ad inizio del tra gli anni sessanta e gli anni settanta e ristrutturato negli anni ottanta, si presenta in scarse condizioni statiche e di manutenzione.

- **Terreno in agro di Altino: Fg. 21, P.IIa 23, Qualità: Pascolo arb., Classe 2, Sup. 630,00 mq, RD € 0,10, RA € 0,13;**

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno	630,00	0,70	441,00
TOTALE SUPERFICIE	630,00	----	441,00

Note: Trattasi di terreno ubicato in zona periferica, e precisamente alla Via Colli del Comune di Altino.

La zona può considerarsi di scarsa commerciabilità, poiché lontana dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Inoltre, allo stato attuale si presenta in stato di abbandono, con profilo inclinato caratterizzato da una notevole pendenza.

- **Terreno in agro di Altino: Fg. 21, P.IIa 34, Qualità: Seminativo, Classe 4, Sup. 100,00 mq, RD € 0,13, RA € 0,28;**

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno	100,00	0,70	70,00
TOTALE SUPERFICIE	100,00	----	70,00

Note: Trattasi di terreno ubicato in zona periferica, e precisamente alla Via Colli del Comune di Altino.

La zona può considerarsi di scarsa commerciabilità, poiché lontana dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Inoltre, allo stato attuale si presenta in stato di abbandono, con profilo inclinato caratterizzato da una notevole pendenza.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto C.T.U., ritiene poter assegnare agli immobili innanzi descritti il seguente più probabile **valore di mercato:**

LOTTO UNICO

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Fabbricato di abitazione dislocato su due livelli fuori terra, P.T. e P.1 (Fg. 21, P.IIIa 33)	58,58 [mq.]	600,00 [€/mq.]	35.148,00 [€] (A sottrarre € 2.500,00 per la regolarizzazione catastale) 32.648,00	% 1/2	16.324,00 [€]
- Terreno in agro di Altino, (Fg. 21, P.IIIa 23)	441,00	5,00	2.205,00	% 1/2	1.102,50 [€]
- Terreno in agro di Altino, (Fg. 21, P.IIIa 34)	70,00	5,00	350,00	% 1/2	175,00 [€]
- TOTALE LOTTO UNICO	====	===	35.203,00	% 1/2	17.601,50 [€]

Valore: € 17.601,50 (Diconsi Euro Diciassettemilaseicentouno/50)

La stima degli immobili sopradescritti, è stata effettuata considerando lo stato attuale in cui versano le unità immobiliari, ovvero i materiali e le caratteristiche costruttive, le quali risalgono all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato e l'attuale fase di mercato, nonché il territorio ove è ubicato l'immobile

Per quanto concerne il fabbricato di abitazione, identificato con la P.IIIa 33, il tutto è stato calcolato, adottando un coefficiente di riduzione pari a 0,40 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 600,00. Inoltre, dal valore di stima è stata sottratta la somma pari ad € 2.500,00 relativa al costo da sostenere per la regolarizzazione catastale da parte del soggetto aggiudicatario.

Allo stesso modo, per i terreni identificati alle P.lle 23 e 34, è stato applicato il coefficiente di riduzione pari a 0,70 ottenendo così la "superficie convenzionale" utilizzata per la stima.

Inoltre, poiché l'esecutata nella persona della Sig.ra XXXXXXXXX, risulta essere proprietaria per la quota indivisa pari ad 1/2 in relazione all'intero compendio oggetto di esecuzione, la stima finale degli immobili è stata considerata solo per quota di proprietà.

Quadro riassuntivo:

▪ Superfici e valori

- Superficie lorda complessiva fabbricato residenziale (P.la 33): 144,70 mq
- Superficie lorda convenzionale fabbricato residenziale (P.la 33): 58,58 mq
- Valore di mercato a metro quadro: € 600,00
- Valore di mercato complessivo: (€ 600,00 x 58,58 mq) = € 35.148,00 a sottrarre € 2.500,00 per regolarizzazione abusi e difformità: € 32.648,00 al quale valore di stima va considerata la quota pari ad 1/2: € 16.324,00

▪ Superfici e valori

- Superficie lorda complessiva terreno agricolo (P.la 23): 600,00 mq
- Superficie lorda convenzionale terreno agricolo (P.la 23): 441,00 mq
- Valore di mercato a metro quadro: € 5,00
- Valore di mercato complessivo: (€ 5,00 x 441,00 mq) = € 2.205,00 al quale valore di stima va considerata la quota pari ad 1/2: € 1.102,50

▪ Superfici e valori

- Superficie lorda complessiva terreno agricolo (P.la 34): 100,00 mq
- Superficie lorda convenzionale terreno agricolo (P.la 34): 70,00 mq
- Valore di mercato a metro quadro: € 5,00
- Valore di mercato complessivo: (€ 5,00 x 70,00 mq) = € 350,00 al quale valore di stima va considerata la quota pari ad 1/2: € 175,00

■ Oneri per regolarizzazione catastale fabbricato di abitazione

- Fabbricato di abitazione al piano terra e primo (Fg. 21, P.Ila 33)

Spese tecniche per redazione Tipo Mappale: € 1.800,00 comprensivi di versamenti presso gli enti preposti e accessori come per legge;

Spese tecniche per redazione pratica variazione catastale: € 700,00 comprensivi di versamenti presso gli enti preposti e accessori come per legge;

Totale spese regolarizzazione: € 2.500,00 circa

■ **Risposta al quesito n. 10**

Conformazione dei lotti:

Lo scrivente CTU, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di procedura ed aver analizzato la documentazione tecnica e catastale, ha ritenuto opportuno la conformazione di un LOTTO UNICO, al fine di ottenere una migliore commerciabilità dei beni in oggetto.

Nello specifico, trattasi di unità immobiliare residenziale, dislocato su due livelli fuori terra ed attiguo ad altre unità, oltre che a terreno agricolo (P.Ila 34) attigua al fabbricato residenziale e terreno agricolo (P.Ila 23) nelle immediate vicinanze degli immobili appena citati, il lotto sarà unico.

Descrizione LOTTO UNICO

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Altino

Catasto Terreni – Comune di Altino

- 1) Fabbricato residenziale sito al piano terra e primo, Fg. 21, P.Illa 33, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 5 vani, Superficie catastale 132,00 mq, Rendita € 206,58
- 2) Terreno in agro di Altino, Fg.21, P.Illa 23, Qualità Pascolo Arb., Classe 2, Consistenza 630,00 mq, RD € 0,10, RA € 0,13
- 3) Terreno in agro di Altino, Fg.21, P.Illa 34, Qualità Seminativo., Classe 4, Consistenza 100,00 mq, RD € 0,13, RA € 0,28

Proprietà:

- **Diritto di Proprietà per 1/2** XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

- **Diritto di Proprietà per 1/2** XXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; **(sorella del Soggetto Esecutato)**

▪ Risposta al quesito n. 11

Possesso dei beni

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di procedura, lo scrivente CTU ha potuto accertare che questi allo stato attuale non sono occupati; in particolare il fabbricato di abitazione non risulta abitato ed è occupato esclusivamente da mobili e arredi. I terreni seppur di natura agricola, sono in apparente stato di abbandono ed attualmente incolti.

Al tempo stesso, non vi sono in essere contratti di locazioni e/o comodati di uso gratuito.

Vincoli ed oneri condominiali

- Trattandosi di fabbricato di abitazione del tipo singolo e terreni di natura agricola, non vi sono vincoli ed oneri condominiali;

Spese annuali ordinarie condominiali

- Trattandosi di fabbricato di abitazione del tipo singolo e terreni di natura agricola, non vi sono spese condominiali del tipo ordinario;

Vincoli urbanistici – usi civici

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altino, gli immobili pignorati non risultano gravati da uso civico, censo o livello, così come riportato anche sul Certificato di Destinazione Urbanistica.

▪ **Risposta al quesito n. 12**

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altino, l'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

▪ **Risposta al quesito n. 13**

Al fine di redigere una relazione di stima completa, sono stati predisposti degli elaborati grafici esplicativi (All.B) con relativa documentazione fotografica (All.C), ove viene rappresentato lo stato attuale delle unità immobiliari in esame con evidenziate le difformità di carattere catastale riscontrate e descritte nei precedenti paragrafi.

Il tutto viene allegato alla presente sotto l'Allegato B e l'Allegato C.

▪ **Risposta al quesito n. 14**

Riepilogo bando d'asta

Esaminato l'atto di pignoramento, la documentazione urbanistica e catastale ed eseguiti i necessari sopralluoghi, si proceduto alla determinazione di un LOTTO UNICO.

Identificativi catastali Lotto Unico Comune di Altino

- 1) Fabbricato residenziale dislocato su due livelli fuori terra, ovvero piano terra e piano primo; Foglio 21, P.Illa 33
- 2) Terreno di natura agricola esteso per una superficie di 630,00 mq; Foglio 21, P.Illa 23
- 3) Terreno di natura agricola esteso per una superficie di 100,00 mq; Foglio 21 P.Illa 34

Proprietà

- XXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; Proprietà per la Quota di 1/2 (Soggetto Esecutato);

- XXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; Proprietà per la Quota di 1/2
(Sorella del Soggetto Esecutato)

Disponibilità degli immobili

Allo stato attuale, gli immobili oggetto di procedura, non risultano occupati.

Descrizione del Lotto Unico per la Quota pari ad 1/2

Il compendio in esame è sito nel Comune di Altino (CH) alla Via Colli, ed è costituito da:

Fabbricato di abitazione del tipo singolo da cielo e a terra, sito al piano terra e primo, edificato presumibilmente tra gli anni sessanta e settanta, (Fg.21, P.lla 33),

- Confinanti: proprietà XX salvo altri

L'immobile, con accesso diretto su Via Colli, è dislocato su due livelli fuori terra, ovvero piano terra e piano primo, il tutto con destinazione d'uso residenziale. Internamente, l'unità immobiliare rispecchia la canonica distribuzione delle funzioni; infatti il piano terra accoglie la zona giorno costituita da vano ingresso con gradinata di collegamento al piano primo, piccolo ripostiglio ricavato all'interno del vano sottoscala, un vano con destinazione finello collegato ad un piccolo locale cucina ed un vano soggiorno.

Il piano primo invece, accessibile mediante gradinata interna, presenta la zona notte composta da un locale disimpegno di accesso a due camere da letto una delle quali con balcone ed un vano bagno.

Gli ambienti al loro interno, risultano scarsamente illuminati e rifiniti in ogni loro parte, con materiali di qualità mediocre, risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione dell'edificio stesso.

Il fabbricato presenta una struttura portante realizzata in blocchi di muratura, solai di piano in parte del tipo a voltine in mattoni e putrelle in ferro ed in parte in laterocemento, il tutto intonacato e tinteggiato.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, esso è dotato di impianto elettrico ed idrico e termico.

Il manufatto, sia all'esterno che all'interno si presenta in scarse condizioni statiche e di manutenzione, dove è evidente la presenza di lesioni e macchie di umidità, causate probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana.

Inoltre, il piano terra presenta il vano a destinazione cucina in difformità a quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Nello specifico, detto ambiente non è stato riportato nelle planimetrie catastali e quindi considerato difforme, oltre

che una porzione dello stesso ricade sulla Particella n.30 del Foglio 21 di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX, padre del soggetto esecutato e deceduto nell'anno 2020. Eguale considerazione viene fatta per un manufatto presente all'interno della corte di pertinenza e destinato a rimessa-legnaia.

- **Terreno in agro di Altino (Fg.21, P.Ila 23),**
- Confinanti: XXXXX XX, salvo altri;

Terreno di natura agricola sito alla Via Colli, con impianto planimetrico pressoché regolare e di forma rettangolare con profilo con rilevante pendenza ed esteso per una superficie di 630,00 mq. Allo stato attuale il terreno si presenta in apparente stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante ed incolto.

Terreno in agro di Altino (Fg.21, P.Ila 34),

- Confinanti: XX, salvo altri;

Terreno di natura agricola sito alla Via Colli, con impianto planimetrico pressoché regolare e di forma rettangolare con profilo con rilevante pendenza ed esteso per una superficie di 100,00 mq. Allo stato attuale il terreno si presenta in apparente stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante ed incolto. Detto terreno è ubicato in posizione attigua alla corte di pertinenza del fabbricato di abitazione, anch'esso oggetto di procedura esecutiva.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2:

€ 17.601,50 (diconsi Euro Diciasettemilaseicentouno/50)

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **9/2022 R.G.E.**

Promossa da	CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SOC. COOP. , con sede legale in Treviglio (BG) alla Via Carlo Carcano civ.6 C.F. 00255130163; e per essa la BCC GESTIONE CREDITI – Società per la Gestione Crediti S.P.A. , con sede in Roma (RM) alla Via Mario Carucci civ.131; C.F. 07302421008
Nei confronti di	XXXXXXXXXXXXXXXXXX , nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX PER LA QUOTA PARI AD 1/2

G.E.	Dott.ssa Chiara D'ALFONSO	Recapito	0872.713814
Custode Giudiziario	Antonello Ferroni	Recapito	327.9561481
C.T.U	Arch. Carlo Vitelli		0872.809221

LOTTO UNICO		Prezzo base d'asta	€ 17.601,50	
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
ALTINO		CH	Via Colli	Periferica

Diritti:

Nuda Proprietà		quota		
Piena Proprietà	X	quota	1/2	XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Usufrutto		quota		
Proprietà in comunione dei beni		quota		
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune	Bene personale X
	Separazione dei beni			

Immobile:

Abitazione	X
Villa isolata	
Ufficio	
Locale commerciale	
Laboratorio	
Magazzino-Garage	

Pertinenze:

Capannone		Aree scoperte	
Autorimessa		Autorimessa	
Terreno edificabile		Ripostiglio	
Terreno agricolo	X	Servitù	
Altro		Altro: aree condominiali	

Identificativi catastali attuali

Foglio	Particella	Sub.	CONS. CATAST.	Categ. / Qualità	Classe	Rendita
21	33	---	5 vani	A/4	4	€ 206,58
21	23	---	630 mq	Pascolo Arb	2	RD € 0,10; RA € 0,13
21	34	---	100 mq	Seminativo	4	RD € 0,13; RA € 0,28

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati (Fg.21 P.Ila 33)

Superficie convenzionale	- FABBRICATO DI ABITAZIONE DEL TIPO SINGOLO SITO AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO: 58,58 mq							
Superfici delle pertinenze	=====							
Anno di costruzione	1960/1970	Anno di ultima ristrutturazione				1983		
Stato di manutenzione	ottimo		buono		sufficiente		scarso	X pessimo
Qualità delle finiture	ottimo		buono		sufficiente		scarso	X pessimo
Impianto elettrico	a norma	=	non a norma	=	Impianto termico	autonomo		centrali z. =
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro	Presenza di irregolarità catastali		

Nota: Gli impianti tecnologici sono presenti, e dagli accessi presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Altino non sono stati reperiti i Titoli Abilitativi e tantomeno è stato reperito il certificato di agibilità e di conseguenza non si è potuta accertare la conformità urbanistica e la conformità degli impianti.

Legge 47/85 e successive mod. LOTTO UNICO	Edificato presumibilmente tra gli anni sessanta e gli anni settanta, ristrutturato nel 1983 - Concessione Edilizia n.214 in data 09/11/1977 - Concessione Edilizia n.6 in data 01/04/1983 Nota. I fascicoli relativi alle Concessioni Edilizie non sono stati reperiti all'interno dell'archivio del Comune di Altino
Vendite successive al pignoramento:	NESSUNA

Descrizioni qualitative sintetiche per terreni (Fg.21 P.IIa 23)

Superficie convenzionale	- TERRENO IN AGRO DI ALTINO: 630,00 mq									
Superfici delle pertinenze	=====									
Stato di manutenzione	ottimo		buono		sufficiente		scarso	X	pessimo	
Destinazione Urbanistica	Agricola	X	Edificabile		Zona Verde		Uso civico		Altro	
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro	In apparente stato di abbandono				

Vendite successive al pignoramento:	NESSUNA
-------------------------------------	---------

Descrizioni qualitative sintetiche per terreni (Fg.21 P.IIa 34)

Superficie convenzionale	- TERRENO IN AGRO DI ALTINO: 100,00 mq									
Superfici delle pertinenze	=====									
Stato di manutenzione	ottimo		buono		sufficiente		scarso	X	pessimo	
Destinazione Urbanistica	Agricola	X	Edificabile		Zona Verde		Uso civico		Altro	
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro	In apparente stato di abbandono				

Vendite successive al pignoramento:	NESSUNA
-------------------------------------	---------

Allegati :

- A) Verbale di incarico; Verbale di sopralluogo; Visure ipotecarie; Visure catastali aggiornate; Planimetrie catastali;
- B) Documentazione Urbanistica; Planimetrie esplicative dello stato di fatto,
- C) Documentazione fotografica;

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli,

Paglieta, lì 23.08.2022

Il C.T.U.

Arch. Carlo Vitelli

