

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Procedura Esecutiva n° 18/2011 R.G.E. promossa da



In data 10 Gennaio 2012 il G.E. Dr. Massimo Canosa, mi nominava
Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva in oggetto e dopo il
giuramento di rito mi conferiva il seguente incarico:

QUESITI:

- 1) Esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi.
- 2) Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'Art.567 secondo comma C.P.C. , le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento , identificando , quindi tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita :
- 3) accerti lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato , con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) accerti l'esistenza di formalità , vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente , ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

Pratica n 18/2011 RGE

- 5) accerti l'esistenza di formalità , vincoli o oneri , anche di natura condominiale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) accerti , ai fini dell'art. 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;
- 7) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) verifichi se per le eventuali opere abusive sia stata rilasciata o comunque richiesta concessione in sanatoria e se sussistono vincoli o condizioni che rendano gli immobili non commerciabili (legge 47/85 e successive norme) ;
- 9) determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive , con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ;
- 10) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti , precisando , per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);
- 11) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento;
- 12) In caso di comproprietà , dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della

Pratica n 18/2011 RGE

quota in natura spettante all'esecutato o agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;

13) riferisca il tutto con relazione scritta , anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati : disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati , descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.....

Al fine di effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia, convoco la parte esecutata tramite raccomandata AR del 20/01/2012 e seconda raccomandata AR del 31/01/2012 .

Il giorno 10 Febbraio alle ore 15;30. alla presenza del coniuge dell'esecutata , inizio il sopralluogo con il rilievo metrico dell'immobile .

RELAZIONE ai QUESITI

1) Descrizione beni esecutati e oggetto di Perizia

Fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Lanciano in via Garibaldi n. 45 e vico 7 Garibaldi n. 3 e identificato al N.C.E.U. al :

foglio 25 particella 650 sub. 1 e 2 ;

foglio 25 particella 651 sub. 1 e 4 .

L'edificio si può considerare unica unità immobiliare in quanto ha diversi collegamenti, accessi e passaggi interni , ed è il risultato delle due particelle confinanti, la 650 e la 651 , aventi provenienze diverse.

L'immobile è in pessime condizioni di manutenzione , risulta disabitato e utilizzato in larga parte come deposito.

E' un edificio costruito in muratura portante , e trasformato nel corso degli anni , per cui c'è una sovrapposizione di strutture diverse tra di loro.

Pratica n 18/2011 RGE

I locali a piano terra sono coperti in parte con volte in mattoni , e in parte con solai piani in ferro e mattoni.

I solai interpiano hanno uno spessore elevato di 40 cm circa, pertanto potrebbero essere realizzati con struttura mista di ferro e laterizio.

La scala è realizzata con soletta rampante .

Il solaio di copertura del tetto è in ferro e laterizio.

Il solaio di copertura del locale sub 4 della particella 651 , è in ferro e mattoni.

La particella 651 sub 1 confina con via Garibaldi, con vico 7 Garibaldi, con particella 650 intestata per 1/2 a .

Occupi il piano terra di un fabbricato di due piani ,ed è denunciato in catasto come immobile di categoria C/1 classe 8 , negozi e botteghe,rendita 665,92€.

I locali erano adibiti alla lavorazione e vendita del pane .

La planimetria depositata e denunciata in Catasto è corrispondente – tranne che per qualche tramezzo- allo stato dei luoghi.

La superficie catastale dichiarata e risultante dalle visure catastali , è di 42 mq , e corrisponde ai soli ambienti destinati alla vendita .

Non sono stati conteggiati i metri quadrati destinati al retro-negozio – comprensivi anche del grande forno - , che consistono in 28 metri quadrati.

Per quanto detto, la consistenza catastale dell'immobile viene determinata nel seguente modo:

42 mq+28mq= 70 mq

e ai fini della vendita si valuterà la superficie commerciale

70mq + 16,96%(incidenza dei muri)= 82 mq lordi.

I primi due ambienti – posti in successione rispetto all'ingresso - sono coperti rispettivamente con volta a botte e a crociera ; l'ultimo ambiente presenta una copertura piana.

Tutte le superfici – delle volte come delle pareti - sono rifinite con intonaco a calce.

Gli infissi sono in legno con vetro sottile , protetti da una grata metallica esterna L'accesso principale da via Garibaldi presenta una serranda esterna in alluminio (foto 1 e 8) , e una porta interna con struttura di ferro e vetro.

Gli ambienti di questo locale , sono posti in successione , e risultano collegati tramite un lungo corridoio finale, alla particella adiacente , della stessa proprietà , la 650.

Si evidenzia la presenza di una scala cieca in muratura – di fianco al forno- , che collegava gli ambienti del locale commerciale ,al subalterno 4 della stessa particella posta al primo piano.

Il grande forno occupa l'ultimo ambiente rispetto all'ingresso e ad una visione generale , ritengo sia rivestito di lastre di eternit (cemento-amianto) tenute insieme da barre di ferro. Il materiale di cui trattasi necessita di smaltimento speciale (foto n 7).

La particella 651 sub 4 è posta al primo piano (foto n 12) , confina con vico 7 Garibaldi, con la particella 650 e la particella 651, consiste di 1,5 vani e affaccia tramite una finestra/ balcone sul vico 7 Garibaldi .

Viene riportata in Catasto alla categoria A4 classe 1 abitazione di tipo popolare,rendita di € 52,64.

Pratica n 18/2011 RGE

Dall'analisi delle planimetrie e dalla visita in loco, desumo che la stanza avesse un collegamento -oggi murato- con i locali del negozio siti al piano terra. Infatti è ancora visibile la scala.

Presenta un solaio in ferro e mattoni.

L'ambiente consiste di 15,79 mq ed ha un' altezza di 2,95 mq..

Presenta carta da parati decorata.

Il pavimento è in graniglia di marmo bianco/grigio nel formato di 25x25 cm ..

Le finestre sono in legno bianco laccato, con scuri e vetri sottili.

Al locale è annesso un piccolo ambiente wc di altezza 1,90 mt. **(foto n 13).**

Come si evince dalla documentazione fotografica , ci sono gravi infiltrazioni di acqua , presenti sulla parete retrostante e sul solaio.

La stanza è oggi accessibile solo dai locali della particella 650, e si trova a quota + 0.76 mt. rispetto alla stessa **(foto n 14-16).**

Tutto l'ambiente è in pessimo stato di conservazione.

La particella 650 sub 1 e sub 2 risulta essere unica unità immobiliare per come si presenta oggi.

Ha un solo accesso da vico 7 Garibaldi al civico n. 3 **(foto n 4).**

Confina con il suddetto vico, con la particella 651 al piano terra , con la particella 649.

La p.lla 650 sub 1 è riportata in Catasto alla categoria A5 classe 1 abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza di 1,5 vani rendita di 39,51 €.

La p.lla 650 sub 2 è riportata in Catasto alla cat. A5 classe 1 consistenza di 2,5 vani rendita 68,85 €.

Nel suo insieme l'immobile per come è fruibile oggi consiste di :

- due vani e due accessori – un ripostiglio e un bagno – a piano terra ;

Pratica n 18/2011 RGE

- due vani al piano primo , collegati tramite tre gradini (ricavati dallo spessore murario) , al subalterno 4 della particella 651;
- un locale sottotetto al piano secondo , dal quale si accede ad un terrazzo esterno a livello.

.....
I due piani , sono collegati da una scala a soletta rampante , che ha pedate e alzate rivestite con marmo di Trani lucido , tranne l'ultima rampa che presenta lastre di graniglia in cemento grigio (**foto n 22**).

Le ultime due rampe , ovvero quelle che conducono al sottotetto, sono dotate all'inizio , di un piccolo box in alluminio bianco e plexiglas (**foto n 21**), con anta a serratura . La funzione evidentemente è quella di isolare dal caldo e dal freddo che proviene dal tetto.

PIANO TERRA

I locali al piano terra sono pavimentati con piastrelle di monocottura di diverso formato e colore (**foto n 9-10**).

Le finestre che prospettano su vico 7 Garibaldi sono in legno tinto avorio, con scuri bugnati e dotati di grata metallica esterna (**foto n 2-4**).

La porta di ingresso è in legno listellare con serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno tinto avorio con alto zoccolo e vetro superiore.

L'ingresso consiste di 10,79 mq ed è alto 2,41 metri , presenta una finestra , con grata metallica esterna .

Il bagno è posto di fronte alla porta d'ingresso e consiste di 3,17 mq (foto n 9) .

E' privo di una finestra di aerazione propria e risulta piastrellato sia a terra che sulle pareti.

Sono presenti tutti i sanitari.

Pratica n 18/2011 RGE

L'ambiente è posto al di sotto della gradinata e pertanto è visibile la soletta inclinata della rampa della scala **(foto n 20)**.

La cucina adiacente misura 12,29 mq , ed è alta 2,39 metri .

Presenta , annesso, un piccolo vano destinato a ripostiglio, rialzato a +0,40 centimetri circa rispetto alla quota dell'ambiente principale .

La superficie di tale ambiente è 2,48 mq ..

Entrambi i vani principali posti a piano terra , per le misure riferite all'altezza interna , non hanno i requisiti necessari per l'abitabilità.

Si evince che lo spessore dei solai interpiano è di 44 cm , misura ottenuta dalla differenza tra le altezze degli ambienti e la somma delle alzate delle scale.

PIANO PRIMO:

I locali al primo piano sono alti 2,80 metri misurano rispettivamente 10,14 mq. e 15,67 mq ..

Presentano entrambi finestre/balconi con affaccio sul vico 7 Garibaldi , carta da parati alle pareti , infissi in legno , porte in legno.

Tutti gli ambienti sono dotati di elementi riscaldanti in ghisa.

PIANO SECONDO:

L'ambiente di sottotetto è ubicato al secondo piano, ed è accessibile con gradinata interna **(foto n22)**.

Ha un'altezza al colmo di 2,44 mt e un'altezza all'imposta di 1,90 mt..

Consiste di 13,63 mq di superficie , ha una finestra alta da terra 1,15 mt , un accesso al terrazzo di 0,73x 1,80 mt .

Le pareti del locale sono rifinite con intonaco e pittura bianca.

Il solaio di copertura è in ferro e laterizio , e sono presenti notevoli punti di infiltrazione di acqua.

Pratica n 18/2011 RGE

Il terrazzo si trova allo stesso livello del locale , consiste in una superficie di 15 mq. , e affaccia sul vico 7 Garibaldi. Presenta una ringhiera continua in ferro , a bacchette verticali.

- **La superficie utile ,comprensiva del terrazzo,** della particella 650 sub 1 e 2 è di 95,38 mq

La superficie commerciale della stessa , di 108,00 mq lordi

- **La superficie utile interna** della particella 651 sub 1 consiste di 70,00 mq

La superficie commerciale della stessa di 82,00 mq lordi

- **La superficie utile interna** della particella 651 sub 4 consiste di 17,29 mq

La superficie commerciale della stessa di 20,22 mq..

2) Ricostruzione giuridica nel ventennio:

relativa alla particella 651 sub 1 e sub 4

Vengono di seguito riportate le vicende giuridiche che si sono succedute nel ventennio , dalla data del 01/03/1991 al 17/02/2012 :

- Fino alla data del 12/05/1992 e per titoli anteriori al ventennio , l'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno di,
nata il ; ;
.
- In data 01/09/1993 viene stipulato l'Atto di Divisione redatto dal Notaio Colantonio, e trascritto a Chieti in data 16/09/1993 RP 10076 RG 12277 Rep. 121146. In tale Atto la quota attribuita a è
relativa ai subalterni 1 e 4 della particella 651.

Pratica n 18/2011 RGE

- In data 16/02/2007 al Rep 96045/14970 , viene stipulato l' Atto di Donazione redatto dal Notaio Di Salvo e trascritto a Chieti in data 22/02/2007 RP 2992 RG 4118. Con tale Atto dona l'immobile sopra-descritto a per la quota rispettiva di $\frac{1}{2}$.

relativa alla particella 650 sub 1 e sub 2

- Per titoli anteriori al ventennio la particella è di proprietà di ;
- In data 16/02/2007 al Rep 96045/14970 , viene stipulato l' Atto di Donazione redatto dal Notaio Di Salvo e trascritto a Chieti in data 22/02/2007 RP 2992 RG 4118. Con tale Atto dona l'immobile sopra-descritto a per la quota rispettiva di $\frac{1}{2}$.

3) Stato di Possesso

L' intero immobile si presenta all'oggi disabitato e inutilizzato ai fini abitativi.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non hanno dato esito rispetto a possibili affitti o ad altre forme di impiego degli immobili sopra descritti, pertanto l'immobile è nel pieno possesso delle cointestatari.

4) Formalità

Esiste una sola formalità pregiudizievole gravante sulla particella 650 sub1 e 2 , e particella 651 sub 1 e 4 , ed è la seguente :

A) Trascrizione contro : a) Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Lanciano Rep. n. 129 del 14/02/2011 trascritto a Chieti in data 07/03/2011 RP 3008 RG 4106 .

Riporto poi , un' altra formalità riguardante il solo subalterno 1 della particella 651 :

B) Iscrizione contro : a) **Ipoteca Legale** derivante da ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico Pubblico ufficiale SO.GE.T. s.p.a. Rep.200663/1 del 10/06/2008 iscritta a Chieti in data 18/06/2008 RP 2272 RG 12860

.....
5) Eventuali Formalità cancellabili

Non ho rilevato la presenza di formalità di altro tipo sugli immobili in oggetto.

6) Impianti

L'immobile è dotato di impianto del gas metano con caldaia priva di camera stagna ; terminali di riscaldamento in ghisa , con tubi esterni per l' alimentazione dell'acqua .

E' presente un nuovo contatore elettrico , posto all'interno dell'ingresso prospettante su via Garibaldi . L' erogazione di corrente è sospesa .

Nello stato in cui versa l'immobile, evidentemente gli impianti non sono conformi alle disposizioni normative.

7) Regolarità Edilizia

Le ricerche effettuate presso gli uffici comunali non hanno dato alcun risultato. Non sono riportate nei registri, richieste di autorizzazione edilizia a nome delle attuali proprietarie, né a nome di _____ , né a nome di _____ vecchio proprietario della particella 650 sub 1 e 2 .

L'immobile ricade nella zona A del Comune di Lanciano , quartiere Civitanova .

E' un immobile di antica costruzione , con evidenti modifiche effettuate nel corso degli anni , in particolare per quanto riguarda i due subalterni della

particella 650 , dimostrabili anche con le strutture edilizie all'oggi presenti, nonché le migliori riguardanti impianti e finiture, apertura e chiusura di accessi.

Il numero dei vani che si conteggiano nelle planimetrie catastali non risultano coincidenti con lo stato dei luoghi, e inoltre anche l'unica planimetria catastale dell'immobile, risalente al 1939 , non coincide con quanto rilevato sul posto.

Diversa è la situazione dell'immobile commerciale identificato nella particella 651 , la quale è congruente con la planimetria catastale , ma discordante con la superficie denunciata in Catasto.

Per tutto quanto detto , ritengo che l'immobile sia stato modificato nel corso degli anni , senza alcuna autorizzazione edilizia.

L'immobile non è chiaramente dotato, neanche del documento di agibilità.

8) Eventuali opere abusive.....

Per quanto ho potuto valutare , ritengo che nel corso degli anni ci sono state certamente delle modifiche sullo stato generale dell'immobile, ma non sono documentate opere abusive ai fini della Legge 47/85 e seguenti.

Esiste oggettivamente, una discordanza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali , per quanto riguarda in particolare l'immobile abitativo.

Ritengo pertanto che questa incongruenza debba essere sanata con una pratica edilizia di Accertamento di Conformità , secondo le disposizioni della L. 122 del 30/07/2010 , per lavori realizzati senza Autorizzazione Edilizia.

Questa procedura comporterà una sanzione pecuniaria commisurata alle opere realizzate e verrà stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale .

Pratica n 18/2011 RGE

La richiesta dovrà essere perfezionata con una successiva pratica presso l'Agenzia del Territorio per comunicare la consistenza planimetrica attuale della particella 650 , e costituendo un solo subalterno.

Uguualmente per la particella 651 sub 1, per la quale dovrà essere rettificata la superficie catastale.

1. Valutazione

La presente valutazione viene effettuata tenendo conto dei seguenti parametri:

- La superficie di riferimento, posta pari a quella commerciale (superficie + muri al 16,96%).
- La destinazione dei locali, commerciale a piano terra , e abitativa di categoria popolare degli altri locali ;
- i parametri di svalutazione rispetto al prezzo corrente di mercato , per vetustà , qualità e stato di manutenzione per immobili commerciali e abitativi.
- La posizione favorevole degli immobili nel contesto cittadino .

Categoria	Superficie lorda	Svalutazione per Vetustà	Stato di conservazione	Valutazione media di mercato	Valore finale
F.25 p.lla 651 sub1 Negozi	82,00mql	0,50 %	pessimo	2.000,00€	82.000,00 €
F.25 p.lla 651 sub 4 Abitazione	20,22 mql	0,45 %	pessimo	1.400,00€	12.883,50 €
F.25 p.lla 650 sub 1/sub2 Abitazione	108 mql	0,45 %	pessimo	1.400.00€	68.670,00€

Il valore dell'immobile a destinazione commerciale è di 82.000,00 €

Il valore dei due immobili a destinazione abitativa è di 81.553,50€.

Il valore complessivo dell'immobile è di 163.553,50 €



10) Lotti di Vendita.....

Vengono identificati due lotti di vendita , coincidenti con la suddivisione tra le due proprietarie , di cui una estranea alla procedura.

Ai fini della vendita evidenzio che il locale commerciale risulta meno problematico dell'abitazione, sia per la posizione che per le condizioni di manutenzione .

Lotto di vendita 1 :

Locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio sito in via Garibaldi n. 45 Centro Storico zona A , e identificato al Foglio 25 particella 651 sub 1 del Comune di Lanciano (CH) Cat. C/1 classe 8 rendita di 665,92 € .

Consiste di 42mq catastali dichiarati e riferiti alla categoria C/1 negozi e botteghe.

Ha una effettiva superficie di 70 mq, comprensivi del grande forno.

Si richiede una pratica catastale per rettificare la superficie utile.

I locali si trovano in pessime condizioni di manutenzione , e sono in parte coperti da volte a botte e in parte da volte a crociera ; il vano del retro ha una copertura piana.

Confina con piazzetta antistante ubicata in via Garibaldi, con vico 7 Garibaldi, con particella 650 della stessa Ditta.

Il valore dell'immobile così identificato è pari a 82.000,00€.

Lotto di Vendita 2 :

Fabbricato urbano destinato ad abitazione, ubicato nel centro storico del Comune di Lanciano (CH) zona A , in vico 7 Garibaldi n. 3 .

Pratica n 18/2011 RGE

Viene identificato al foglio 25 particella 650 sub 1 e sub 2, particella 651 sub 4.

Confina con vico 7 Garibaldi, con particella 651 e particella 649.

Consiste di due vani non abitabili e accessori a piano terra, tre vani e accessori a primo piano, un vano di sottotetto praticabile con terrazzo a livello, vano scala di collegamento tra i piani.

E' necessario effettuare una pratica edilizia di accertamento di conformità per sanare delle irregolarità edilizie interne, e una pratica di variazione catastale di riunione subalterni.

Il valore dell'immobile così identificato è pari a 81.553,50 €

11) Formalità da cancellare.....

Trascrizione: Atto Esecutivo o cautelare verbale di Pignoramento immobili

del Tribunale di Lanciano Rep. n. 129 del 14/02/2011 trascritto a Chieti in data 07/03/2011 RP 3008 RG 4106 .

Iscrizione riferita al solo Lotto di vendita 1: Ipoteca Legale derivante da ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico Pubblico ufficiale SO.GE.T. Spa Rep.200663/1 del 10/06/2008 iscritta a Chieti in data 18/06/2008 RP 2272 RG 12860

12) Comproprietà.....

L'intero immobile è di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna dell'esecutata e di altra proprietaria, estranea alla procedura in oggetto.

Per tale motivo prospetto la possibilità di effettuare una suddivisione dell'immobile, in quote simili.

Operando sui collegamenti interni che l'edificio presenta (chiusura e apertura di porte interne), è possibile separare l'immobile e realizzare due unità immobiliari come identificate di seguito e coincidenti con i due lotti di vendita:

PRIMA UNITA' IMMOBILIARE

Foglio 25 particella 651 sub 1

Locale commerciale a piano terra , con unico ingresso dalla piazzetta antistante di via Garibaldi . Valore di 82.000,00 €

SECONDA UNITA' IMMOBILIARE

Foglio 25 particella 650 sub 1 e 2 e particella 651 sub 4

Immobile a destinazione abitativa accessibile direttamente dal vico 7 Garibaldi n. 3 . Valore di 81.553,50 €

Il valore complessivo delle due unità immobiliari è di 163.553,50 €

Ogni quota di proprietà corrisponde a 81.776,75 €

Il valore delle due quote differisce di 223,25 € , cifra facilmente compensabile.

Si allega una planimetria della proposta nel fascicolo dei documenti.

La sottoscritta tanto doveva riferire per adempiere all'incarico ricevuto.

Lanciano il

il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Antonella Di Vona