

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO
Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N°1 – ANNO 2025 G.E. DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO

Vertenza promossa da: [REDACTED], Sede in Conegliano (TV) [REDACTED] con delega alla
[REDACTED] con sede in San Donato Milanese, [REDACTED]
[REDACTED]

con avv. Marco Pesenti e Margherita Domenegotti domiciliati presso
Avv. Consolino Zulli Via Monte Grappa 13, Lanciano (CH)

PEC: avv.consolinozulli@pec.it

Intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, sede in Roma(RM) Via
G.Grezar,14 con procuratore speciale Giovanni Rosa,
PEC: arb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

Contro:

Sig. [REDACTED], nato a Frisa (CH) il [REDACTED], residente in Frisa (CH)
[REDACTED],

Esperto /CTU):

Arch. Stefania De Francesco
con studio in Lanciano (CH), Via Aterno n. 5.

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano (CH)

Lanciano, 29/05/2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti il **31/12/2024** al Registro Generale n° 24394, Registro Particolare 19301, la parte procedente, richiedeva al Tribunale di Lanciano, l'espropriazione forzata del seguente cespite:

DATI CATASTALI:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di fabbricato** da cielo a terra, sito nel Comune di Frisa (CH), Via [REDACTED] n. 25, iscritto all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al **foglio 9, particella 4037** Cat. A/2, civile abitazione, su piano secondo seminterrato, primo seminterrato, piano terra, e piano primo, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 191 mq., Totale escluse aree scoperte 186 mq., rendita catastale €453,19;
- **Intestatari:**
[REDACTED] nato a Frisa (CH) il [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED], Diritto di: Comproprietario;
[REDACTED] nato a Frisa (CH) il [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED], Diritto di: Usufruttuario parziale;
[REDACTED] nato a Lanciano (CH) il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], Diritto di Comproprietario.

NOTE: QUEST'ULTIMO NOMINATIVO NON E' RISPONDEnte AD ALCUN TITOLO DI PROPRIETA' (si vedano le visure ipo - catastali - negative, in ALL.)

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto la sottoscritta Arch. Stefania De Francesco con studio in Lanciano (CH) Via Aterno 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con il n° 473.

Accettato l'incarico conferitomi e prestato giuramento in data 11/02/2025, accoglievo i quesiti che testualmente riporto:

controllo preliminare consistente nel:

- 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 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 la 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 la trascrizione del pignoramento.

QUESTITI DEL GIUDICE - PROVVEDA L'ESPERTO A:

- 1) "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";
- 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 simile 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/o passive, diritti di usufrutto, uso di 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 alleggi 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. Specifichi 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 eccedente 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 Il 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).

CONTROLLO PRELIMINARE:

In riferimento al controllo preliminare richiesto dalla S.V.Ill., si riferisce che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, questa risulta depositata nel fascicolo telematico in alternativa ai certificati della C.RR.II. di Chieti e la stessa riporta i dati catastali attuali, ma non storici, fino alla copertura di almeno venti anni a ritroso a far data della trascrizione di pignoramento, e SI PRECISA QUANTO SEGUE:

l'attuale particella 4037 del foglio 9, oggetto di pignoramento, è stata generata dalle ex particelle 158 e 1016, in virtù di Tipo Mappale del 17/03/1997 in atti dal 20/03/1997 "Atto in Deroga" n. 611.1/1997.

Le ex particelle 158 e 1016, (rispettivamente, fabbricato rurale, porzione dell'attuale unità immobiliare antistante la strada provinciale e terreno retrostante) **sono pervenuta al Sig. [REDACTED]** in virtù dei seguenti atti:

- dell'atto di DIVISIONE - VENDITA - DONAZIONE del Notaio **Rocco Marino** di Lanciano stipulato in data **15/01/1983 Rep. n. 16880**, registrato in Lanciano il 18/01/1983 al n. 260 Serie I.

PARTE PRIMA: DIVISIONE tra i fratelli [REDACTED], la **seconda quota** viene attribuita a [REDACTED] e precisamente il bene identificato con la particella **158 foglio 9 di are 0.90** (ex 158/a).

Con il medesimo atto, PARTE SECONDA: DONAZIONE il [REDACTED], dona a tutti i figli e

moglie riservandosi l'usufrutto, i beni tra cui la particella 1016.

Con successiva DIVISIONE - QUARTA QUOTA: a [REDACTED] viene assegnata la **particella 1016 (ex 1016/b) di are 1.60.**

- e per la quota di 1/2 da atto di COMPRAVENDITA **del 11/08/1971 Rep. 2769 del Notaio Giuseppe Colantonio, Terza convenzione**, il Sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] e [REDACTED] la metà del fabbricato rurale di are 2,30 p.lla 158 del Foglio 9 (l'altra metà è di proprietà del [REDACTED]). Con la settima convenzione del medesimo atto, avviene la divisione della proprietà con assegnazione della **prima quota** a [REDACTED] (fratelli) la particella **158/a di are 0.90** (fabbricato rurale e corte), a [REDACTED] (seconda quota) viene assegnata la particella 158/b di are 1.40.

Con l'ottava convenzione del medesimo atto, i fratelli [REDACTED], sono comproprietari per ½ ciascuno della **particella 1016 del foglio 9**, con la prima quota si assegna a [REDACTED] la particella 1016/b di are 1.00 mentre con la **seconda quota** [REDACTED] viene assegnata la particella **1016/a di are 1.60**

Si precisa che [REDACTED] è il padre di [REDACTED]

Con gli atti sopra menzionati, sussiste la continuità delle trascrizioni, anche se, **l'atto del Notaio Colantonio del 1971, la trascrizione non viene convalidata dall'Ufficio (Conservatoria RR.II.).**

Dalla consultazione del fascicolo telematico, appare, che la parte procedente, non ha allegato il certificato di stato civile degli esecutati. La scrivente ha richiesto al Comune di residenza degli stessi, il Certificato di Stato Civile che si allega (**ALL. 1**).

Dalle risultanze dei Certificati di Stato Civile, rilasciati dal Comune di Frisa (CH), l'esecutato risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED] - detta [REDACTED] (come da nota al margine dell'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio), nata a [REDACTED] il [REDACTED], i quali hanno contratto matrimonio nel Comune di [REDACTED] il [REDACTED].

ANNOTAZIONE AL MARGINE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO:

Il Sig. [REDACTED] con atto del Notaio Giuseppe Colantonio, del 14/01/1978, Rep. 14829, raccolta n. 5514, registrato in Lanciano il 3/2/1978 n. 762 Vol. 215, dichiara ai sensi art. 228 Comma 1, Legge 19/5/1975 n. 151 il **REGIME DI SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI.**

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' DI SOPRALLUOGO:

Mi sono recata presso l'immobile oggetto di stima, assistita dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano nonché, nominato Custode Giudiziario, in persona del Sig. Antonello Ferroni, in data 05/03/2025, ORE 11,00, assistiti dalla Sig.ra [REDACTED], figlia dell'esecutato, la quale ci accompagna in tutti i vani dell'abitazione e nell'ispezione della corte esclusiva e dei vani accessori.

L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla moglie, [REDACTED], [REDACTED], oltre che dai figli [REDACTED] e [REDACTED] maggiorenni.

Riscontro da subito una mancata rispondenza dello stato attuale alla planimetria catastale, e procedo con le misurazioni dei vani.

La parte eseguita è stata collaborativa e ha facilitato le operazioni ricognitive, compreso il rilievo fotografico degli ambienti interni.

L'immobile è disposto su 5 livelli: piano terra (rialzato rispetto al piano strada), piani primo e secondo sottotetto, oltre, piano primo e secondo seminterrato.

La tipologia costruttiva dell'immobile è in muratura portante, il fabbricato, è stato realizzato in data antecedente al 1940, come da dichiarazione del proprietario allegata alla C.E. n. 18-1992.

Completa il compendio una retrostante corte, in parte occupata da una copertura fittizia non regolarizzata.

Risposta al primo punto del quesito

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.

Con la trascrizione del Verbale di Pignoramento (rep. 837 del 16/12/2024), del **31/12/2024 al Registro Generale n° 24394, Registro Particolare 19301**, presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare - **Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti**, la parte procedente, richiedeva al Tribunale di Lanciano, l'espropriazione forzosa del seguente cespite:

- **Quota di piena proprietà pari a 1/1 di fabbricato** da cielo a terra, sito nel Comune di Frisa (CH), Via [REDACTED] n. 25, iscritto all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al **foglio 9, particella 4037** Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 191 mq., Totale escluse aree scoperte 186 mq., rendita catastale €453,19; (**ALL. 2** Visure catastali)

CONFINI: L'immobile confina con strada provinciale Frisa-Lanciano Via [REDACTED], con la particella 4242, 4241 e 4142, salvo altri. (**ALL. 3** Stralcio mappa catastale)

Considerato l'unicità dell'immobile pignorato, si procede alla determinazione del **LOTTO UNICO**,

LOTTO UNICO
Porzione di fabbricato da cielo a terra, costituito da piano primo e secondo seminterrato, piano terra,
piano primo e secondo sottotetto,
sito in Via [REDACTED] n. 25, nel Comune di FRISA (CH).

Risposta al secondo punto del quesito

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 i immobili IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino ;

Descrizione dell'abitazione:

L'unità immobiliare di che trattasi, è situata sulla strada principale di accesso al Paese, poco distante dal Municipio e immediatamente fuori il centro storico.

Si sviluppa su cinque livelli, di cui due seminterrati. All'unità abitativa si accede da pochi gradini esterni, su ingresso loggiato e portoncino in legno.

Il piano terra è costituito da:

Ingresso, con scala in muratura per accedere al piano superiore, cucina, camera da letto, bagno e da un'ampia veranda vetrata su tre lati con scala di accesso al piano inferiore e alla scala interna.

Altezza netta del piano: 3,03 m.

Il piano primo è costituito da:

corridoio, vano scala, cucina - soggiorno, camera da letto, e bagno verandato. Altezza netta del piano: 3,00 m.

Il piano secondo mansardato è costituito da:

corridoio (altezza media 2,40 m.), due ripostigli (altezza media 2,00 m), e un bagno (altezza media 1,68 m.).

Il piano primo seminterrato è costituito da:

cantina con accesso diretto dalla corte comune e con scala di collegamento al piano superiore (altezza netta 1,97 m.), da una cantina con accesso diretto dalla corte comune (altezza netta 2,24 m.), un ripostiglio collegato sia alla prima che alla seconda cantina (altezza netta 2.24 m.).

Piano secondo seminterrato è costituito da:

legnaia (altezza netta 1,95 m.) e da baracca addossata, con copertura fittizia in pannelli di lamiera grecata e tamponature in pannelli diversificati di varia natura. Da questa si accede alla corte retrostante di circa 106 mq., lasciata a terreno vegetale.

Caratteristiche dell'immobile:

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante in mattoni e solai in latero - cemento, infissi in alluminio doppiovetro, e in legno mono vetro, al piano secondo sottotetto. I vani verandati del piano terra ed il bagno al piano primo, hanno infissi in alluminio e in legno mono vetro, gli ambienti sono tutti dotati di condizionatore. L'impianto termico è del tipo tradizionale con caldaia murale e radiatori in ghisa.

L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrici.

I pavimenti sono del tipo tradizionale in graniglia di cemento e maiolica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, le finiture interne sono ormai vetuste e di vecchia data, così come i servizi igienici.

Sulla muratura portante non ci sono segni di lesioni o instabilità, il tetto è a doppia falda d'angolo, e sono a vista le vecchie travi di legno. Non sono evidenti particolari segni di infiltrazione da acqua meteorica.

Nei locali sottotetto, utilizzati come camere da letto (non regolamentari), ci sono segni di muffe e condense sulle pareti perimetrali e in prossimità degli infissi esterni (parte più bassa del piano mansardato).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è conforme allo stato di fatto (ALL. 4 Planimetria Catastale).

La difformità è consistente nella omissione di rappresentazione della veranda al piano terra, e della mancata rappresentazione della scala esterna che conduce al piano secondo seminterrato, oltre che alla baracca a destinazione di locale di sgombero con copertura fittizia in pannelli di lamiera ondulata. Inoltre, il portico del piano primo seminterrato, risulta essere chiuso su tutti i lati con ampia porta scorrevole a confine con la porzione di corte esclusiva, la sua destinazione è cantina.

Al piano primo e piano secondo, non sono riportati i bagni.

La regolarizzazione urbanistica e catastale dovrà essere effettuata, con totalità delle spese e del compenso tecnico professionale, a carico della parte aggiudicataria.

La vendita dell'immobile, oggetto di pignoramento, non è soggetta ad IVA

Risposta al terzo punto del quesito

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'immobile, è stato realizzato con destinazione rurale, ed è stato edificato in epoca antecedente al 1940 come dichiarato dall'esecutato in data 01/07/1992 con dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà . (vedi **All. 5**).

Tale dichiarazione è stata dedotta dalla documentazione allegata alle pratiche urbanistiche in possesso dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Frisa.

Risposta al quarto punto del quesito

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 effetti 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 obbligazioni 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";**

A seguito della domanda di Accesso agli Atti, presso lo sportello Urbanistica del Comune di Frisa, si ricostruisce la storia urbanistica del fabbricato, ex fabbricato rurale antecedente al 01/09/1967, e come da dichiarazione dell'esecutato, antecedente al 1940.

Il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare, attualmente **particella 4037 del foglio 9**, senza subalterni, è stata generata dalla fusione delle due **particelle 158 (fabbricato rurale) e 1016 (seminativo arborato)** provenienti da "Impianto Meccanografico del 27/04/1971" come da visura storica, ed è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi (**ALL. 6**):

1. **Concessione Edilizia N. 18 del 15/07/1992 – Prot. 886 Pratica Edilizia 542 - Ditta:** [REDACTED] nato a Frisa il 15/12/1949

"Ristrutturazione fabbricato per Civile Abitazione", a firma dell'Arch. [REDACTED].

Note:

In questo titolo abilitativo, si evince la distribuzione degli spazi interni dell'originario fabbricato ex p.lla 158.

Questo era costituito: al piano terra, ingresso vano scala, cucina, soggiorno e bagno. Al piano primo, tre camere da letto, ed una piccola loggia. Il piano secondo sottotetto, due vani, ad altezza media 2,09 m., oltre ai corridoi e vano scala.

La ristrutturazione prevedeva, la sostituzione della copertura (sulla p.lla ex 158), e la demolizione di una scala esterna, con nuova posizione della stessa e la sostituzione della copertura a falda del garage, insito sulla ex p.lla 1016. Con questo progetto la copertura del garage, viene integrata e collegata all'edificio residenziale. (ALL. 6A)

2. **Concessione Edilizia N. 11 del 07/05/1998 – Pratica Edilizia 542** – Ditta: [REDACTED] nato a Frisa il 15/12/1949

"Sistemazione esterna con pensilina, muro di cinta e pergolato", a firma dell'Arch. [REDACTED].

Comunicazione inizio lavori: del 11/05/1998, prot. 1835;

Rinuncia dell'incarico di Direttore dei Lavori e sospensione dei lavori: del 21/09/1998 Prot. 3422

Note:

In considerazione della rinuncia del D.L. [REDACTED], si precisa che, a tale rinuncia, con conseguente dichiarazione del professionista di sospensione dei lavori, non ha fatto seguito, ulteriore nomina di professionista abilitato, **pertanto la C.E. n. 11 del 07/05/1998, è da ritenersi DECADUTA ed i lavori, in essa rappresentati e descritti, sono DELEGITTIMATI.**

In seguito al sopralluogo effettuato, ho potuto constatare che i lavori di sistemazione esterna, non solo sono stati eseguiti, ma la pensilina, a copertura parziale del terrazzo con lo scopo di proteggere la scala esterna, è stata realizzata su tutto il terrazzo, e chiusa con ampie vetrate, che, di fatto, costituiscono una veranda di notevoli dimensioni con aumento di volumetria ed **incremento del carico urbanistico.**

La veranda, a parere della scrivente, non potrà essere sanata, in quanto, la struttura di copertura pilastri e travi metalliche (apparentemente anche sottodimensionati) che la sorreggono, non rispettano le norme urbanistiche comunali, oltre che le norme antisismiche e di distanza dai confini.

Nel caso specifico, le distanze, sia civilistiche che urbanistiche e antisismiche, non sono rispettate e non potranno essere sanate. Pertanto se ne deduce la necessità della demolizione della veranda per messa in ripristino dello stato dei luoghi per difformità sostanziali rispetto a quanto legittimato con il titolo abilitativo del 1992.

Come descritto in precedenza, poiché l'attuale planimetria catastale dell'immobile, non è conforme allo stato di fatto, e non è rispondente agli elaborati di progetto dell'ultimo titolo assentito, **C.E. N. 18 del 15/07/1992, si rende necessario, presentare una SCIA in Sanatoria, trattandosi di modifica alla sagoma esterna del fabbricato** con aumento del volume per trasformazione della loggia in bagno al piano primo, oltre che a diversa distribuzione degli spazi interni. e **variazione catastale con planimetria aggiornata allo stato di fatto,** con presentazione della DOCFA. La parte aggiudicataria dovrà provvedere a

regolarizzare, sia urbanisticamente che catastalmente a proprie spese.

La spesa per la presentazione della SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, ammonta a € 564,00 per oblazione, € 52,00 per diritti di segreteria, salvo oneri per contributo di costruzione. Il compenso del tecnico abilitato per presentazione della pratica comunale, si stabilisce per circa € 2.000,00, oltre contributi previdenziali ed IVA.

Alla SCIA in Sanatoria, segue anche la necessaria Variazione catastale, i cui costi ammontano a € 70,00 per diritti catastali corrispondenti a n. 1 scheda planimetrica, oltre a circa € 1.500,00 per il compenso del professionista oltre CAP e IVA dovuti per legge.

Si precisa che il compenso professionale è stato preventivato in via del tutto indicativo, secondo i corrispettivi applicati correntemente, ma può essere suscettibile di variazione discrezionale da professionista a professionista.

Si ritiene che i costi, per la regolarizzazione urbanistica e variazione catastale, ammontano a circa € 4.186,00.

Risposta al quinto punto del quesito

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

l'atto di pignoramento prevede l'esproprio forzoso di fabbricato residenziale censito al Catasto Fabbricati, pertanto si ritiene di poter omettere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Risposta al sesto punto del quesito

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 ostantive

Constatato che i dati catastali sono rispondenti ai dati riportati nell'atto di pignoramento, il decreto di trasferimento, a parere della scrivente, potrà essere redatto ed emesso a condizione che la parte aggiudicataria, si impegni a presentare: SCIA in sanatoria e variazione catastale con procedura DOCFA e planimetria catastale aggiornata, da presentare entro 120 giorni successivi al Decreto di Trasferimento, come previsto dalla normativa urbanistica e Condono Edilizio Art. 40 commi 5 e 6 della L. 47/85, e art. 46 DPR 38/2001.

Risposta al settimo punto del quesito

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

L'immobile pignorato è stato sottoposto ad esproprio forzoso per l'intera quota di proprietà e pertanto non suscettibile di progetto di divisione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED] 15/05/1938

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

██████████ nata a Frisa(CH) il ██████████
██████████ nato a Frisa (CH) il ██████████
██████████ ██████████ nata a Ortona (CH) il ██████████

Soggetto a favore:

██████████ nato a Frisa (CH) il ██████████

Foglio 9 particella 1016, per la quota di 1/1.

➤ **Titolo: Atto di Compravendita**

Atto del Notaio **Giuseppe Colantonio di Lanciano del 11/08/1971 Repertorio 2769**, registrato a Lanciano il 30/08/1971 al n. 1402 Serie I Vol. 198.

Trascr. Cons. RR.II di Chieti

Data: 13/09/1971

Reg. Part.: n° 11624 Reg. Gen.: n° 13484.

La FORMALITA' NON E' STATA VALIDATA DALL'UFFICIO (LA NOTA VIENE MESSA A DISPOSIZIONE SOLO PER L'AUSILIO ALLA CONSULTAZIONE)

TERZA CONVENZIONE:

Soggetti contro:

██████████ nato a Frisa (CH) il ██████████, per la quota di 1/2 di proprietà;

Soggetti a favore:

██████████ nato a Frisa (CH) il ██████████

██████████ nato a Frisa (CH) il ██████████

per la quota di 1/2 di proprietà;

Foglio 9 particella 158 di are 2.30 (fab. rurale)

NOTA: Il restante ½ di proprietà risulta essere in testa a ██████████ nato a Frisa (CH) il 19/09/1908

SETTIMA CONVENZIONE - ASSEGNAZIONE:

Soggetti contro e a favore:

██████████ nato a Frisa (CH) il ██████████

██████████ nato a Frisa (CH) il ██████████

██████████ nato a Frisa (CH) il ██████████

PRIMA QUOTA: ai condividenti ██████████, viene assegnata: **FOGLIO 9 PARTICELLA**

158/a di are 0.90

NOTA- Seconda quota: a [REDACTED], viene assegnata la part. 158/b di are 1.40

OTTAVA CONVENZIONE - ASSEGNAZIONE:

Soggetti contro e a favore:

[REDACTED] nato a Frisa (CH) il [REDACTED]

[REDACTED] nato a Frisa (CH) il [REDACTED]

per la quota di 1/2 di proprietà;

SECONDA QUOTA: al dividente [REDACTED], viene assegnata: **FOGLIO 9 PARTICELLA 1016/a di are 1.60**

NOTA- Prima quota: a [REDACTED], viene assegnata la part. 1016/b di are 1.00

CONCLUSIONI: A far data dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, per tutto il ventennio antecedente alla stessa, è accertata la continuità delle trascrizioni. **SI EVIDENZIA CHE** la trascrizione dell'atto del notaio Giuseppe Colantonio di Lanciano del 11/08/1971 Repertorio 2769, che non risulta CONVALIDATA.

(Vedi ALL. 7- Ispezioni ipotecarie - titoli di proprietà).

Vincoli ed oneri Giuridici riferiti al LOTTO UNICO:

Con lo studio delle ispezioni e delle note ipotecarie, riguardanti il bene pignorato, alla data della presente relazione, si schematizzano di seguito, in senso cronologico inverso, **le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con decreto di trasferimento, i cui costi saranno a carico della parte aggiudicataria.**

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

Pubb. Uff.: Tribunale di Lanciano

Data: **20/05/2024**

Rep. n° 329

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubb. Immobiliare di Chieti Data: **03/07/2024**

Reg. Gen.: N° 12530 Reg. Part.: N° 9786

A FAVORE: di [REDACTED], Sede di Conegliano (TV)

C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

CONTRO: [REDACTED] nato a Frisa (CH) il [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà.

Vedi All. 7. (Ispezione ipotecaria)

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

Le superfici nette e lorde, dei singoli ambienti, riverificate anche in sede di sopralluogo, vengono riportate nello schema che segue al fine di determinare la superficie convenzionale complessiva, applicando i coefficienti di destinazione dei singoli ambienti e applicando dei coefficienti riduttivi per i vani accessori. Le superficie convenzionale, costituirà il parametro dimensionale per la determinazione del giusto valore di mercato.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo della stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico si ritiene idoneo il criterio di stima basato sul **più probabile valore di mercato** in quanto esprime il valore del bene in funzione della domanda e dell'offerta di un bene sul mercato. Quindi la stima del compendio immobiliare, riferita al Lotto UNICO, si sviluppa sulla base del **criterio sintetico comparativo**, adottando, come parametro tecnico-dimensionale, il costo al mq. di immobili compravenduti simili a quello pignorato, in tempi recenti, considerando la superficie convenzionale precedentemente calcolata. Dalla consultazione dei valori OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferiti ai dati del secondo semestre dell'anno 2024, il valore si attesta tra un minimo di € 540,00/mq. ad un massimo di € 800,00/mq., **(All. 9)**

Considerando le finiture interne ed esterne, e consultate le agenzie immobiliari operanti sul territorio, si ritiene opportuno determinare il **valore unitario pari ad € 600,00/mq.**

Riepilogo delle caratteristiche dimensionali del lotto unico:

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente*	Sup. Convvenz.
Ingresso PT	12.20 mq.	12.50 mq.	1	12.50 mq.
Camera PT	17.17 mq.	23.50 mq.	1	23.50 mq.
Cucina PT	17.30 mq.	23.14 mq.	1	23.14 mq.
Bagno PT	6.24 mq.	8.68 mq.	1	8.68 mq.
Vano scala interna PT	- mq.	10.70 mq.	0,45	4.81 mq.
Corridoio 1P	8.74 mq.	11.28 mq.	1	11.28 mq.
Camera 1P	17.25 mq.	22.10 mq.	1	22.10 mq.
Cucina - soggiorno 1P	24.28 mq.	30.05 mq.	1	30.05 mq.
Bagno 1P	5.45 mq.	6.36 mq.	0.90	5.72 mq.
Vano scala 1P	- mq.	10.50 mq.	0.45	4.72 mq.
Corridoio 2P	9.16 mq.	10.30 mq.	1	10.30 mq.
Bagno 2P	4.65 mq.	6.20 mq.	0.90	5.58 mq.
Ripostiglio Sottot. 2P	19.72 mq.	24.84 mq.	0.80	19.87 mq.
Ripostiglio Sottot. 2P	24.00 mq.	29.70 mq.	0.80	23.76 mq.
Vano Scala 2P	- mq.	8.90 mq.	0.45	4.00 mq.
TOTALE SUPERFICIE ABIT.	166.16 mq.	238,75 mq.		205.30 mq.
DESTINAZIONE ACCESSORI				
Terrazzo /Veranda PT	37.15 mq.	-	0.30	11.15 mq.
Terrazzo verandato PT	2.50 mq.	-	0.30	0.75 mq.
Loggia di ingresso PT	3.05 mq.	-	0.35	1.06 mq.
Balcone 1P	2.75 mq.	-	0.30	0.82 mq.
Cantina P1S	41.90 mq.	53.15 mq.	0.60	31.90 mq.
Ripostiglio P1S	17.50 mq.	28.15 mq.	0.60	16.90 mq.
Cantina P1S	30.05 mq.	43.25 mq.	0.60	25.95 mq.
Legnaia P2S	17.64 mq.	24.05 mq.	0.45	7.94 mq.
				96.47 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPRESI ACCESSORI E PERTINENZE				302.00 mq.

La superficie lorda convenzionale (commerciale) dell'immobile pignorato sito nel Comune di Frisa (CH),

alla Via ██████████, 25 è data dalla sommatoria tra le superfici lorde convenzionali dei vani, accessori e pertinenze, ed è pari a **mq. 302 circa (vedi All.8 AeB, piante dei vari livelli dell'immobile).**

Nella tabella di seguito riportata, si attribuiscono le percentuali di correzione in ottemperanza al disposto art. 569 del CPC al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Al valore del bene in procedura esecutiva per il LOTTO UNICO, si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi	10%
Riduzione per stato di possesso	-
Riduzione per vendita di una quota dell'immobile	-
Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	-4186.00 €
Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione	10%
Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	-
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-

In considerazione di tutto quanto sopra descritto e calcolato, si determina il valore di mercato dell'immobile:

	Descrizione	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario €/Mq	Valore complessivo €	Tot. di correz (%)	Valore ragguagliato (€)	Valore Quota (1/1)
Foglio 9 p.IIIa 4037	Abitazione	302	600,00	181.200,00	-20%	145.000,00 €	
Oneri per regolarizzazione urbanistica – sanatorie e variazioni catastali						- 4.186,00€	
TOTALE						140.814,00 €	
TOTALE DA PORRE A BASE D'ASTA CON ARROTONDAMENTO IN ECCESSO -14,00)						140.800,00 €	140.800,00 €

Il valore del bene pignorato, da porre a base d'asta, per il LOTTO UNICO, ammonta a:

€ 140.800,00 (Euro centoquarantamilaottocento/00).

La vendita non è soggetta ad IVA.

Risposta al decimo punto del quesito

** 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;*

Si determina il LOTTO UNICO.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

** 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 alleggi 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. Specifichi 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;*

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dall'esecutato con la moglie e dai due figli maggiorenni.

Il giusto canone di locazione dell'immobile, si determina per 2,0 €/mese/mq. di superficie utile, sulla base dei valori OMI, e considerando la grandezza del compendio e lo stato manutentivo. Pertanto **il canone mensile dell'unità immobiliare in oggetto si stabilisce per € 374,00**

L'unità immobiliare, non è gravata da alcun vincolo come censo, livello o uso civico e non è costituito in condominio.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

* ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

L'immobile non è interessato da procedure espropriative per pubblica utilità.

Risposta tredicesimo punto del quesito

* ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si rimanda all'**allegato fotografico** ed **ALL. 8** costituito dalle piante di rilievo dei vari livelli, con indicazione delle difformità da regolarizzare.

Risposta quattordicesimo punto del quesito

* 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

Avviso d'Asta LOTTO UNICO:

Esecuzione Immobiliare n° 01/2025

Piena proprietà pari a 1/1 di unità immobiliare, da cielo a terra, sito nel Comune di Treglio (CH), Via [REDACTED] n. 25, iscritta all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al **foglio 9, particella 4037** Cat. A/2, piani: S1-PT-S2-P1, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 191 mq., Totale escluse aree scoperte 186 mq., rendita catastale €453,19.

CONFINI: L'immobile confina con strada provinciale Frisa-Lanciano denominata Via [REDACTED], con la particella 4242, 4241 e 4142, salvo altri.

DESCRIZIONE: L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, e due seminterrati, per una superficie lorda di circa 205 mq. oltre agli accessori (96 mq. circa). La superficie calpestabile residenziale è 166 mq. circa, la superficie convenzionale complessiva è di mq. 302 circa compresi accessori.

Al piano terra, ingresso, cucina, camera da letto e bagno, con ampio terrazzo retrostante, chiuso da copertura e vetrate (veranda) realizzata senza titolo abilitativo. Il Piano primo, è costituito da: ampio corridoio, cucina - soggiorno una camera da letto, ed un bagno verandato, ricavato dall'originaria loggia. Il Piano secondo-sottotetto, è costituito da corridoio, due ripostigli di altezza media inferiore a 2.40 m. ed un bagno con altezza inferiore a quella regolamentare. Una scala interna collega i piani tra loro, ed una scala esterna, collega i piani seminterrati, con 2 cantine, 1 ripostiglio ed una legnaia. Compresa nella proprietà corte esclusiva retrostante di circa 106 mq., e stretto passaggio (rampa) esterno che consente il collegamento delle cantine al piano primo seminterrato con la Via Lanciano.

L'immobile dovrà essere regolarizzato con SCIA in sanatoria e variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, e per aumento della volumetria assentita.

La veranda al Piano Terra e il locale di sgombero al secondo seminterrato non sono sanabili. La SCIA in

sanatoria dovrà essere presentata, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento a cura e spese della parte aggiudicataria.

L'immobile è occupato dall'esecutato con la moglie, ed i due figli maggiorenni.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Prezzo base d'asta: € 140.800,00 (euro centoquarantamilaottocento/00)



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI CONTENUTI NELLA RELAZIONE DI CTU

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 01/2025 TRIBUNALE di LANCIANO									
Promossa da		[REDACTED] SRL, Sede in Conegliano (TV) Via [REDACTED] n. [REDACTED]							
Intervenuto		AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, Roma (RM) Via G. Grezar, 14							
Contro:		[REDACTED], nato a Frisa (CH), il [REDACTED], residente in Frisa (CH) Via [REDACTED] n. 25;							
Giudice Esecuz.		Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO							
Custode giudiziario		ISTITUTO Vendite Giudiziarie di Lanciano				Recapito			
C.T.U.		Arch. STEFANIA DE FRANCESCO				Recapito			
		LOTTO UNICO			Prezzo base d'asta			€ 140.800,00	
Comune di:		FRISA		Prov.:		CHIETI		Indirizzo	
						Via [REDACTED] n 25		PT-1P-2P-P1S-P2S	
Dati catastali:									
ABITAZIONE									
Foglio	Particella	Sub	Vani	Categoria	Classe	Rendita (€)	Sup. catastale (mq.)	Intestazione / quota prop.	
9	4037	-	6.5	A/2	2	453,19	191		
Diritti:									
Intestatori attuali		Atto convenzione matrimoniale/ Stato Civile			Divisione / vendita		trascr.		data trasc.
[REDACTED] PROPRIETARIO		ESECUTATO			STATO: CONIGATO / SEPARAZIONE DEI BENI		Notaio: G.Colantonio del 11/08/1971 Rep.2769		13484/11924 R.G. / R.P. 13/09/1971
[REDACTED] USUFRUTTUARIO							Notaio: R.Marino del 15/01/1983 Rep. 16880		1590/1462 R.G./ R.P. 01/02/1983
[REDACTED] Nato il [REDACTED]		Comproprietario riportato erroneamente per assenza di titolo.							
Immobile		Pertinenze		Superficie calpestabile		Superficie convenzionale		Anno costruzione	
civile abitazione		corte retrostante		166 mq. (residenziale) + accessori		302 mq.		Anno ultima ristruttur. 1992	
Descrizione qualitative sintetiche per fabbricati									
Stato di manutenzione interno		Stato di manutenzione delle facciate		Qualità delle finiture		Impianto elettrico		Impianto termico	
SCARSO		SCARSO		SCARSE		A norma all'epoca della ristruttur.		Caldaia murale + boiler elettrici + condizionatori	
Stato dell'immobile		legge 47/85 e succ.		Vendite		Altri dati			
OCCUPATO dall'esecutato con la moglie e due figli maggiorenni		Necessario SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione spazi interni + volumi non autorizzati VERANDA POSTERIORE E LOCALE DI SGOMBERO AL P2S NON SANABILE		non soggetta a IVA					
Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli									
Nota		No. R.G./R.P.		No. Rep.		Data RR.II.		Tipo	
Trascrizione		24394/19301		837		31/12/2024		VERBALE DI PIGNORAMENTO	
								Costi di cancellazione	
								€ 294,00	

CONCLUSIONI:

La sottoscritta, rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, e/o integrazione necessaria e ringrazia, la S.V. Ill., per la fiducia accordata.

Lanciano, 29/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Il CTU)
Arch. Stefania De Francesco

Stefania De Francesco



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Documentazione fotografica

- ALL. 1 Certificati di Stato Civile e Matrimonio;
- ALL. 2 Visure catastali e storiche;
- ALL. 3 Stralcio mappa catastale;
- ALL. 4 Planimetria Catastale;
- ALL. 5 Dichiarazione sull'epoca di costruzione dell'immobile;
- ALL. 6 Titoli abilitativi - 6A e 6B;
- ALL. 7 Ispezioni ipotecarie - Atti di provenienza;
- ALL. 8 Rilievo: PIANTE DEI VARI LIVELLI
- ALL. 9 Valori OMI
- ALL. 10 Relazione CTU con protezione dati personali