

carlo vitelli _ architetto

progettazione consulenze stime perizie

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

studiodiarchitetturavitelli

TRIBUNALE DI LANCIANO

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

CAUSA N. R.G. 42/2023

❖ **Nei confronti di: XXXXXXXXXXXXXXX**

❖ **Promossa da:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara D'ALFONSO
C.T.U. : Arch. Carlo Vitelli

- RELAZIONE PERITALE -

stima beni immobili

sommario	num. pagine
▪ premessa	3
▪ relazione integrativa	4 - 8
▪ riepilogo bando d'asta	8 - 10
▪ aggiornamento vincoli e oneri giuridici	10 - 11

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 07/02/2022, 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 **Sig.ra XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, **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 proprietà XX salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 21, P.Illa 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.Illa 23, Qualità Pascolo Arb., Classe 2, Superficie 630,00 mq, RD € 0,10, RA € 0,13, confinante con XX, salvo altri;
- 3) Terreno in agro di Altino, ubicato alla Via Colli, distinto in Catasto Terreni al Fg.21 P.Illa 34, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 100,00 mq, RD € 0,13, RA € 0,28, confinante con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 al fine di produrre la relazione tecnica d'ufficio di stima dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura.

Lo scrivente, esaminata la documentazione presente agli atti e dopo aver espletato i necessari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione, ha redatto e trasmesso la suddetta relazione di stima in data 25/08/2022.

Come si evince nella relazione stessa l'immobile di cui al precedente punto 1, ovvero il fabbricato di abitazione, risulta costituito da un vano appendice ubicato in parte su terreno in testa ad altra ditta.

Da tale considerazione, all'udienza tenutasi il giorno 11 febbraio 2025, la S.V. Ill.ma ha incaricato lo scrivente C.T.U. di procedere alla integrazione della perizia già resa, al fine di indicare le spese necessarie per la rimozione del vano cucina (indicato a pagine 6 della relazione di stima) insistente sulla particella 30 del Foglio 21, particella questa risultata in testa ad altra ditta.

Con successiva nota del 07.04.2025, veniva comunicato allo scrivente di rettificare la perizia integrativa a causa di un refuso relativo al valore complessivo del Lotto Unico.

Relazione integrativa

Quesito

Il CTU proceda all'integrazione della perizia già resa in seno alla proc. Es. imm. 9/2022 e segnatamente indicando le spese necessarie per la rimozione del vano cucina insistente su part. 30 foglio 21.

L'immobile oggetto della presente relazione integrativa, si identifica nel fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Altino (CH) alla Via Colli, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.21, particella 33.

Detto fabbricato è articolato su due livelli, ovvero piano terra e piano primo con struttura portante in muratura.

_descrizione fabbricato di abitazione

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 tinello-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: proprietà XX salvo altri

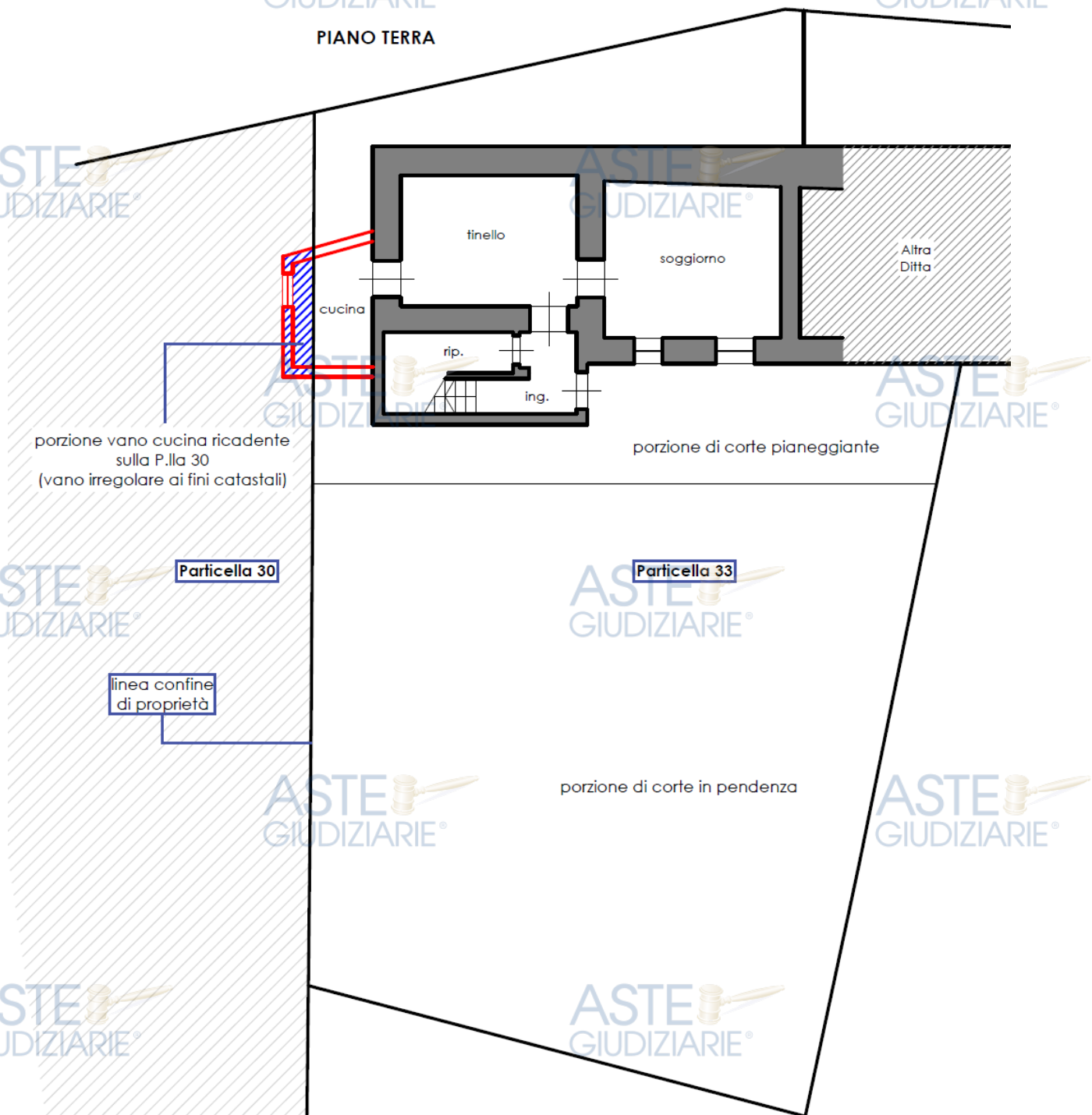
_proprietà

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Quota pari ad 1/2 (esecutata)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Quota pari ad 1/2 (sorella dell'esecutata)

Come si evince dalla descrizione dell'immobile, lo stesso a piano terra è costituito da un locale con destinazione cucina, il quale ricade in parte sulla particella di terreno attigua

identificata nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n.21 particella 30; quest'ultima risulta in testa ad altro soggetto, ovvero al Sig. XXXXXXXXXXXX, padre dell'esecutata e deceduto nell'anno 2020.

Per cui, da quanto sopra, al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato e contestualmente per una corretta vendita, si necessita della demolizione del vano con destinazione cucina sopracitato mediante una riduzione in pristino.



Dallo schema planimetrico si nota che solo una porzione del vano cucina, (campitura di colore blu) ricade all'interno della P.I.a n.30, ma la demolizione interessa l'intero corpo di fabbrica in quanto appare impossibile l'abbattimento in maniera parziale, oltre che comunque non vengono rispettate le distanze minime dai confini di proprietà.



vano cucina
oggetto di
demolizione

Per cui, è stato redatto apposito computo metrico estimativo al fine di determinare i costi necessari alla totale demolizione del vano cucina in esame, insistente sulla P.Ila 30 del Fg.21.

Dall'analisi dei costi relativi agli interventi a misura di cui sopra, le spese necessarie di quest'ultimi ammontano ad **€ 4.395,93** (Euro Quattromilatrecentonovantacinque/93), oltre IVA come per legge.

_Aggiornamento del Valore di mercato

LOTTO UNICO

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	VALORE LOTTO
- Fabbricato di abitazione dislocato su due livelli furi terra, P.T. e P.1 (Fg. 21, P.Ila 33)	[mq.] 58,58	[€/mq.] 600,00	[€] 35.148,00 (A sottrarre € 2.500,00 per la regolarizzazione catastale; € 4.395,93 per demolizione vano cucina su P.Ila 30) 28.252,07	[€] <u>28.252,07</u>
- Terreno in agro di Altino, (Fg. 21, P.Ila 23)	441,00	5,00	2.205,00	[€] <u>2.205,00</u>
- Terreno in agro di Altino, (Fg. 21, P.Ila 34)	70,00	5,00	350,00	[€] <u>350,00</u>
- TOTALE LOTTO UNICO	====	==	30.807,07	[€] <u>30.807,07</u>

Valore: €. 30.807,07 (Diconsi Euro Trentamilaottocentosette/07)

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.Ila 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, oltre le spese necessarie per gli interventi di demolizione del vano cucina insistente sulla P.Illa 30 pari ad € 4.395,93.

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

Riepilogo bando d'asta

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

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

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.Illa 33),**
- Confinanti: 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 tinello 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. [REDACTED] padre del soggetto esecutato e deceduto nell'anno 2020.

Si precisa che quest'ultimo, per le motivazioni di cui sopra, deve essere interessato da interventi di totale demolizione al fine della riduzione in pristino.

Eguale considerazione, ad eccezione della demolizione, 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.IIa 23),

- Confinanti: XXX, 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.IIa 34),

- Confinanti: con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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:

€ 30.807,07 (diconsi Euro Trentamilaottocentosette/07)

Aggiornamento elenco vincoli e oneri giuridici

LOTTO UNICO

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.IIa 33
- Terreno in agro di Altino nel N.C.T. al Fg. 21 P.IIa 23
- Terreno in agro di Altino nel N.C.T. al Fg.21 P.IIa 34

-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

-Trascrizioni:

Domanda giudiziale – Divisione giudiziale

Trascrizione del **22/02/2023 al n. 2343 Reg. Part. n. 3110 Reg. Gen.**,

Allegati:

- Elenco delle formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli,

ASTE
GIUDIZIARIE®

Paglieta, lì 29.05.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Arch. Carlo Vitelli

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®