



TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO
Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N°26 – ANNO 2024

G.E. DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO

Verenza promossa da:

Intervenuto:

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto /CTU):

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

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano (CH)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lanciano, 16/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 **03/07/2024** al Registro Generale n° 12530, Registro Particolare 9786, la parte procedente, richiedeva al Tribunale di Lanciano, l'espropriazione forzata del seguente cespite:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di porzione di fabbricato** da cielo a terra, sito nel Comune di Lanciano (CH), [REDACTED] iscritto all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] Cat. A/4, piano primo seminterrato e piano terra, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 83 mq., Totale escluse aree scoperte 80 mq., rendita catastale €218,46;
- **Intestatari:**
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED],
per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$;
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED], per la
quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

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 06/08/2024, 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 similare 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 alleghi 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. Specifici 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).

PREMESSA:

In riferimento al controllo preliminare richiesto dalla S.V.Ill., riguardo alla 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 storici ed attuali, fino alla copertura di almeno venti anni a ritroso a far data della trascrizione di pignoramento. Dalla consultazione del fascicolo telematico, appare, che la parte precedente, 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 Lanciano (CH), gli esecutati sono, entrambi, di stato libero.

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. [REDACTED] in data 25/09/2024, ORE 9,30, senza potervi accedere per assenza della parte esecutata. In data 09/10/2024, sempre assistita dal Sig. [REDACTED] funzionario di Istituto Vendite Giudiziarie, sono riuscita ad effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato.

Riscontro da subito una mancata rispondenza dello stato attuale alla planimetria catastale, tanto da rendere indispensabile il completo rilievo interno.

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

L'immobile oggetto di pignoramento confina, per un lato, su strada comunale Via [REDACTED] con accesso diretto dalla stessa, tramite una breve scala esterna (di n. 5 gradini), con edificio di proprietà di terzi, e con la corte Particella 4291. L'immobile è disposto su due piani: piano terra (rialzato rispetto al piano strada) e piano seminterrato destinato a cantina e taverna.

La tipologia costruttiva dell'immobile è in muratura portante, il fabbricato, è stato realizzato in data antecedente al 1967. La corte p.lla 4291, è stata coperta da terrazzo, in data non riscontrata dalla documentazione acquisita, che successivamente è stato coperto per la realizzazione del servizio igienico e da una veranda.

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 del **03/07/2024 al Registro Generale n° 12530, Registro Particolare 9786**, presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare - **Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti**, la parte precedente, 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 Lanciano (CH), C.da Villa Andreoli n. 16, iscritto all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al foglio 38, particella 378 Cat. A/4, piano primo seminterrato e piano terra, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 83 mq., Totale escluse aree scoperte 80 mq., rendita catastale €218,46; (ALL. 2 Visure catastali)**

CONFINI: L'immobile confina con strada comunale Via di Villa Andreoli, con la particella 379 sub. 4 graffata alla p.lla 382 sub. 1 e la particella 4321, 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 seminterrato e piano terra, sito in C.da Villa Andreoli n. 16, nel Comune di Lanciano (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 l'imponibilità 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 quasi di fronte alla Chiesa parrocchiale di Villa Andreoli, nel Comune di Lanciano(CH). E' dislocata su due livelli, un seminterrato ed un piano terra (rialzato rispetto al piano stradale). All'unità abitativa si accede da una scala esterna costituita da cinque gradini. Il portoncino di ingresso è in alluminio scarsamente conservato. Si accede direttamente alla cucina / soggiorno, la quale è dotata di un camino. La zona notte è servita da un disimpegno per l'accesso alle due camere da letto e l'unico bagno munito di doccia, lavabo, vater e bidet. Quest'ultimo è ricavato sul terrazzo verandato, opera edilizia eseguita nell'anno 93, e condonata nel 1998 – Sanatoria n. 263 del 27/05/1998. La realizzazione della veranda, di cui una parte è appunto occupata dal servizio igienico, ha di fatto chiuso la porta-finestra della camera da letto matrimoniale con riduzione sensibile dell'illuminamento e areazione diretta con l'esterno. Dal disimpegno si apre anche una porta sul vano scala interno che mette in collegamento l'unità residenziale con il piano seminterrato adibito a cantina – taverna. Quest'ultimo ambiente accessorio, è dotato anche da ingresso dalla corte porticata (particella 4291), alla quale si accede a sua volta dalla corte comune particella 1763, rappresentata da una rampa discendente in cemento.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale con radiatori in ghisa. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC. I pavimenti e rivestimenti in ceramica. Impianto elettrico munito di quadro elettrico, le canalizzazioni elettriche sembrano essere munite di canalina corrugata e cavi isolati. Non si è potuto riscontrare alcuna certificazione / conformità degli impianti sia elettrico che termo-idraulico.

Lo stato conservativo dell'immobile è scarso, con numerosi segni di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto e di risalita capillare nel vano cantina / taverna.

Lo stato di manutenzione, in generale, è scarso, con vetri rotti e avvolgibili non funzionanti. Nella camera da letto matrimoniale è presente una vasta infiltrazione che interessa la parete a confine con altra ditta, interessata attualmente da intervento di ristrutturazione, che ha, evidentemente, causato infiltrazioni dal giunto tecnico delle nuove strutture in aderenza.

La camera da letto doppia, ha, una delle due finestre, chiusa da tamponatura ed intonaci interni.

Si precisa che l'altezza interna netta – 2,6 m, del piano terra (cucina e camere da letto) è inferiore a quella regolamentare (2,70 m), questa non è rispondente a quella indicata in planimetria catastale.

Una scala in legno e ferro, collega il piano terra al piano seminterrato, costituito da taverna e cantina collegati tra loro senza alcuna porta interna. La cantina è caratterizzata da una volta in mattoni intonacata, che è danneggiata da infiltrazioni di acqua derivante dal canale e dalla scala esterna di accesso all'unità immobiliare.

Nel corso dell'ultima ristrutturazione, il portoncino di accesso al piano seminterrato è stato spostato sotto il porticato, e il preesistente portone è stato sostituito da parete in vetro mattoni.

Riepilogo delle caratteristiche costruttive dell'unità residenziale:

- Pavimentazione interna ceramica e gres porcellanato;
- Sanitari in ceramica smaltata e rubinetterie con miscelatore monocomando;
- soffitti intonacati e pareti intonacate in scarse condizioni;
- rivestimenti nel bagno e della cucina in ceramica;
- infissi esterni in legno mono vetro, portoncino in alluminio-vetro, in pessimo stato conservativo;
- infissi interni in legno laminato
- impianto di riscaldamento con caldaia murale e radiatori in ghisa;
- camino in cucina e stufa in taverna;
- impianto elettrico sottotraccia con quadro appartamento in cucina.

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 diversa distribuzione degli spazi interni, in zona veranda – bagno e dalla

realizzazione di una nicchia su muratura portante per l'inserimento del piatto doccia, al piano seminterrato non risulta il porticato (sulla corte) e la taverna e cantina sono rappresentati come unico ambiente senza muro di spina che li separa.

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

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'edificio originario e facente parte di un complesso di unità immobiliari confinanti a destinazione rurale, è stato edificato in epoca antecedente al 1967, come dichiarato negli atti di compravendita, (vedi **All. 5**).

Dai titoli edilizi, riscontrati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, non si evince alcuna dichiarazione sostitutiva di atto notorio, circa la data di prima edificazione del fabbricato. Dalla visura storica della particella 378, si evince che il fabbricato di che trattasi era presente già dal primo impianto meccanografico del 18/05/1971, con destinazione di fabbricato rurale.

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 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";**

A seguito della domanda di Accesso agli Atti, presso l'Ufficio lo sportello Urbanistica del Comune di Lanciano, si è potuto ricostruire la storia urbanistica del fabbricato, ex fabbricato rurale antecedente al 01/09/1967.

Il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare e riferito alla P.Illa 378 (ex 378 + 379 sub 2) del foglio 38, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi (**All. 6**):

1. Condono Edilizio – Sanatoria n. 263 di Opere Edilizie Abusive (Prat. Condono n. 731) del 27/05/1998

"Concessione in sanatoria per le seguenti opere abusive realizzate in Villa Andreoli n. 16: Realizzazione veranda e locale WC" a firma del solo intestatario [REDACTED] presentata in data 01/03/1995 prot. 1806. Data dichiarata dell'abuso: Ultimazione dei lavori abusivi anno 1993.

Note:

In questo titolo abilitativo si regolarizzano, a norma della L 47/1985 e ss.mm.ii., i volumi realizzati sul preesistente terrazzo (negli elaborati grafici non è riportato il rilievo ante-operam, ma solo la rappresentazione dello stato da legittimare), BAGNO e VERANDA per una superficie di complessiva di 12,24 mq.

I mappali indicati negli elaborati allegati, sono: **p.Illa 378 e p.Illa 379 sub. 2** (si veda "relazione descrittiva" allegata all'istanza) **All. 6/A**. Si precisa che non sono state ritrovate altre pratiche edilizie, presso l'Ufficio Urbanistica, attestanti e/o documentanti la data e realizzazione del preesistente terrazzo, realizzato sulla originaria **p.Illa 377 corte comune** alle unità immobiliari (ex fabbricati rurali), corte che è stata successivamente frazionata ed ha generato l'attuale **p.Illa 4291**

2. DIA Denuncia Inizio Attività Prot. 14450 del 03/04/2008

"Ristrutturazione e ammodernamento di fabbricato di civile abitazione"

A firma del tecnico Geom. [REDACTED] – Committenti [REDACTED] e [REDACTED].

Con questa Dia si dichiara una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare della veranda e del bagno, con la realizzazione di una scala interna, in sostituzione della preesistente a chiocciola, per il collegamento della sottostante cantina, oltre che alla chiusura di alcune porte e l'apertura di nuove per una diversa distribuzione degli spazi interni. **All./ B**

Note:

Quanto realizzato, rispetto al titolo abilitativo, consiste in difformità interne, quali lo spostamento della porta del bagno e chiusura del vano scala, con tramezzatura e porta interna. Per la realizzazione di una nicchia sulla muratura portante, per inserimento della doccia, dovrà essere depositato pratica al Genio Civile per intervento puntuale sulla muratura portante.

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, DIA del 3/4/2008 Prot. 14450, si rende necessario, presentare una **CILA in Sanatoria e variazione catastale con planimetria aggiornata allo stato di fatto**, per diversa distribuzione degli spazi interni, con presentazione della DOCFA, che la parte aggiudicataria dovrà provvedere a regolarizzare a proprie spese.

La spesa per la presentazione della SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, ammonta a € 1000,00 per oblazione, € 70,00 per diritti di segreteria, e compenso tecnico abilitato per presentazione della pratica che si stabilisce per circa € 1.500,00. **2.570,00 (euro duemilacinquecentosettanta/00)** al netto del contributo previdenziale e dell' IVA, dovuta per legge. Si precisa che la parcella professionale è stata preventivata in via del tutto indicativa, secondo i corrispettivi applicati correntemente, ma può essere suscettibile di variazione discrezionale da professionista a professionista.

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 47/1 985

l'atto di pignoramento prevede l'esproprio forzoso del solo fabbricato residenziale con diritto alla corte comune.

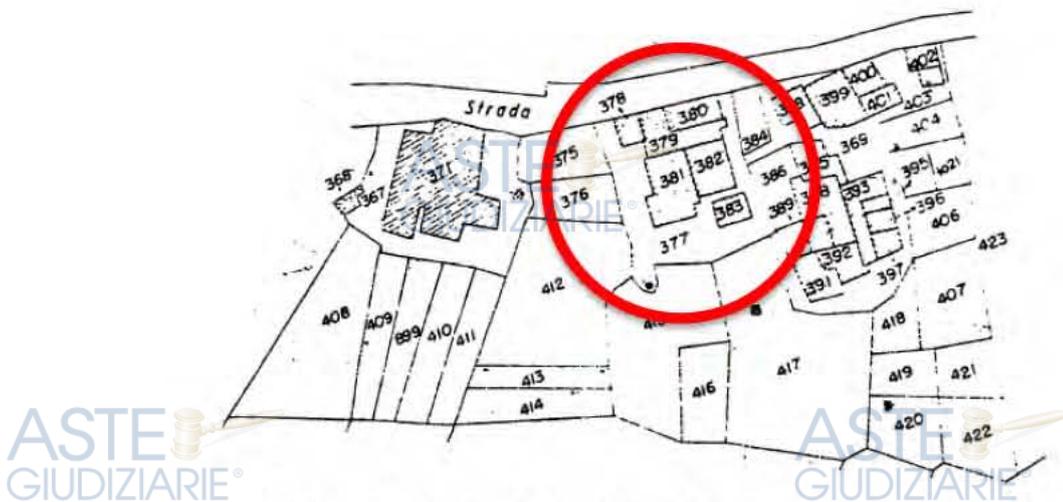
Risposta al sesto punto del quesito

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 ostative.

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 la rispettiva DOCFA e planimetria catastale aggiornata, in seguito ad una diversa distribuzione degli spazi interni, 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.

Si precisa però che la corte identificata con la particella 4291, è una corte comune e non esclusiva, come dichiarato nell'atto di compravendita del Notaio Sorrentini Giuseppe di Lanciano del 17/07/2017. Si evidenzia il fatto che la p.lla 4291, non è stata riportata né nella trascrizione del verbale di pignoramento, né nella trascrizione dell'atto di Mutuo.

A tal proposito si riporta di seguito la CRONISTORIA dei PASSAGGI CATASTALI che hanno determinato la formazione della particella 4291 (corte).

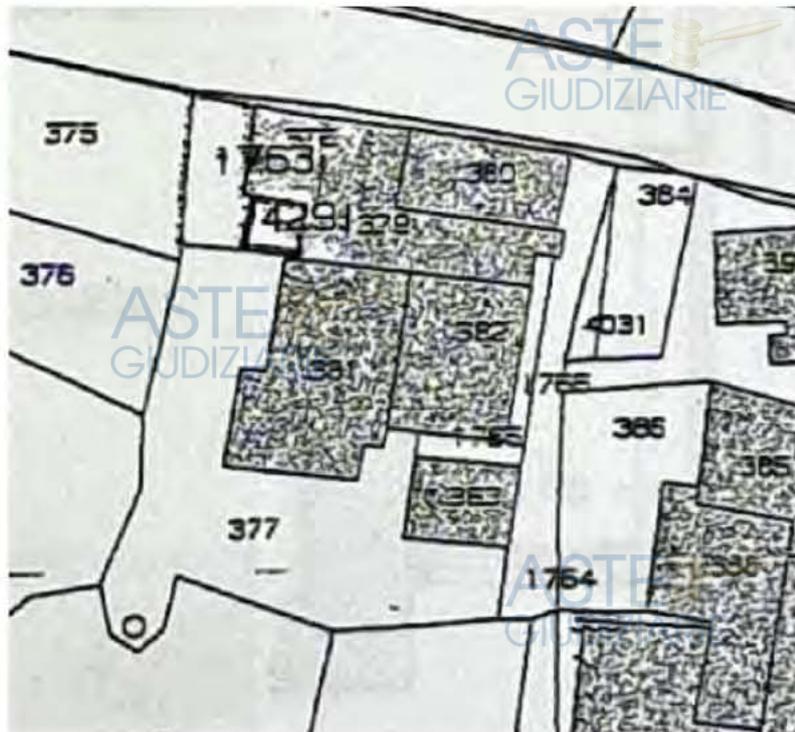


STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 38 COMUNE DI LANCIANO

ANTECEDENTE ALLE OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO DELLA CORTE COMUNE P.LLA 377 DEL FOGLIO 38
(Desunto dagli elaborati grafici annessi alla Concessione in Sanatoria N. 263 / 1998 – Prat. Condonò 731)

L'originaria particella 377, di mq. 370 a destinazione di CORTE, è comune alle seguenti particelle: **378, 379 sub. 2 (*)**, 380, 381 sub. 1, 381 sub. 2, 382 e 383 (fabbricati rurali) del foglio 38 e ad enti urbani, come desunto dalla visura storica dell'attuale particella 4291 (vedi All. 2).

(*) La particella 378, oggetto di pignoramento, comprende anche la porzione di fabbricato rurale 379 sub 2, quest'ultima soppressa in fase di accatastamento dell'unità immobiliare e passaggio dal catasto terreni a quello urbano.



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO DELLA CORTE COMUNE P.LLA 377 DEL FOGLIO 38

(Desunto dagli elaborati grafici annessi alla DIA per Ristrutturazione Prot. 14450 del 03/04/2008)

La particella 377 viene frazionata, ma non soppressa, e genera le ulteriori particelle: 1763, 1764, 1765 e 1766 (frazionamento del 1/6/1987 pratica 310715 in atti dal 8/11/2001)

Successivamente la particella 1763 di mq. 45, viene ulteriormente frazionata generando anche l'attuale particella **4291** di mq. 11 (frazionamento del 26/04/2007 pratica n. CH0214592 in atti dal 26/4/2007).

Sulla particella 4291, con destinazione corte comune, alle particelle: 380 (attuale 4321), 381 sub. 1, 381 sub. 2, 382 e 383 (attualmente inclusa nella 381), sono stati edificati, dapprima un terrazzo, e successivamente una veranda con bagno al piano terra, e porticato al piano seminterrato.

Nell'atto di compravendita del Notaio Sorrentini Giuseppe rep. 59243 del 17/07/2007, si evince che i Sig.ri [REDACTED], e [REDACTED] hanno acquistato la porzione di fabbricato identificata con la particella 378, nella quale come spiegato sopra, è incluso anche il sub. 2 della 379, e la corte esclusiva di mq. 11 identificata con la particella 4291.

Si evidenzia che, il diritto esclusivo sulla particella 4291, sarebbe in netta contraddizione con il godimento comune anche degli altri subalterni. Per questo motivo, si fa presente che esiste allo stato attuale, riscontrata in fase di sopralluogo, la presenza di una finestra dell'unità immobiliare confinante (p.lla 379 sub. 4) che si affaccia sulla p.lla 4291.

Non si hanno informazioni sulla presenza di atto di provenienza, e antecedente all'atto del 17/07/2007 del Notaio Sorrentini, che trasferiscano il diritto da corte comune a corte esclusiva, ai soggetti venditori ([REDACTED] e [REDACTED])

La scrivente, ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Chieti, l'atto del Notaio Colantonio G. del 30/12/1974 Rep. 7895, (All. 5B) con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], hanno acquistato la p.lla 379 sub. 2 con diritto alla corte 372, e la p.lla 378 con diritto alla corte 377, si veda primo stralcio di mappa.

Pertanto si ritiene che la dichiarazione di "corte esclusiva" nell'atto del notaio Sorrentini del 17/7/2007, non sia rispondente all'effettivo diritto di comunione rappresentato dall'originaria funzione dell'aerea comune ad un complesso di edifici in cui vivevano diverse famiglie di addetti agricoli e che si affacciavano su di essa anche per prendere luce ed aria, come nel caso specifico.

Per questa incongruenza la p.lla 4291 non risulta volturata catastalmente (vedi visura catastale p.lla 4291) a nome degli attuali intestatari eseguiti, e neanche a nome dei precedenti proprietari. Inoltre la visura catastale storica della P.lla 378, è riportata la riserva "da verificare proprietario" in seguito alla situazione dal 21/12/1995, data dell'accostamento dell'unità immobiliare, e quindi relativa al passaggio dal catasto terreni al catasto urbano.

Nella visura catastale, della p.lla 4291 del foglio 38, viene riportato il frazionamento del 26/04/2007 (antecedente all'atto del Notaio Sorrentini del 17/7/2007), con la seguente annotazione di immobile: "Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma 8 del D.M. 701/94", ciò significa che il frazionamento è stato realizzato a firma di un solo comproprietario e che sono mancanti le firme di tutti gli altri comproprietari aventi diritto alla corte.

Poiché i dati riportati in catasto, non sono probatori, ma passaggi propedeutici o conseguenti agli atti di trasferimento di proprietà e diritti, si è riscontrato che, l'atto di compravendita del notaio Sorrentini, del 17/07/2007, è stato regolarmente trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Chieti, in data 6/8/2007 R.P. 11380, R.G. 16540, e riporta sia la particella 378 del catasto fabbricati, sia la particella 4291 del catasto terreni indicandola come natura: CORTE (All. 7).

Di fatto, ed in termini giuridici, la particella 4291, con l'atto notarile del 2007, risulta essere di proprietà, dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, anche se non esiste un atto di provenienza che la descriva come corte esclusiva.

Inoltre, si richiama l'attenzione che, sia nella trascrizione del contratto di Mutuo stipulato dallo stesso Notaio Sorrentini, sia nella trascrizione del Verbale di Pignoramento, NON E' inserita la p.lla 4291, in buona sostanza una parte dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione, ricadente sulla particella surrichiamata, non è stata pignorata.

Si precisa che, dovendo aggiornare la planimetria catastale perché non rispondente allo stato di fatto,

per errata rappresentazione e per le diversità interne riscontrate in seguito ai lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2008, si dovrà procedere alla regolarizzazione di alcuni passaggi catastali necessari per la variazione catastale DOCFA da effettuare presso il Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti - Agenzia delle Entrate, e che saranno a carico della parte aggiudicataria, salvo diversa decisione del Giudice delle Esecuzioni che potrà disporre la regolarizzazione prima della vendita, con spese a carico della parte procedente.

I passaggi procedurali da eseguire consistono in:

- 1) Procedere alla "Richiesta recupero voltura catastale automatica", della trascrizione atto di compravendita del Notaio Sorrentini del 17/07/2007 Rep. 59243 trascritto il 06/08/2007 R.P. 11380, R.G. 16540;
- 2) Atto aggiornamento catasto terreni con la predisposizione del Tipo Mappale per la p.lla 4291, redazione del **"tipo mappale" con il quale si effettua il passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati**. Con questa procedura si includerà la sagoma della 4291, alla sagoma del resto fabbricato. Con questo passaggio si fonderà la porzione di unità immobiliare (veranda, bagno e disimpegno) ricadente sulla 4291 al resto dell'abitazione (p.lla 378).
SI PRECISA CHE PER QUESTA OPERAZIONE OCCORRERA' LA FIRMA DI TUTTI GLI AVENTI DIRITTO SULLA CORTE COMUNE EX P.LLA 377 DI MQ. 340 dalla quale discende anche l'attuale p.lla 4291, altrimenti il passaggio all'urbano sulla pratica "tipo mappale" sarà posto con riserva per mancata continuità dei passaggi intermedi;
- 3) Variazione catastale con predisposizione del modello DOCFA con nuova planimetria aggiornata allo stato di fatto.

I costi vivi, costituiti dai diritti catastali per le pratiche da effettuare consistono in:

punto 2) € 71,00 + € 58,00;

PUNTO 3) € 70,00 per planimetria catastale.

TOTALE COSTI VIVI € 199,00 OLTRE ALLA PARCELLA DEL PROFESSIONISTA CHE COMPLESSIVAMENTE SI PUO' DETERMINARE PER € 2.800,00 oltre l'IVA (22%) se dovuta e Contributi previdenziali a carico del committente (4-5%).

Risposta al settimo punto del quesito

ad appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutaria era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto indicando gli eventuali comproprietari in divisi. 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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario - predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Come risulta dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, l'immobile pignorato è intestato ai soggetti pignorati in forza dell'atto di compravendita regolarmente trascritto. Gli esecutati hanno acquistato il bene per la quota di proprietà pari ad 1/2 pro indiviso ciascuno.

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

per 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

Storicamente in senso cronologico inverso, a partire dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta in data del **03/07/2024**, viene riportata la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà e quindi **fino a coprire la data del 02/07/2004, riferiti all'immobile oggetto di pignoramento e costituente il Lotto Unico:**

Civile abitazione sita nel Comune di Lanciano alla C.da Villa Andreoli n. 16,

al Foglio 38 Particella 378 A/4, Consistenza 4,5 vani, piani Terra e Primo Seminterrato.

➤ **Titolo: Atto di Compravendita**

Atto di Compravendita del Notaio Sorrentini Giuseppe di Lanciano del **17/07/2007** Repertorio 59243, registrato a Lanciano il 01/08/2007 al n. 2500 Serie II

Soggetti contro:

██████████ nato a ██████████ (CH) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████, per la quota di 1/1 di proprietà;

Soggetti a favore:

██████████ nato a ██████████ (CH) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████, per la quota di 1/2 di proprietà, in comune pro-indiviso;

██████████ nata a ██████████ (RM) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████, per la quota di 1/2 di proprietà, in comune pro-indiviso;

Trascr. Cons. RR.II di Chieti

Data: 06/08/2007

Reg. Part.:n° 11380 Reg. Gen.: n° 16540.

NOTE: con il sopra descritto atto di compravendita, gli esecutati acquistano anche il la particella 4291 di mq. 11, nell'atto riportata come "corte esclusiva", ma dai dati catastali si evince che questa discende dall'ex p.la 377- corte comune ai subalterni 378, 379 sub. 2, 380, 381 sub. 1, 381 sub. 2, 382 e 383 del foglio 38 ed enti urbani.

Con le seguenti **Trascrizioni del 07/11/2024**, il Notaio Giuseppe Sorrentini effettua l'**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** riferite alle successioni di ██████████ deceduto il ██████████ e della successione di ██████████ deceduta il ██████████.

- **Titolo: Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ del ██████████**
Certificato Denuncia Successione dell'Ufficio del Registro di Ortona del ██████████ al Vol. ██████████ n. 46.

Soggetto contro:

██████████ nata a ██████████ (CH) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████, per la quota 3/4

Soggetto a favore:

██████████ nato a ██████████ (CH) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████, per la quota di 3/4 di proprietà;

Trascr. Cons. RR.II di Chieti

Data: 03/10/2005

Reg. Part.:n° 14196 Reg. Gen.: n° 19859.

- **Titolo: Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ del 10/09/1995**
Certificato Denuncia Successione dell'Ufficio del Registro di Ortona del 07/08/1996 al Vol. 238 n. 47.

Soggetto contro:

██████████ nato a ██████████ (CH) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████ per la quota 1/2

Soggetti a favore:

██████████ nata a ██████████ (CH) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████, per la quota 1/4

██████████ nato a ██████████ (CH) il ██████████
██████████ proprietà;

Trascr. Cons. RR.II di Chieti

Data: 03/10/2005

Reg. Part.:n° 14196 Reg. Gen.: n° 19859.

• **Titolo: Atto di Compravendita**

Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], il bene, era pervenuto In forza dell'Atto di **Compravendita** del Notaio Giuseppe Colantonio Rep. n. 7895, del **30/12/1974** registrato a Lanciano il 20/01/1975 con il n. 352 Mod. P° Vol. 207, e trascritto alla Cons: RR.II. di Chieti il **28/01/1975**, Reg. Part.: n° 980 Reg. Gen.:1083 con il quale hanno acquistato la quota di ½ ciascuno e per l'intero [REDACTED] [REDACTED] 24/03/1929

NOTE: da quest'ultimo atto notarile, si evince che l'immobile identificato con la p.lla 378 è graffato alla part. 379 sub. 2

CONCLUSIONI: A far data dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, per tutto il ventennio antecedente alla stessa, è accertata la continuità delle trascrizioni., fatta eccezione per la p.lla 4291 di cui si è ampliamento riferito al punto 6 della presente relazione.

(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] SRL, Sede di Roma

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

CONTRO: [REDACTED] nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED] [REDACTED] in comune pro-indiviso;

CONTRO: [REDACTED] nata a [REDACTED] (RM) il [REDACTED] [REDACTED] in comune pro-indiviso;

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:**

Pubb. Uff.: Tribunale di Lanciano

Data: **14/05/2018**

Rep. n° 293

Trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio Pubb. Immobiliare di Chieti Data: **01/06/2018**

Reg. Gen.: N° 9214 Reg. Part.: N° 6959

a FAVORE: di [REDACTED] Sede Roma (RM)

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

CONTRO: [REDACTED] nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED] [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà, in comune pro-indiviso;

CONTRIO: [REDACTED] nata a [REDACTED] (RM) il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà, in comune pro-indiviso;

• ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di MUTUO:

Pubb. Off.: Notaio Sorrentini Giuseppe di Lanciano

Data: **17/07/2007**

Rep. n° 59244/10898

Iscritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio Pubb. Immobiliare di Chieti

Data: **06/08/2007**

Reg. Gen.: N° 16541 Reg. Part.: N° 3308

a FAVORE: di [REDACTED] Bologna (BO)

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

CONTRIO: [REDACTED] nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED]
[REDACTED] comune pro-indiviso;

CONTRIO: [REDACTED] nata a [REDACTED] (RM) il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà, in comune pro-indiviso;

Vedi All. 7. (Ispezione ipotecaria)

Risposta al nono punto del quesito

Per 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. La superficie convenzionale, costituirà il parametro dimensionale per la determinazione del giusto valore di mercato. I coefficienti di riduzione sono stati applicati in termini particolarmente riduttivi in considerazione dell'altezza netta interna degli ambienti, non regolamentare, e nello specifico la camera da letto matrimoniale non ha finestra aperta direttamente sull'esterno.

Riepilogo delle caratteristiche dimensionali del lotto unico:

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convvenz.
Cucina	17 mq.	24,40 mq.	0,90	22,00 mq.
Camera doppia	11,40 mq.	17,00 mq.	0,90	15,30 mq.
Camera matrimoniale	14,90 mq.	21,20 mq.	0,80	17,00 mq.
Disimpegno	1,10 mq.	1,40 mq.	1	1,40 mq.
Bagno	4,10 mq.	4,80 mq.	0,80	3,84 mq.
Veranda	7,15 mq.	8,00 mq.	0,80	6,40 mq.
Vano scala PT	2,5 mq.	5 mq.	0,45	2,25 mq.
Taverna P1S	12,40 mq.	14,10 mq.	0,60	8,46 mq.
Cantina P1S	15,70 mq.	20,00 mq.	0,60	12,00 mq.
Vano scala P1S	2,5 mq.	5 mq.	0,45	2,25 mq.
TOTALE SUPERFICIE ABIT.	88,75 mq.	120,90 mq.		90,90 mq.
Destinazione ACCESSORI	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convvenz.
Porticato P1S	12,00 mq.	12,20 mq.	0,45	5,50 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPRESI ACCESSORI E PERTINENZE				96,40 MQ.

La superficie lorda convenzionale (commerciale) dell'immobile pignorato sito nel Comune di Lanciano (CH), alla C.da Villa Andreoli, 16 è data dalla sommatoria tra le superfici lorde convenzionali dei vani, accessori e pertinenze, ed è pari a mq. 97 circa (vedi All.8, rilievo dell'immobile)

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 e riferiti ai dati del primo semestre dell'anno 2024, il valore si attesta tra un minimo di € 670,00/mq. ad un massimo di € 1000,00/mq., **(All. 9)**

Considerando le scarse condizioni manutentive dell'immobile, e che lo stesso, si ritiene opportuno attestarne il **valore unitario a € 670,00/mq.**

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	10%
Riduzione per vendita di una quota dell'immobile	-
Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	5.569 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 raggugliato (€)	Valore quota (1/2)	Valore quota (1/2)
Foglio 38 p.IIIa 378	Abitazione	97	670,00	64.990,00	-30	45.499,30 €		
	Oneri per regolarizzazione urbanistica – sanatorie e variazioni catastali					- 5.569,00€		
	TOTALE					39.924,00 €		
	TOTALE DA PORRE A BASE D'ASTA CON ARROTONDAMENTO IN ECCESSO + 76,00)					40.000,00€	20.000,00€	20.000,00€

Il valore del bene pignorato, da porre a base d'asta, per il LOTTO UNICO, ammonta a: € 40.000,00 (Euro quarantamila/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 [redacted] come da verbale di sopralluogo, con [redacted] giusta documentazione acquisita dal Custode Giudiziario, senza alcun titolo registrato, come da risposta del funzionario dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Lanciano (vedi **All. 10**).

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 del piano terra e piano primo seminterrato 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° 26/2024

Piena proprietà pari a 1/1 di unità immobiliare, da cielo a terra, sito nel Comune di Lanciano (CH), C.da Villa Andreoli n. 16, iscritto all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al **foglio 38, particella 378** Cat. A/4, piani: piano primo seminterrato e terra, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 83 mq., rendita catastale €218,46.

CONFINI: L'immobile confina con strada comunale C.da Villa Andreoli, con la particella 379 sub. graffata alla p.lla 382 sub. 1 e la particella 4321, salvo altri.

DESCRIZIONE: L'unità immobiliare si sviluppa su due piani piano terra e piano primo seminterrato, ed ha una superficie lorda di circa 120 mq. oltre al porticato al piano seminterrato. La superficie calpestabile è 83 mq. circa, comprese taverna e cantina, la superficie convenzionale complessiva è di mq. 97 circa. Al piano terra, cucina, disimpegno, bagno, veranda e due camera da letto, di cui una con finestra su

veranda e non direttamente aperta all'esterno. Una scala interna comunica con il piano seminterrato costituito da taverna, cantina e corte porticata.

L'immobile dovrà essere regolarizzato con SCIA in sanatoria e variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento a cura e spese della parte aggiudicataria.

L'immobile è occupato dalla figlia degli esecutati.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00 (euro quarantamila/00)



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI CONTENUTI NELLA RELAZIONE DI CTU

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2024 TRIBUNALE di LANCIANO										
Promossa da		[REDACTED] ROMA (RM)								
Intervenuto		[REDACTED] Roma (RM)								
Contro:		[REDACTED], nata a [REDACTED] (RM), il [REDACTED] residente in [REDACTED] (CH) Via [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED], residente in [REDACTED] (CH)								
Giudice Esecuz.		Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO								
Custode giudiziario		ISTITUTO Vendite Giudiziarie di Lanciano				Recapito		Via Aterno 5, Lanciano pers. 330-771318		
C.T.U.		Arch. STEFANIA DE FRANCESCO				Recapito		DEC: stefania.defrancesco@archiworldpec.it		
LOTTO UNICO			Prezzo base d'asta		[REDACTED]					
Comune di:		LANCIANO		Prov.: CHIETI		Indirizzo		C.da Villa Andreoli, 16 PT - IPS		
Dati catastali: ABITAZIONE										
Foglio	Particella	Sub	Vani	Categoria	Classe	Rendita (€)	Sup. catastale (mq.)	Intestazione / quota prop.		
38	378	-	4,5	A/4	3	218,46	83	[REDACTED] - 1/2 [REDACTED] - 1/2		
Diritti:										
Intestatari attuali		ESECUTATA		Atto convenzione matrimoniale/ Stato Civile		compravendita		trascr. data trasc.		
[REDACTED]		ESECUTATO		STATO LIBERO		Notaio: Giuseppe Sorrentini Data: 17/07/2007 REP. 59243		16540/ 11380 R.G. / R.P. 06/08/2007		
Immobile		Pertinenze		Superficie calpestabile		Superficie convenzionale		Anno costruzione Anno ultima ristruttur.		
civile abitazione		Con diritto alla corte comune 4291		83		97		Ante 1967 2008		
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.		A norma all'epoca della ristruttur. Caldaia murale		
Stato dell'immobile		legge 47/85 e succ.		Vendite		Altri dati				
OCCUPATO senza titolo registrato, dalla figlia degli esecutati con minore disabile		Necessario SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione spazi interni		non soggetta a IVA		MANCANTE ATTO DI PROVENIENZA RIFERITO ALLA CORTE ESCLUSIVA P.LLA 4291 DEL FOGLIO 38 SULLA QUALE E' EDIFICATA PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA				
Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli										
Nota		No. R.G./R.P.		No. Rep.		Data RR.II.		Tipo		Costi di cancellazione a carico dell'acquirente
Trascritto		12530/9786		329		03/07/2024		PIGNORAMENTO		€ 294,00
Trascritto		9214/6959		293		01/06/2018		PIGNORAMENTO		€ 294,00
Iscrizione		16541/3308		59244		06/08/2007		IPOTECA VOLONTARIA - MUTUO		€ 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, 16/01/2025

(II CTU)

Arch. Stefania De Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Documentazione fotografica

- ALL. 1 Certificati di Stato Civile;
- ALL. 2 Visure catastali e storiche;
- ALL. 3 Stralcio mappa catastale;
- ALL. 4 Planimetria Catastale;
- ALL. 5 Atto di compra-vendita;
- ALL. 6 Titoli abilitativi;
- ALL. 7 Ispezioni ipotecarie - Atti di provenienza;
- ALL. 8 Rilievo: PIANTA del piano primo seminterrato e PIANTA del piano terra
- ALL. 9 Valori OMI
- ALL.10 Risposta dall'Agenzia delle Entrate per contratti di locazione/comodato
- ALL. 11 Relazione CTU con protezione dati personali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®