

TRIBUNALE DI LANCIANO

Provincia di Chieti

P.E.I. n° 30 / 2024

Giudice: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

Procedente:
OMISSIS -

Esecutato:
OMISSIS
(Avv. ----)

Data : 10/03/2025

II C. T. U

Ing. Elvira Angelica Ursini



Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38 - 66034 LANCIANO

mail: studioursini@hotmail.com

Geom. Nicola Ursini Già
C.T.U. Corte d'Appello L'Aquila
C.T.U. Tribunale di Lanciano
C.T.U. Commissione Tributaria di Chieti
Collaudatore OO.PP. Regione Abruzzo

Ing. Elvira Angelica Ursini
cell. 327 7666987
C.T.U. Tribunale di Lanciano
(P.Iva 02598280697)

Geom. Vincenzo Marco Ursini
cell. 388 3404632
C.T.U. Tribunale di Lanciano
(P.Iva 02578150696)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Lanciano Dr.ssa Chiara D'Alfonso, Lei con Ordinanza del 17/09/2024, mi ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva iscritta al n° 30/2024 del R.G.E. promossa da OMISSIS Contro OMISSIS S.R.L. affidandomi l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“A) *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- *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 fino 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.

Risposta quesito “A”

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritta Ing. Elvira Angelica Ursini, libero professionista iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Chieti al n° 2296, nonché presso l'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Onorevole Tribunale al n° 111 della categoria Ingegneri, con studio tecnico in Lanciano alla Via Ovidio 38, prima di redigere la presente relazione ho effettuato il controllo preliminare inerente la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma,

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

TRIBUNALE DI LANCIANO

Procedura Esecutiva n° 30/2024

del codice di procedura civile ed ho redatto anche una tabella riassuntiva dalla quale risulta quanto segue:

ELENCO BENI PIGNORATI
Trascrizione del 26/07/2024 R.G. 14251 R.P. 11182

Comune	Terr. Fabb.	Fg.	P.Illa	Sub.	Qual Cat.	Class.	Sup. Vani	Indirizzo / Località	Diritti Pignor.	Quota
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4115	20	A/3	1	5 vani	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4115	2	C/2	1	8 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4118	28	F/1	-	20 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4255	3	C/6	1	16 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4255	4	C/6	1	16 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4255	5	C/6	1	16 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4255	6	C/6	1	16 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4255	7	F/1	-	223 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4257	3	F/1	-	22 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4257	5	F/1	-	10 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	F	8	4258	5	F/1	-	120 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	T	8	4254	-	SEMINATI VO	4	4164 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	T	8	35	-	INCOLT PROD	U	880 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	T	8	413	-	SEMINATI VO	4	1000 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	T	8	415	-	INCOLT PROD	U	140 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1
ROCCA SAN GIOVANNI	T	8	4256	-	REL ENTE UR	-	194 mq	C.da Focè SNC	Proprietà	1/1

A favore di OMISSIS con sede in Napoli per la quota della piena proprietà (1/1) contro

OMISSIS con sede in Avezzano per la quota della piena proprietà (1/1) *(vedi all. 2)*

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva che, per ogni immobile pignorato, risale sino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. *(vedi all. 1)*

B) in secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè fino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Risposta quesito "B"

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile la quale riporta i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento. *(vedi all.1)*

Devo precisare, però, che alcuni immobili pignorati (aree e posti auto) erano già stati venduti a terzi dalla società esecutata prima del pignoramento.

Negli atti notarili di vendita le predette aree, essendo all'epoca prive di identificativo catastale, sono state individuate mediante planimetrie allegate ad ognuno di essi e facendo riferimento al regolamento condominiale. Tutto ciò è stato riportato chiaramente nel quadro D delle relative note di trascrizione.

C) in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza del rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Risposta quesito "C"

Trattandosi di Società esecutata non è possibile produrre il certificato richiesto.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

Quesito 1 *All'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;

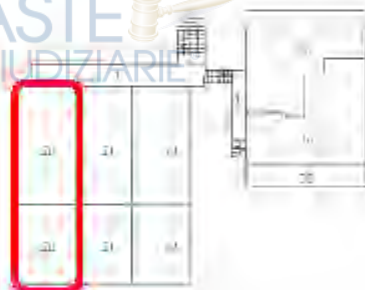
Risposta quesito 1

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione RP 11182 R.G. 14251 del 26/07/2024 (vedi all. 2) risulta che i beni pignorati ed oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

Immobile n.1

Abitazione di tipo economico sita nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Foce o Piano Favaro, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4115 sub 20, cat. A/3 confinante con i sub. n°21 e sub 1 della stessa particella (vedi all.3) (vedi foto n° 1 - 10).

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



Immobile n.2

Magazzino e/o locale di deposito sito nel comune di Rocca San Giovanni, C.da Foce, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4115 sub 2, cat. C/2 confinante con i sub. n°1 e 3 della stessa particella (vedi all.4) (vedi foto n° 11 - 12).

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



Immobile n.3

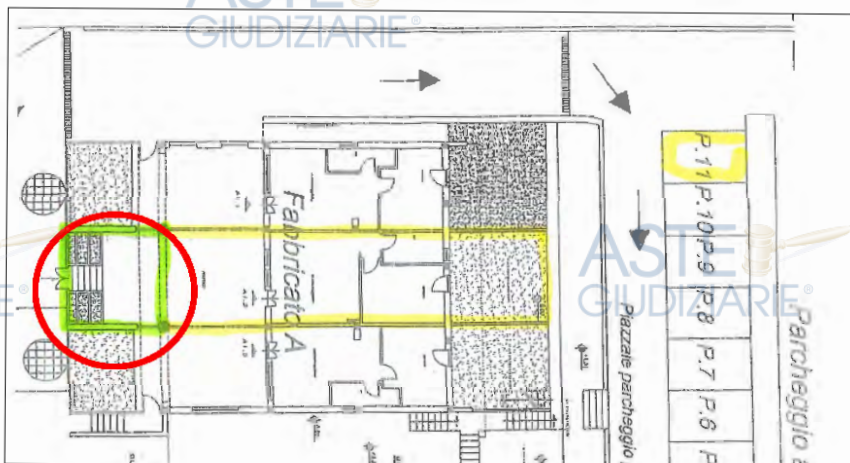
Area urbana sita nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Foce, riportata in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4115 sub 28, cat. F/1 confinante con i sub. n°14, 15 e 18 della stessa particella e con la particella 4254 (vedi all.5) (vedi foto 13);

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



Faccio notare che questo immobile, anche se risulta catastalmente area urbana, in realtà è la gradinata di accesso all'appartamento (sopostante di cui sub 15) di altra proprietà, estranea alla procedura, ed è stato già venduto a terzi (insieme all'appartamento sub 15) dalla società esecutata prima del pignoramento e precisamente con atto del 31/07/2007 regolarmente trascritto in data 09/08/2007 al n°16885 del Registro Generale ed al n°11638 del Registro Particolare. (vedi all. 41)

In questo atto l'immobile compravenduto al momento della stipula non aveva identificativo catastale per cui è stato individuato mediante planimetria allegata all'atto notarile e di seguito riportata.



C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

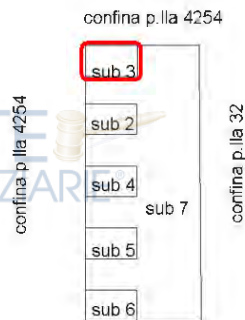
La vendita dell'immobile risulta descritta nel quadro D della relativa nota di trascrizione della vendita e da tale data è in possesso dell'acquirente. *(vedi all.6).*

Stante questa situazione ritengo di non stimare il bene in oggetto rimettendo a Lei Sig. Giudice ogni decisione di merito e mi atterrò alle istruzioni del caso che Lei dovesse ritenere di impartirmi.

Immobile n.4

Posto auto scoperto sito nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Piano Favaro, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° **4255 sub 3**, cat. C/6 *(vedi all.7)* confinante con il sub. 7 della stessa particella e con la particella n° 4255 *(vedi foto n° 14 e 15).*

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



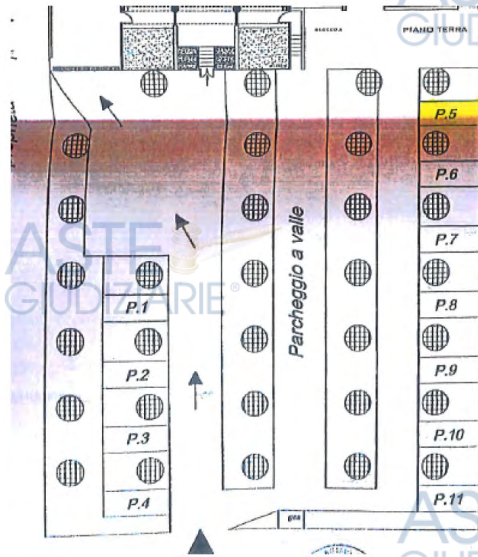
Questo posto auto, analogamente a quanto sopra, è stato venduto a terzi dalla società esecutata con atto stipulato in data 05/09/2007 (data antecedente il pignoramento) trascritto a Chieti in data 27/09/2007 al R.G. n° 19738 R.P. n° 13526 *(vedi all. 40/A - 42).*

Anche in questo atto per individuare l'immobile compravenduto, che all'epoca non aveva identificativo catastale, sono state allegate delle planimetrie, sotto riportate, sulle quali sono state colorate le varie aree vendute.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com



La vendita del posto auto risulta indicata nel quadro D della nota di trascrizione (vedi all.8).

Immobile n.5

Posto auto scoperto sito nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Foce, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4255 sub 4, cat. C/6 (vedi all.9) confinante con il sub. n°7 della stessa particella e con la particella n°4254 (vedi foto n°16 - 17);

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



Immobile n.6

Posto auto scoperto nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Foce, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4255 sub 5, cat. C/6 (vedi all.10) confinante con il sub. n°7 della stessa particella e con la particella n° 4254 (vedi foto n°18 - 19);

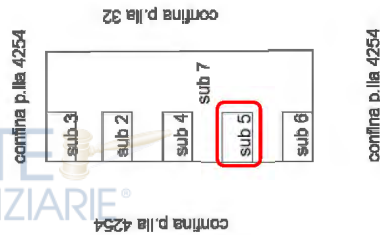
C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 - 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

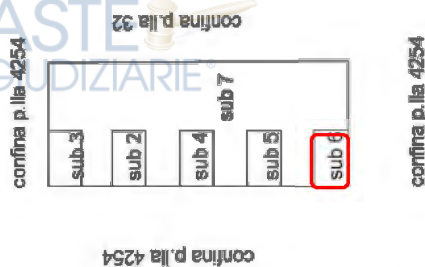
Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



Immobile n.7

Posto auto scoperto sito nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Foce, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4255 sub 6, cat. C/6 (*vedi all.11*) confinante con il sub. n°7 della stessa particella e con la particella n° 4254 (*vedi foto n°20-21*);

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



Immobile n.8

Area urbana sita nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Foce, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4255 sub 7, cat. F/1 (*vedi all.12*) confinante con i sub. n°3, 2, 4, 5 e 6 della stessa particella e con le particelle n°4254 e 32;

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com



Faccio notare che la zona individuata dal sub 7 è un'area verde a servizio dell'intero complesso immobiliare (*vedi foto n°22*) e l'amministratore di condominio, durante il sopralluogo, mi ha riferito che il mantenimento di tale area viene regolarmente pagato dai condomini.

Stante questa situazione ritengo di non stimare il bene in oggetto rimettendo a Lei Sig. Giudice ogni decisione di merito e mi atterrò alle istruzioni del caso che Lei dovesse ritenere di impartirmi.

Immobile n.9

Area urbana. nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Foce, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4257 sub 3, cat. F/1 (*vedi all. 24*).

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



Faccio notare che tale immobile, anche se catastalmente risultante area urbana, in realtà costituisce l'unico accesso (pavimentato e con cancello pedonale) a un appartamento di proprietà di terzi (*vedi foto n°23*). Preciso inoltre che l'immobile in oggetto è stato venduto dalla società esecutata con atto stipulato in data 05/09/2007 (data antecedente il pignoramento) trascritto a Chieti in data 27/09/2007 al R.G. n°19738 R.P. n°13526 (*vedi all.42*).

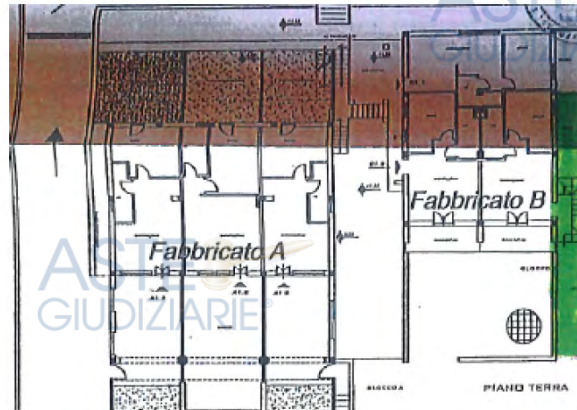
Anche in questo caso per individuare l'immobile compravenduto, che all'epoca non aveva identificativo catastale, nel rogito notarile sono state allegate delle planimetrie, sotto riportate, sulle quali sono state colorate le varie aree vendute.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

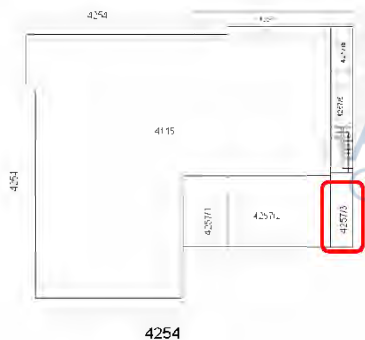


Stante questa situazione ritengo di non stimare il bene in oggetto rimettendo a Lei Sig. Giudice ogni decisione di merito e mi atterrò alle istruzioni del caso che Lei dovesse ritenere di impartirmi.

Immobile n.10

Area urbana sita nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Piano Favaro, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4257 sub 5, cat. F/1 (*vedi all.25*).

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



Faccio notare che tale immobile, anche se catastalmente risulta area urbana, in realtà costituisce il giardino di pertinenza di immobile estraneo alla presente procedura (*vedi foto n°24*). Detta area risulta venduta a terzi, dalla società esecutata, con atto stipulato in data 05/09/2007 (data antecedente il pignoramento) trascritto a Chieti in data 27/09/2007 al R.G. n°19738 R.P. n°13526 (*vedi all.42*).

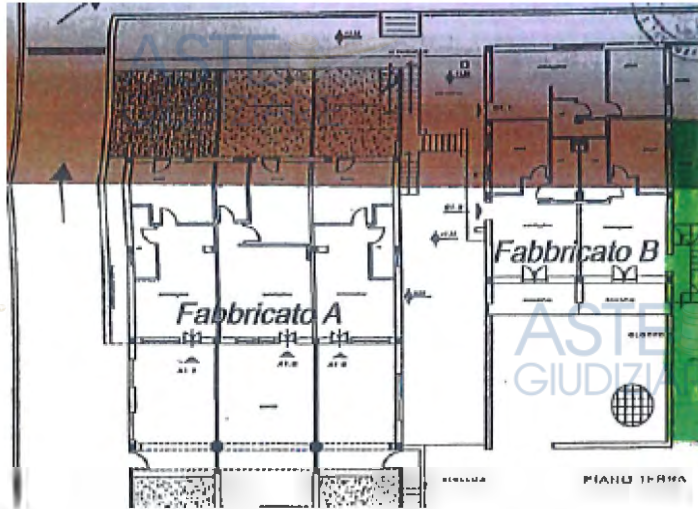
C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

In questo atto per individuare l'immobile compravenduto, che all'epoca non aveva identificativo catastale, sono state allegate delle planimetrie, sotto riportate, sulle quali sono state colorate le varie aree vendute.



Stante questa situazione ritengo di non stimare il bene in oggetto rimettendo a Lei Sig. Giudice ogni decisione di merito e mi atterrò alle istruzioni del caso che Lei dovesse ritenere di impartirmi.

Immobile n.11

Area urbana sita nel comune di Rocca San Giovanni, in C.da Foce, riportato in catasto fabbricati al foglio n° 8 particella n° 4258 sub 5, cat. F/1 (*vedi all.13*) confinante con i sub. n°3, 6 e 2 della stessa particella e con la particella n°4254.

Stralcio Elaborato Planimetrico, in rosso il sub interessato



All'interno di questo subalterno sono presenti, ed individuabili in loco, dei posti auto (*vedi foto n°25 e 26*) alcuni dei quali risultano venduti a terzi dalla società esecutata prima del pignoramento. Negli atti di compravendita stipulati all'epoca, i vari posti

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



auto, non avevano i subalterni catastali poiché compresi nella maggiore consistenza del sub 5 per cui sono stati individuati mediante planimetrie appositamente colorate ed allegate ai predetti rogiti e facendo riferimento al regolamento di condominio *(vedi alleg. 40/A)*.

Tenendo conto degli atti di compravendita di cui sopra, la società esecutata risulta intestataria del solo posto auto evidenziato in rosso nella planimetria sottostante.

4258/5	sub 3	sub 5	sub 6	sub 5	sub 2	4258/5
--------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

Faccio rilevare che, prima di procedere alla vendita è necessario procedere al frazionamento per assegnare al bene in oggetto il relativo subalterno catastale, necessario ai fini della futura trascrizione del Decreto di Trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare.

Per completezza di informazione riporto i dati dei rogiti mediante i quali sono stati venduti i restanti posti auto ubicati all'interno del sub 5 ed allego anche le relative note di trascrizione dove, nel Quadro D, viene riportato quanto detto:

- Atto stipulato in data 31/07/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 09/08/2007 al n°16885 del Registro Generale d'Ordine e al n°11638 del Registro Particolare *(vedi all.6 e all. 41)*;
- Atto stipulato in data 05/07/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 06/08/2007 al n°16588 del Registro Generale d'Ordine e al n°11417 del Registro Particolare *(vedi all.14 e all. 43)*;
- Atto stipulato in data 07/03/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 09/03/2007 al n°5265 del Registro Generale d'Ordine e al n°3792 del Registro Particolare *(vedi all.15 e all.44)*;
- Atto stipulato in data 04/04/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 26/04/2007 al n°8725 del Registro Generale d'Ordine e al n°6097 del Registro Particolare *(vedi all.16 e all.45)*;

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Atto stipulato in data 31/07/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 09/08/2007 al n°16886 del Registro Generale d'Ordine e al n°11639 del Registro Particolare *(vedi all.17)*;
- Atto stipulato in data 07/03/2008 e regolarmente trascritto a Chieti il 20/03/2008 al n°6546 del Registro Generale d'Ordine e al n°4685 del Registro Particolare *(vedi all.18)*;

Immobile n.12

Appezamento di terreno sito in Rocca San Giovanni, in C.da Foce, della superficie di 4.164,00 m², riportato in catasto terreni al foglio n° 8 particella n° 4254 e classificato Seminativo *(vedi all.19)*.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che circa metà del terreno in oggetto, ovvero la parte che va dalla sottostante strada statale fino ai parcheggi a monte e retrostanti gli edifici, costituisce l'area comune adibita a verde, parcheggi e spazi di manovra a servizio e di pertinenza dell'intero complesso residenziale, tant'è che, nel corso del sopralluogo, l'amministratore di condominio mi ha riferito che le spese di gestione, uso e la manutenzione della predetta area è da sempre a carico dei condomini. *(vedi foto n°27 e 28)*.

Stante questa situazione è evidente che tale area, a mio parere, non potrebbe essere venduta perché si renderebbe intercluso l'intero complesso residenziale e allo stesso tempo lo si priverebbe di tutte le aree necessarie ed asservite di fatto.

La parte di terreno che potrebbe essere venduta è quella a monte e retrostante il complesso immobiliare ma, per fare ciò, è necessario procedere prima al frazionamento per distaccare il terreno "libero e vendibile" da quello a servizio del complesso residenziale.

Stante questa situazione ritengo di non stimare il bene in oggetto rimettendo a Lei Sig. Giudice ogni decisione di merito e mi atterrò alle istruzioni del caso che Lei dovesse ritenere di impartirmi.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com



Immobile n.13

Appezamento di terreno sito in Rocca San Giovanni, in C.da Piano Favaro, della superficie di 880 m², riportato in catasto terreni al foglio n° 8 particella n° 35 *(vedi all.21) (vedi foto n°29);*

Immobile n.14

Appezamento di terreno sito in Rocca San Giovanni, in C.da Piano Favaro, della superficie di 1.000,00 m², riportato in catasto terreni al foglio n° 8 particella n° 413 e classificato Seminativo *(vedi all.20).*

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la parte di terreno che va dalla sottostante strada statale fino ai parcheggi a monte, retrostanti gli edifici, in realtà è un'area pertinenziale, che unitamente a parte della particella 4254, è al servizio dell'intero complesso immobiliare *(vedi foto n°27 e 28).*

A tal proposito l'amministratore del condominio, nel corso del sopralluogo, mi ha riferito che le spese di gestione, uso e manutenzione della predetta area è da sempre a carico dei condòmini.

Stante questa situazione è evidente che tale area, a mio parere, non potrebbe essere venduta.

La parte di terreno che potrebbe essere venduta, anche in questo caso, è quella retrostante ma, per fare ciò, è necessario procedere prima al frazionamento per separare le due porzioni.

Stante questa situazione ritengo di non stimare il bene in oggetto rimettendo a Lei Sig. Giudice ogni decisione di merito e mi atterrò alle istruzioni del caso che Lei dovesse ritenere di impartirmi.

Immobile n.15

Appezamento di terreno sito in Rocca San Giovanni, in C.da Foce, della superficie di 140 m², riportato in catasto terreni al foglio n° 8 particella n° 415 *(vedi all.22) (vedi foto n°30);*

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

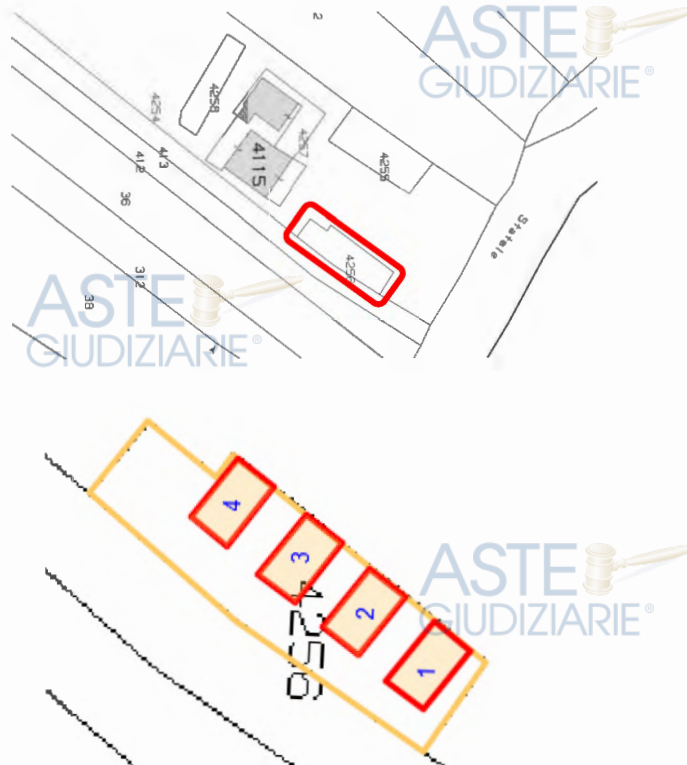
email: studiquorsini@hotmail.com

Immobile n.16

Appezamento di terreno sito in Rocca San Giovanni, in C.da Piano Favaro, della superficie di 194 m², riportato in catasto terreni al foglio n° 8 particella n° 4256, (*vedi all.23*); Faccio notare che all'interno di quest'area vi sono 4 posti auto che sono materialmente individuabili in loco (*vedi foto n°31*), due dei quali, però, risultano già venduti a terzi (in data antecedente il pignoramento) dalla società esegutata con i seguenti atti:

- Atto stipulato in data 31/07/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 09/08/2007 al n°16885 del Registro Generale d'Ordine e al n°11638 del Registro Particolare (*vedi all.6 e all. 41*);
- Atto stipulato in data 31/07/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 09/08/2007 al n°16886 del Registro Generale d'Ordine e al n°11639 del Registro Particolare (*vedi all.17*);

In seguito a ciò la ditta esegutata risulterebbe proprietaria di soli due posti auto contrassegnati dai numeri 1 e 2 nella planimetria sottostante da me redatta (*vedi foto n°31*) e della restante area scoperta (*fig.8 p.lla 4256*).



C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Conseguentemente a quanto sopra prima di procedere alla vendita dei posti auto è necessario fare il frazionamento per assegnare ad ognuno essi il relativo subalterno catastale poiché richiesto obbligatoriamente dall'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare per trascrivere i relativi decreti di trasferimento.

Preciso inoltre che la rimanente area costituisce spazio verde e di manovra a servizio dell'intero complesso immobiliare e quindi ritengo di non stimarla rimettendo a Lei Sig. Giudice ogni decisione di merito e mi atterrò alle istruzioni del caso che Lei dovesse ritenere di impartirmi.

I predetti immobili, come già precedentemente detto, risultano pignorati a favore di OMISSIS per la quota di piena proprietà 1/1 contro OMISSIS per la quota di piena proprietà 1/1;

Per la formazione dei lotti si rimanda al successivo quesito n° 10.

***Quesito 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:*

Risposta quesito 2

Descrizione beni pignorati

Fabbricato Foglio 8 Particella 4115 Sub 20

Trattasi di appartamento ad uso residenziale disposto su due piani e all'interno di un complesso residenziale costituito da due blocchi di edifici ubicato a Rocca San Giovanni, e precisamente alla località Piano Favaro lungo la SS16 Adriatica dalla quale si accede direttamente all'area comune a servizio del complesso residenziale e da questa all'immobile in oggetto.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo del blocco A e vi si accede mediante ballatoio comune esterno. (il fabbricato è privo di ascensore condominiale).

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prima di proseguire, per meglio esplicitare la situazione mi preme far rilevare quanto segue:

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle difformità rispetto al progetto approvato che sono state realizzate al momento della costruzione. In sostanza il piano sottotetto è stato realizzato con una altezza minore rispetto al quella prevista e le falde sono state realizzate con minore pendenza determinando la mancanza dell'altezza media per l'abitabilità del sottotetto.

Tutto ciò incide sulla consistenza e valutazione dell'immobile per cui ritengo di formulare due ipotesi come qui di seguito riportate.

(a) Nel caso di legittimità dell'immobile, come da certificato di **agibilità n° 3/17** e come ampiamente descritto al successivo quesito 4 a cui si rimanda per una migliore comprensione, il fabbricato è composto da:

piano primo con una cucina, un soggiorno, un bagno e vano scala che conduce al secondo piano (sottotetto) per una superficie lorda (calcolata graficamente su disegno) di circa mq 38 oltre un ampio terrazzo di circa mq 24.

Al piano sottotetto vi è una soffitta di superficie lorda di circa mq 12, un bagno e una stanza ad uso abitazione oltre a disimpegno e vano scala per complessivi mq 26 circa di superficie lorda calcolata graficamente su disegno.

(b) Nel caso, invece, si volesse procedere alla **sanatoria delle difformità**, come ampiamente descritto al successivo quesito 4 a cui si rimanda, il fabbricato è composto da:

piano primo con una cucina, un soggiorno, un bagno e vano scala che conduce al secondo piano (sottotetto) per una superficie lorda (calcolata graficamente su disegno) di circa mq 38 oltre un ampio terrazzo di circa mq 24.

Al piano sottotetto vi sono due locali soffitta, un bagno, un disimpegno e vano scala di accesso di superficie lorda complessiva di circa mq 38 calcolata graficamente su disegno.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di uso e conservazione, con un buon grado di finiture, gli infissi sono in alluminio in buono stato. L'appartamento è dotato

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

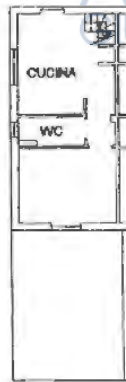
Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com



di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio a parete alimentato da caldaia autonoma oltre a split per aria condizionata.

Stralcio della scheda catastale

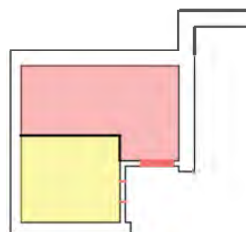


I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica ed in buono stato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Per quanto non meglio specificato nella presente relazione, si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica allegata che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione. *(vedi foto da 1 a 10)*

Magazzino Foglio 8 Particella 4115 sub 2

Locale magazzino situato al piano terra, precisamente sotto la scala che conduce ai vari appartamenti, al quale si accede direttamente dall'area esterna. Le pareti del locale sono intonacate mentre il solaio in c.a. è a faccia vista ed è provvisto di pavimentazione.

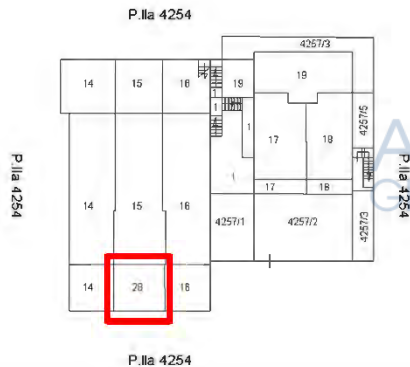
Il locale presenta un'altezza di 2,29m nella parte iniziale *(in giallo nella planimetria)* e una altezza di 1,19m nella restante *(in rosso nella planimetria)*. *(vedi foto n°11-12)*.



Area Urbana Foglio 8 Particella 4115 sub 28

Trattasi di scalinata, esterna ed al piano terra, che costituisce unico accesso ad unità immobiliare di altra proprietà, estranea alla presente procedura. *(vedi foto n°13)*

Tale area risulta già venduta a terzi dalla società esecutata con atto del 31/07/2007 regolarmente trascritto in data 09/08/2007 al n°16885 del Registro Generale ed al n°11638 del Registro Particolare *(vedi all.41)*.



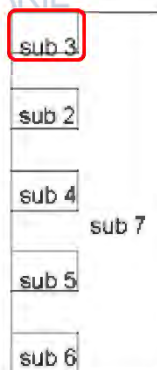
Posto auto scoperto Foglio 8 Particella 4255 sub 3

Trattasi di posto auto scoperto, sito nel comune di Rocca San Giovanni in C.da Foce, al quale si accede direttamente dalla Strada Statale.

Il posto auto è situato all'interno di una più ampia area a servizio dell'intero complesso condominiale, è delimitato da alberi di ulivo e da diversa pavimentazione in betonelle. *(vedi foto n°14 - 15)*

Faccio notare che tale posto auto risulta venduto a terzi dalla società esecutata con atto stipulato in data 05/09/2007 (data antecedente il pignoramento) trascritto a Chieti in data 27/09/2007 al R.G. n°19738 R.P. n°13526 *(vedi all. 40/A e 42)*.

Stralcio elaborato planimetrico catastale



C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

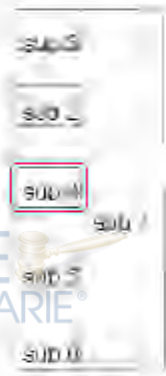
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

Posto auto scoperto Foglio 8 Particella 4255 sub 4

Trattasi di posto auto scoperto, sito nel comune di Rocca San Giovanni in C.da Piano Favaro, al quale si accede direttamente dalla Strada Statale.

Il posto auto è situato all'interno di una più ampia area a servizio dell'intero complesso condominiale, è delimitato da alberi di ulivo e da diversa pavimentazione in betonelle. (vedi foto n°16-17)

Stralcio elaborato planimetrico catastale

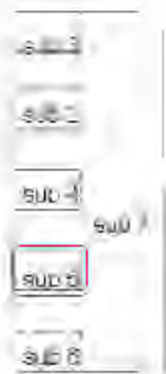


Posto auto scoperto Foglio 8 Particella 4255 sub 5

Trattasi di posto auto scoperto, sito nel comune di Rocca San Giovanni in C.da Foce, al quale si accede direttamente dalla Strada Statale.

Il posto auto è situato all'interno di una più ampia area a servizio dell'intero complesso condominiale, è delimitato da alberi di ulivo e da diversa pavimentazione in betonelle. (vedi foto n°18-19)

Stralcio elaborato planimetrico catastale



C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

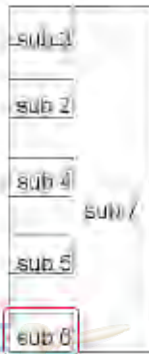
email: studiquorsini@hotmail.com

Posto auto scoperto Foglio 8 Particella 4255 sub 6

Trattasi di posto auto scoperto, sito nel comune di Rocca San Giovanni in C.da Foce, al quale si accede direttamente dalla Strada Statale.

Il posto auto è situato all'interno di una più ampia area a servizio dell'intero complesso condominiale, è delimitato da alberi di ulivo e da diversa pavimentazione in betonelle. (vedi foto n°20-21)

Stralcio elaborato planimetrico catastale



Area urbana Foglio 8 Particella 4255 sub 7

Trattasi di terreno, sistemato a verde e con alberi di ulivo, posto a contorno e sul retro dei posti auto sopra descritti e di fatto a servizio dell'intero complesso residenziale (vedi foto n°22).

Stralcio elaborato planimetrico catastale



C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Area urbana Foglio 8 Particella 4257 sub 3

Trattasi di area esterna, adiacente al blocco B dell'intero complesso, costituita da vialetto pavimentato che conduce ad una scala a servizio esclusivo di un'abitazione di proprietà di terzi. *(vedi foto 23)*;

Faccio notare che tale area risulta venduta a terzi dalla società eseguita con atto stipulato in data 05/09/2007 (data antecedente il pignoramento) trascritto a Chieti in data 27/09/2007 al R.G. n°19738 R.P. n°13526. *(vedi all. 42)*

Stralcio elaborato planimetrico catastale



Area urbana Foglio 8 Particella 4257 sub 5

Trattasi di area esterna, adiacente al blocco B dell'intero complesso, posta al termine della scala di cui al sub precedente, pavimentata con betonelle, con una fontanella ed a servizio dell'abitazione privata di proprietà di terzi. *(vedi foto 24)*;

Tale area risulta venduta a terzi dalla società eseguita con atto stipulato in data 05/09/2007 (data antecedente il pignoramento) trascritto a Chieti in data 27/09/2007 al R.G. n°19738 R.P. n°13526. *(vedi all. 42)*

Stralcio elaborato planimetrico catastale



C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

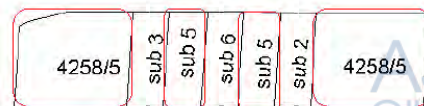
Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Area Urbana Foglio 8 Particella 4258 sub 5

Trattasi di posti auto scoperti (8 in totale), siti nel comune di Rocca San Giovanni in C.da Foce, ai quali si accede direttamente dalla Strada Statale. I posti auto, identificati mediante diversa pavimentazione in betonelle, sono situati all'interno di una più ampia area a servizio dell'intero complesso condominiale e posteriormente ai due blocchi residenziali. (vedi foto n°25-26)

Stralcio elaborato planimetrico catastale



Faccio notare che, all'interno di tale subalterno, sono presenti 8 posti auto di cui 7 venduti con regolari atti di compravendita come meglio dettagliato nel precedente Quesito 1.

Terreno Foglio 8 Particelle 4254 e 413

Trattasi di terreno in Rocca San Giovanni, in C.da Piane Favaro, della superficie complessiva di 5.164,00 mq.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la parte di terreno che va dalla sottostante strada statale fino ai parcheggi a monte, retrostanti gli edifici, costituisce l'area a servizio dell'intero complesso immobiliare adibita a verde, spazio di manovra, viabilità interna e da questa area è si accede alle relative unità immobiliari (vedi foto n°27 e 28); tale area risulta pavimentata con betonelle, con alcune piante di ulivo e ben curata. La restante parte a monte, invece, risulta incolta.

Stante questa situazione è evidente che questa area, a mio parere, non potrebbe essere venduta perché si renderebbe intercluso il complesso residenziale e allo stesso tempo lo si priverebbe di tutte le aree necessarie ed asservite.

La parte di terreno che potrebbe essere venduta è quella retrostante ma, per fare ciò, è necessario procedere al frazionamento.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com



Terreno Foglio 8 Particella 35

Trattasi di terreno sito in Rocca San Giovanni, in C.da Piano Favaro, della superficie di 880 m² ed adiacente le particelle 4254 e 415. Il terreno si trova allo stato incolto con presenza di piante di diversa specie (*vedi foto n°29*).

Terreno Foglio 8 Particella 415

Trattasi di terreno sito in Rocca San Giovanni, in C.da Piano Favaro, della superficie di 140 m² ed adiacente le particelle 35 e 413. Il terreno si trova allo stato incolto con presenza di piante di diversa specie (*vedi foto n°30*).

Terreno Foglio 8 Particella 4256

Trattasi di terreno sito in Rocca San Giovanni, in C.da Piano Favaro, della superficie di 194 m², confinante con le particelle 4254 e 413.

L'accesso a tale terreno avviene direttamente dalla Strada Statale, passando tramite un cancello condominiale e sulla particella 4254. Faccio notare che all'interno di tale area sono presenti, e materialmente individuabili in loco, 4 posti auto (*vedi foto n°31*) 2 dei quali risultano venduti (in data antecedente il pignoramento) a terzi dalla società esecutata con i seguenti atti:

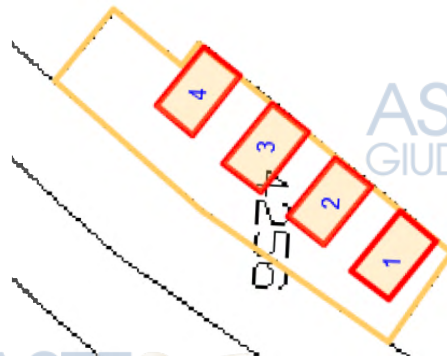
- Atto stipulato in data 31/07/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 09/08/2007 al n°16885 del Registro Generale d'Ordine e al n°11638 del Registro Particolare (*vedi all.6 e all. 41*);
- Atto stipulato in data 31/07/2007 e regolarmente trascritto a Chieti il 09/08/2007 al n°16886 del Registro Generale d'Ordine e al n°11639 del Registro Particolare (*vedi all.17*);

In seguito a ciò la ditta esecutata risulterebbe proprietaria di soli due posti auto contrassegnati dai numeri 1 e 2 nella planimetria sottostante da me redatta (*vedi foto n°31*) e della restante area scoperta (*fig.8 p.lla 4256*).

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com



Trattandosi di area indivisa, comprensiva di area verde e posti auto, prima della vendita è necessario procedere ad un frazionamento per l'esatta individuazione, in loco e catastale, dei posti auto oggetto di vendita anche ai fini della trascrizione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare.

La vendita degli immobili oggetto della procedura non è soggetta ad I.V.A.

Quesito 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;*

Risposta quesito 3

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono stati realizzati dopo il 02 settembre 1967 ed in forza di titolo edilizio abilitativo descritto nel successivo quesito n°4.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009



Quesito 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;*

Risposta quesito 4

Da informazioni assunte tramite accesso agli atti, presso l'Ufficio urbanistico del comune di Rocca San Giovanni, è risultato che la palazzina all'interno della quale si trovano gli immobili pignorati è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi:

1. Licenza di Costruzione n°29 prot. 1863 del 21/07/1972 rilasciata dal comune di Rocca San Giovanni *(vedi all. 26);*
2. Licenza di Costruzione n°64 prot. 1726 del 20/10/1973 rilasciata dal comune di Rocca San Giovanni *(vedi all. 27);*
3. Licenza di Costruzione n°15 prot. 557 del 18/04/1975 rilasciata dal comune di Rocca San Giovanni *(vedi all. 28);*
4. Permesso di Costruire n°43 prat. 46/04 del 16/12/2004 rilasciata dal comune di Rocca San Giovanni *(vedi all. 29);*
5. Permesso di Costruire n°20 prat. 05/05 del 03/06/2005 rilasciata dal comune di Rocca San Giovanni *(vedi all. 30);*
6. D.I.A. n°11 del 03/03/2006 rilasciata dal Comune di Rocca San Giovanni *(vedi all. 31);*

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com



7. D.I.A. n°44 del 04/10/2006 rilasciata dal Comune di Rocca San Giovanni

(vedi all. 32);

8. D.I.A. n°06 del 07/03/2007 rilasciata dal Comune di Rocca San Giovanni

(vedi all. 33);

9. Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera prot. 294 del 17/01/2014 presso Comune di Rocca San Giovanni (vedi all. 34);

10. Certificato di agibilità n°3 del 05/04/2017 rilasciato dal Comune di Rocca San Giovanni (vedi all. 35) che sancisce la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile interessato (Sentenza 7740/2024 Consiglio di Stato).

Faccio rilevare comunque che nel corso del sopralluogo, ho verificato la rispondenza tra il progetto approvato e lo stato di fatto, riscontrando che:

- Il piano primo dell'appartamento oggetto della presente procedura risulta avere un'altezza utile interna di m 2.74 mentre nel progetto era prevista un'altezza di m 2.88 (dalla sezione di progetto: $m\ 6.67 - m\ 3.45 - m\ 0.34$). Questa minore altezza di cm 14 non pregiudica l'agibilità dell'immobile ed è stata eseguita nell'attuazione del titolo abilitativo, prima del 24/05/2024 in una unità immobiliare di superficie utile minore di 100 mq, e rientra nella tolleranza del 5% prevista dall'art. 34-bis comma 1-bis lettera d) ($cm\ 288 \times 5\% = cm\ 14.4$).
- Il piano sottotetto dell'appartamento oggetto della procedura, risulta avere un'altezza massima di m 2,74, mentre nel progetto era prevista di m 3,60 (dalla sezione $m.\ 10.60 - 6.67 - 0.30 = 3.63$), ed un'altezza minima di m 1,50, mentre nel progetto era prevista di circa m 1,80, per un'altezza media di m 2,12. In sostanza nel corso della realizzazione è stato abbassato il piano d'imposta del solaio di copertura le cui falde sono state realizzate con minore pendenza rispetto a quella prevista (vedi all. 56). Questa minore altezza comporta la mancanza dei requisiti per l'abitabilità della camera del sottotetto prevista nel progetto ad uso abitativo (stante che l'altra ha già la destinazione a soffitta) per cui allo stato attuale l'intero piano sottotetto non avrebbe i requisiti per essere abitabile.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso si dovesse ritenere valido quanto affermato dal C.d.S. ovvero che il certificato di abitabilità *"presuppone non soltanto la regolarità igienico-sanitaria dell'immobile, ma anche la sua conformità al titolo edilizio che ne ha consentito la costruzione o la trasformazione"* allora l'unità immobiliare si trova nelle condizioni di stato legittimo.

Nel caso, invece, si ritenesse di voler comunque procedere alla sanatoria delle opere difformi sopra descritte, visto che l'immobile in oggetto non rientra nelle condizioni di sanabilità previste dall'ultimo comma dell'art. 40 della legge 47/1985 perché le ragioni di credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 326/2003), l'eventuale acquirente dovrà procedere alla sanatoria ai sensi degli art.36 – 36bis del D.P.R. 380/2001 ed all'ottenimento di tutte le eventuali altre autorizzazioni e/o nulla osta necessarie da parte di altri organi competenti. Tutti i costi e spese necessari, nessuno escluso, per la pratica di sanatoria sono a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente che non avrà nulla a pretendere nei confronti del C.T.U.

Per poter stabilire il costo della sanatoria è necessario procedere alla redazione del relativo progetto ma questo esula dal presente incarico. Tuttavia, esclusivamente in via indicativa non esaustiva, ritengo di quantificare i costi necessari alla regolarizzazione di quanto sopra in circa € 10.000 e sempre salvo maggiori somme che dovessero essere richieste dai vari organi amministrativi che saranno sempre a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente. Preciso infine che l'aggiudicatario è comunque tenuto a verificare tutte le irregolarità edilizie ed urbanistiche esistenti negli immobili, oggetto di vendita, anche quelle non espressamente indicate nella presente relazione e a verificare presso le competenti sedi tutte le condizioni di sanabilità, nessuna esclusa, essendo in ogni caso a suo carico i relativi oneri e costi per le eventuali sanatorie e/o per la riduzione in pristino dei luoghi, senza nulla a pretendere dal C.T.U. e dalla procedura.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com



Quesito 5 *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Risposta quesito 5

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, interessati dalla procedura in oggetto, rilasciato dal Comune di Rocca San Giovanni. *(vedi all. 36).*

Quesito 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;*

Risposta quesito 6

Gli immobili pignorati sono stati individuati catastalmente nei punti precedenti e sono chiaramente evidenziati nelle visure catastali e nelle schede planimetriche catastali allegate.

Faccio rilevare, comunque, che la scheda di accatastamento dell'abitazione oggetto della procedura, allegata alla richiesta di agibilità, presenta delle inesattezze in ordine alle altezze interne e precisamente:

- l'altezza del piano primo dell'abitazione è di 2,74 m (rilevata in sede di sopralluogo) mentre sulla scheda è riportata pari a m 2.95;
- L'altezza minima rilevata del piano sottotetto è di m. 1,50, anziché di m 1.80, e quella massima di m. 2,70 anziché di m 3.90.

Pertanto, a mio parere, prima di procedere alla vendita, sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento delle schede catastali riportando le altezze effettive il cui costo si quantifica in circa 1.500.

Quesito 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*

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

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;

Risposta quesito 7

Come già riportato ai punti precedenti, alla data della notifica del pignoramento (25-06-2024) la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati alcuni dei quali però, come già ampiamente descritto in precedenza, erano stati venduti a terzi prima del pignoramento anche se al momento dell'atto di vendita questi erano senza identificativi catastali (*foglio particella subalterno*), circostanza descritta nei quadri D delle relative note di trascrizione.

Quesito 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 e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed 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;*

Risposta quesito 8

Relativamente alla provenienza degli immobili oggetto della procedura si rimanda alla relazione notarile presente in atti (*vedi all.1*).

Le formalità che non sono opponibili all'eventuale acquirente, e che dovranno essere cancellate sono (*vedi all. 37*):

- (1) ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2019 – R.P. 39 R.G. 518 Pubblico ufficiale: Tribunale di Avezzano Rep. 561/2018 del 08/11/2018 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- (2) ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2020 – R.P. 211 R.G. 2046 Pubblico ufficiale: Tribunale di Avezzano Rep. 34 del 09/01/2020 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- (3) ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2020 – R.P. 605 R.G. 5388 Pubblico ufficiale: Tribunale di Teramo Rep. 246/2020 del 20/02/2020 – Ipoteca Giudiziale derivante da Lodo Arbitrale;

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(4) ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2021 – R.P. 1226 R.G. 12538 Pubblico

Ufficiale: Tribunale di Teramo Rep. 1708/2020 del 04/03/2021 – Ipoteca

Giudiziale derivante da Lodo Arbitrale;

(5) TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2024 – R.P. 11182 R.G. 14251

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avezzano Rep. 791 del

25/06/2024 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il costo complessivo per le cancellazioni delle predette formalità è pari a € 1.845,00 da pagare all' Agenzia delle Entrate a cui dovranno aggiungersi gli oneri professionali per la redazione dell'annotamento alle formalità e la trascrizione presso L'agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare, che si quantificano in circa € 1.300,00.

Inoltre il bene risulta gravato da TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/10/2021 – R.P. 13874 R.G. 17844 Pubblico Ufficiale Sorrentini Giuseppe Rep. 77922/23049 del 07/09/2021 – Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (vedi all.38) che non sarà cancellato e rimane opponibile all'eventuale acquirente.

Quesito 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;*

Risposta quesito 9

Per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto ho effettuato sia una ricerca di mercato per fabbricati in Rocca San Giovanni ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, sia consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (vedi all.55).

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Dall'accertamento di cui sopra, fatte le dovute considerazioni e proporzioni che tengono conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, del grado di finiture e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ognuno di essi, risultano i seguenti valori.

Immobile n°1

PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE - Fg. 8 P.IIa 4115 Sub. 20

Dalla ricerca di mercato per immobili ad uso residenziale il valore oscilla tra 1.800,00 – 2.000,00 €/mq;

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore di fabbricati di tipo civile oscilla tra €/mq 770 e 1.150;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il grado delle finiture e la posizione appetibile dell'immobile rispetto alla costa, ritengo equo il prezzo di €/mq 1.900,00, pertanto il più probabile valore di mercato è:

- 1- Nel caso di legittimità dell'immobile, come da certificato di agibilità n°3/17:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Descrizione	sup. lorda mq.	coeff. Raggiugl.	Sup. lorda Raggiugl.
Abitazione piano primo più parte abitabile sottotetto	64	1	64
abitazione (esistente o condonata) altezza utile < 2,70		0,8	
Mansarde abitabile con altezza < di m. 2,70 e > di 2,40		0,8	0
Soffitte non abitabili	12	0,5	6
Baioni e terrazze scoperte	24	0,3	7,2
Balconi e terrazze coperte e chiuse a 3 lati		0,35	0
Porticati e patii		0,35	0
Verande		0,6	0
Lastrico solare ad uso esclusivo		0,1	0
giardini esclusivi di appartamento		0,15	0
giardini di ville e villini		0,1	0
Garage		0,5	0
Posto auto coperto		0,35	0
Posto auto scoperto		0,25	0
Cantine		0,3	0
Totale Sup. Commerciale			77,20

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI LANCIANO

Procedura Esecutiva n° 30/2024

STIMA COMPARATIVA DEL VALORE DI MERCATO									
Superfici e Comm. Raguagl.	Probabile valore di mercato	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv.	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeff. Prospettivo	coeff. Ubicaz.	VALORE
77,20	1900	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	€ 177.886,17
									€ 177.886,17
Costi in Detrazione									
Sanatoria									€ 0,00
Spese condominiali non pagate									€ 4.476,65
Trascrizione decreti di trasferimento e cancellazione formalità									€ 3.145,00
variazione accatastamento DOCFA									€ 1.500,00
Sommano									€ 9.121,65
PREZZO A BASE D'ASTA									€ 168.764,52

2- Nel caso, invece, si volesse procedere alla sanatoria delle difformità:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Descrizione	sup. lorda mq.	coeff. Raguagl.	Sup. lorda Raguagl.
Abitazione piano primo	38	1	38
abitazione (esistente o condonata) altezza utile < 2,70		0,8	
Mansarde abitabile con altezza < di m. 2,70 e > di 2,40		0,8	0
Soffitte non abitabili	38	0,5	19
Baconi e terrazze scoperte	24	0,3	7,2
Balconi e terrazze coperte e chiuse a 3 lati		0,35	0
Porticati e patii		0,35	0
Verande		0,6	0
Lastrico solare ad uso esclusivo		0,1	0
giardini esclusivi di appartamento		0,15	0
giardini di ville e villini		0,1	0
Garage		0,5	0
Posto auto coperto		0,35	0
Posto auto scoperto		0,25	0
Cantine		0,3	0
Totale Sup. Commerciale			64,20

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia 21/07/2009



TRIBUNALE DI LANCIANO

Procedura Esecutiva n° 30/2024

STIMA COMPARATIVA DEL VALORE DI MERCATO									
Superfici e Comm. Raguagli.	Probabile valore di mercato	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv.	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeff. Prospettivo	coeff. Ubicaz.	VALORE
64,20	1900	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	€ 147.931,25
									€ 147.931,25
Costi in Detrazione									
Sanatoria									€ 10.000,00
Spese condominiali non pagate									€ 4.476,65
Trascrizione decreti di trasferimento e cancellazione formalità									€ 3.145,00
variazione accatastamento DOCFA									€ 1.500,00
Sommano									€ 19.121,65
PREZZO A BASE D'ASTA									€ 128.809,60

Immobile n°2

PIENA PROPRIETA' DI MAGAZZINO - Fg. 8 P.Ila 4115 Sub. 2

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore di magazzini oscilla tra €/mq 275 e 550;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ritengo equo il prezzo di €/mq 550, pertanto il valore di mercato è:

mq 8 x €/mq 550 = **€ 4.400,00**

Immobile n° 3

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO - Fg. 8 P.Ila 4255 Sub. 3

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto (*appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare*) ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Immobile n°4

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO – Fg. 8 P.Ila 4255 Sub 4

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto (*appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare*) ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Immobile n°5

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO – Fg. 8 P.Ila 4255 Sub 5

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto (*appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare*) ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Immobile n°6

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO - Fg. 8 P.Ila 4255 Sub. 6

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto (*appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare*) ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Immobile n° 7

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO A - Fg. 8 P.Ila 4258 Sub 5

Trattasi di posto auto A, sito posteriormente il complesso immobiliare, (*vedi. All. 57*) di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4258 sub 5.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto (*appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare*) ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza del sub 5, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo frazionamento U.I.U. che si stimano in circa € 800.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – € 800 = € 10.400,00

Immobile n° 8

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO B - Fg. 8 P.Ila 4258 Sub 5

Trattasi di posto auto B, sito posteriormente il complesso immobiliare, (*vedi. All. 57*) di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4258 sub 5

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009



Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto (*appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare*) ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza del sub 5, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo frazionamento U.I.U. che si stimano in circa € 800.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – € 800 = € 10.400,00

Immobile n° 9

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO C - Fg. 8 P.Ila 4258 Sub 5

Trattasi di posto auto C, sito posteriormente il complesso immobiliare, (*vedi. All. 57*) di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4258 sub 5

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto (*appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare*) ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza del sub 5, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo frazionamento U.I.U. che si stimano in circa € 800.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – € 800 = € 10.400,00

Immobile n° 10

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO D - Fg. 8 P.Ila 4258 Sub 5

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di posto auto D, sito posteriormente il complesso immobiliare, *(vedi. All. 57)* di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4258 sub 5

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 *(vedi all.55)*, il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto *(appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare)* ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza del sub 5, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo frazionamento U.I.U. che si stimano in circa € 800.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – € 800 = € 10.400,00

Immobile n° 11

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO E - Fg. 8 P.Ila 4258 Sub 5

Trattasi di posto auto E, sito posteriormente il complesso immobiliare, *(vedi. All. 57)* di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4258 sub 5

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 *(vedi all.55)*, il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto *(appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare)* ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza del sub 5, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo frazionamento U.I.U. che si stimano in circa € 800.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studieursini@hotmail.com

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – € 800 = € **10.400,00**

Immobile n° 12

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO F - Fg. 8 P.Ila 4258 Sub 5

Trattasi di posto auto F, sito posteriormente il complesso immobiliare, *(vedi. All. 57)* di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4258 sub 5

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 *(vedi all.55)*, il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto *(appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare)* ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza del sub 5, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo frazionamento U.I.U. che si stimano in circa € 800.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – € 800 = € **10.400,00**

Immobile n° 13

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO G - Fg. 8 P.Ila 4258 Sub 5

Trattasi di posto auto G, sito posteriormente il complesso immobiliare, *(vedi. All. 57)* di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4258 sub 5

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 *(vedi all.55)*, il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto *(appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare)* ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza del sub 5, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo frazionamento U.I.U. che si stimano in circa € 800.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

$$16 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = € 11.200 - € 800 = \dots\dots\dots € \text{ 10.400,00}$$

Immobile n° 14

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO H - Fg. 8 P.Ila 4258 Sub 5

Trattasi di posto auto H, sito posteriormente il complesso immobiliare, *(vedi All. 57)* di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4258 sub 5

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 *(vedi all.55)*, il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto *(appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare)* ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

$$\text{mq } 16 \times \text{€/mq } 700 = \dots\dots\dots € 11.200,00$$

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza del sub 5, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo frazionamento U.I.U. che si stimano in circa € 800.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

$$16 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = € 11.200 - € 800 = \dots\dots\dots € \text{ 10.400,00}$$

Immobile n° 15

PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 8 P.Ila 35

Trattandosi di terreni in Zona G1 "Verde di Rispetto" *(vedi all.36)* per individuare il più probabile valore di mercato ho ritenuto di effettuare una ricerca per terreni agricoli aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto da cui è risultato che esso oscilla tra 1.5 – 2.5 €/mq.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Considerate le caratteristiche del terreno, considerando la pendenza, la destinazione in categoria G2 "Verde di rispetto" e l'accesso esistente dall'area comune del sottostante complesso immobiliare, ritengo equo il prezzo di €/mq 1 per cui:

880 mq x 1 €/mq = € 880,00

Immobile n° 16

PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 8 P.IIa 415

Trattandosi di terreni in Zona G1 "Verde di Rispetto" (*vedi all.36*) per individuare il più probabile valore di mercato ho ritenuto di effettuare una ricerca per terreni agricoli aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto da cui è risultato che esso oscilla tra 1.5 – 2.5 €/mq.

Considerate le caratteristiche del terreno, considerando la pendenza, la destinazione in categoria G2 "Verde di rispetto" e l'accesso esistente dall'area comune del sottostante complesso immobiliare, ritengo equo il prezzo di €/mq 1 per cui:

140mq x 1 €/mq = € 140,00

Immobile n° 17

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO 1 - Fg. 8 P.IIa 4256

Trattasi di posto auto 1, sito anteriormente il complesso immobiliare, (*vedi. All. 58*) di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4256.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 (*vedi all.55*), il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto (*appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare*) ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza della particella 4256, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo passaggio all'urbano della particella 4256 e successivo DOCFA per frazionamento al catasto fabbricati che si stimano in circa € 1.500,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – (€ 1.500) = € **9.700,00**

Immobile n° 18

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO 2 - Fg. 8 P.Ila 4256

Trattasi di posto auto 2, sito anteriormente il complesso immobiliare, *(vedi. All. 58)* di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4256.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 *(vedi all.55)*, il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto *(appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare)* ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza della particella 4256, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo passaggio all'urbano della particella 4256 e successivo DOCFA per frazionamento al catasto fabbricati che si stimano in circa € 1.500,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – (€ 1.500) = € **9.700,00**

Immobile n° 19

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO 3 - Fg. 8 P.Ila 4256

Trattasi di posto auto 3, sito anteriormente il complesso immobiliare, *(vedi. All. 58)* di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4256.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 *(vedi all.55)*, il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto *(appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare)* ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza della particella 4256, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo passaggio all'urbano della particella 4256 e successivo DOCFA per frazionamento al catasto fabbricati che si stimano in circa € 1.500,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – (€ 1.500) = € 9.700,00

Immobile n° 20

PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO 4 - Fg. 8 P.Ila 4256

Trattasi di posto auto 4, sito anteriormente il complesso immobiliare, *(vedi All. 58)* di mq 16 infra la maggiore consistenza della particella 4256.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, essendo in zona E1 *(vedi all.55)*, il valore del posto auto scoperto oscilla tra €/mq 200 e 300;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione del posto auto *(appetibile sia per la prossimità alla costa sia per i condomini del complesso immobiliare)* ritengo equo il prezzo di €/mq 700, pertanto il valore di mercato è:

mq 16 x €/mq 700 = € 11.200,00

Faccio presente che tale posto auto, risultando infra la maggiore consistenza della particella 4256, al valore di mercato andranno sottratti i costi per eseguire il relativo

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

passaggio all'urbano della particella 4256 e successivo DOCFA per frazionamento al catasto fabbricati che si stimano in circa € 1.500,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato è:

16 mq x 700 €/mq = € 11.200 – (€ 1.500) = € **9.700,00**

Relativamente agli oneri condominiali insoluti l'amministratore di Condominio Ing. Giambattista Pasino con propria comunicazione mi ha indicato l'importo insoluto a carico della società eseguita pari a € 4.476,65 (*Vedi all. 39*) ed indicato che non esiste un importo fisso di gestione annuo bensì deliberato di anno in anno a seconda delle esigenze condominiali (*vedi all.40*).

Quesito 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;*

Risposta quesito 10

Tutti i beni costituenti i vari lotti vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze e accessori, con tutte le servitù attive e passive se legalmente costituite.

LOTTO 1

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di:

- a) Appartamento sviluppato su due livelli all'interno di complesso residenziale, sito nel comune di Rocca San Giovanni in C.da Foce, costituito da:

Nel caso di legittimità dell'immobile, come da certificato di agibilità n°3/17

e come ampiamente descritto al successivo quesito 4, il fabbricato è composto da: piano primo con una cucina, un soggiorno, un bagno e vano scala che conduce al secondo piano (sottotetto) per una superficie lorda (calcolata graficamente su disegno) di circa mq 38 oltre un ampio terrazzo di circa mq 24.

Al piano sottotetto vi è una soffitta di superficie lorda di circa mq 12, un bagno

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

e una stanza ad uso abitazione oltre a disimpegno e vano scala per complessivi mq 26 circa di superficie lorda calcolata graficamente su disegno.

All'immobile in oggetto si accede direttamente dalla S.S.16 attraverso area comune a servizio dell'intero complesso immobiliare. L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati al **foglio n° 8 particella n° 4115 sub 20**, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 5 vani, Sup. catastale 85 mq, Rendita € 258,23; confinante su due lati con esterno, sull'altro con sub 21 (*altro appartamento*) e sul restante con sub 1 (*ballatoio condominiale*).

b) Locale magazzino sito al piano terra, e precisamente sotto la scala condominiale, riportato in catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4115 sub 2** del comune di Rocca San Giovanni, cat. C/2, Classe 1, cons. 8 mq, rendita € 21,07; confinante con sub 1 (*bene comune non censibile*) e sub 3 (*altro magazzino*);

c) Posto auto scoperto sito nell'area antistante il complesso residenziale, al quale si accede mediante cancello condominiale, riportato al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4255 sub 4** del comune di Rocca San Giovanni, cat. C/6, Classe 1, cons. 16 mq, rendita € 49,58; confinante con il sub 7 della stessa particella e con la particella 4254.

Prezzo Base d'Asta nel caso di Stato Legittimo € 184.364

Nel caso, invece, si volesse procedere alla sanatoria delle difformità, come ampiamente descritto al successivo quesito 4, il fabbricato è composto da: piano primo con una cucina, un soggiorno, un bagno e vano scala che conduce al secondo piano (sottotetto) per una superficie lorda (calcolata graficamente su disegno) di circa mq 38 oltre un ampio terrazzo di circa mq 24. Al piano sottotetto vi sono due locali soffitta, un bagno, un disimpegno e vano scala di accesso di superficie lorda complessiva di circa mq 38 calcolata graficamente su disegno.

All'immobile in oggetto si accede direttamente dalla S.S.16 attraverso area comune a servizio dell'intero complesso immobiliare. L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati al **foglio n° 8 particella n° 4115 sub 20**, Cat.

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com

A/3, Classe 1, Cons. 5 vani, Sup. catastale 85 mq, Rendita € 258,23; confinante su due lati con esterno, sull'altro con sub 21 (*altro appartamento*) e sul restante con sub 1 (*ballatoio condominiale*).

d) Locale magazzino sito al piano terra, e precisamente sotto la scala condominiale, riportato in catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4115 sub 2** del comune di Rocca San Giovanni, cat. C/2, Classe 1, cons. 8 mq, rendita € 21,07; confinante con sub 1 (*bene comune non censibile*) e sub 3 (*altro magazzino*);

e) Posto auto scoperto sito nell'area antistante il complesso residenziale, al quale si accede mediante cancello condominiale, riportato al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4255 sub 4** del comune di Rocca San Giovanni, cat. C/6, Classe 1, cons. 16 mq, rendita € 49,58; confinante con il sub 7 della stessa particella e con la particella 4254.

Prezzo Base d'Asta nel caso di Sanatoria difformità € 144.409

LOTTO 2

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto sito in area antistante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello condominiale, riportato al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4255 sub 3** del comune di Rocca San Giovanni, cat. C/6, Classe 1, cons. 16 mq, rendita € 49,58, confinante con il sub 7 della stessa particella e con la particella 4254.; si precisa che tale posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. ed allegati.

Prezzo Base d'Asta € 11.200,00

LOTTO 3

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto sito in area antistante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello condominiale, riportato al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4255 sub 5** del

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune di Rocca San Giovanni, cat. C/6, Classe 1, cons. 16 mq, rendita € 49,58, confinante con il sub 7 della stessa particella e con la particella 4254;

Prezzo Base d'Asta € 11.200,00

LOTTO 4

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto sito in area antistante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello condominiale, riportato al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4255 sub 6** del comune di Rocca San Giovanni, cat. C/6, Classe 1, cons. 16 mq, rendita € 49,58, confinante con il sub 7 della stessa particella e con la particella 4254;

Prezzo Base d'Asta € 11.200,00

LOTTO 5

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dalla lettera "A" della planimetria n°57 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area retrostante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4258 sub 5** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con il posto individuato dalla lettera "B" e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 10.400,00

LOTTO 6

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dalla lettera "B" della planimetria n°57 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area retrostante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4258 sub 5** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con i posti individuati dalle lettere "A" e "C" e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 10.400,00

LOTTO 7

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dalla lettera "C" della planimetria n°57 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area retrostante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4258 sub 5** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con il posto individuato dalla lettera "B", il sub 3 e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 10.400,00

LOTTO 8

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dalla lettera "D" della planimetria n°57 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area retrostante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4258 sub 5** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con i sub 3 e 6 con la particella 4254;

Prezzo Base d'Asta € 10.400,00

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 9

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dalla lettera "E" della planimetria n°57 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area retrostante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4258 sub 5** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con i sub 6 e 2 con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 10.400,00

LOTTO 10

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dalla lettera "F" della planimetria n°57 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area retrostante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4258 sub 5** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con il sub 2, con il posto individuato dalla lettera G e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 10.400,00

LOTTO 11

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dalla lettera "G" della planimetria n°57 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area retrostante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4258 sub 5** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con i posti individuati dalle lettere F e H e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 10.400,00

LOTTO 12

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dalla lettera "H" della planimetria n°57 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area retrostante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto fabbricati al **foglio 8 particella 4258 sub 5** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con il posto individuato dalla lettera G e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 10.400,00

LOTTO 13

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di terreni agricoli della superficie complessiva di mq 1.020,00 siti nel comune di Rocca San Giovanni, in c.da Piane Favaro, costituiti dalle seguenti particelle:

- a) Foglio 8 particella 35 qual. Incolto Produttivo, R.D. € 0.05, R.A. € 0.05, classe U, sup. catastale 880 mq;
- b) Foglio 8 particella 415 qual. Seminativo, R.D. € 1.29, R.A. € 2.84, classe 4, sup. catastale 1.000,00 mq

Prezzo Base d'Asta € 1.020,00

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

LOTTO 14

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dal numero "1" della planimetria n°58 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area antistante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto terreni al **foglio 8 particella 4256** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con la particella 4256 a 3 lati e con la particella 4254.

Prezzo Base d'Asta € 9.700,00

LOTTO 15

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dal numero "2" della planimetria n°58 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area antistante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto terreni al **foglio 8 particella 4256** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con la particella 4256 a 3 lati e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 9.700,00

LOTTO 16

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dal numero "3" della planimetria n°58 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area antistante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto terreni al **foglio 8 particella 4256** del comune di Rocca San Giovanni,

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



confinante con la particella 4256 a 3 lati e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 9.700,00

LOTTO 17

Diritti pari a 1/1 in Piena Proprietà di posto auto scoperto (da frazionarsi a cura e spese dell'eventuale acquirente) individuato dal numero "4" della planimetria n°58 allegata alla C.T.U., di circa mq 16, sito in area antistante il complesso residenziale, al quale si accede dalla strada statale mediante cancello ed area a servizio del condominio; tale posto è infra la maggiore consistenza della particella riportata al catasto terreni al **foglio 8 particella 4256** del comune di Rocca San Giovanni, confinante con la particella 4256 a 3 lati e con la particella 4254; il posto auto è in possesso di terzi come meglio descritto nella C.T.U. e relativi allegati.

Prezzo Base d'Asta € 9.700,00

Quesito 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 allegghi 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;*

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studigursini@hotmail.com

Risposta quesito 11

Dal sopralluogo effettuato è risultato che gli immobili pignorati di cui **al foglio 8 particella 4115 sub 20 e sub 2** risultano liberi;

L'immobile pignorato di cui al **foglio 8 particella 4115 sub 28** risulta in possesso di terzi *(come da rogito all. 41)* e con presenza di cancello pedonale di accesso chiuso *(vedi foto n° 13)*;

L'immobile pignorato di cui al **foglio 8 particella 4255 sub 3** all'atto del sopralluogo è risultato libero ma, come riferito dall'amministratore di Condominio Ing. Giambattista Pasino, in possesso di terzi *(come da rogito all. 42)*;

Gli immobili pignorati di cui al **foglio 8 particella 4255 sub 4, 5 e 6** risultano liberi;

L'immobile pignorato di cui al **foglio 8 particella 4255 sub 7** risulta libero ma adibito a verde condominiale e a servizio dell'intero complesso residenziale *(le cui spese di gestione, così come riferito dall'amministratore, sono regolarmente ripartite e sostenute da tutti i condomini)*;

Gli immobili pignorati di cui al **foglio 8 particella 4257 sub 3 e 5**, costituendo accesso, con cancelletto pedonale, ad unità immobiliare terza ed estranea alla procedura, risultano ad esclusivo servizio di essa *(vedi all. 42) (vedi foto n° 23 e 24)*;

L'immobile pignorato di cui al **foglio 8 particella 4258 sub 5**, risulta fisicamente suddiviso in diversi posti auto alcuni dei quali *(vedi quesito 1)* in possesso di condomini estranei alla procedura *(vedi all. 6, 41, 14, 43, 15, 44, 16, 45, 17 e 18)*;

Gli immobili pignorati di cui al **foglio 8 particelle 4254 e 413** risultano di fatto uniti e ad esclusivo servizio dell'intero complesso residenziale, il cui accesso avviene tramite cancello condominiale, in quanto su di essi vi è la viabilità interna al complesso e la sistemazione a verde le cui spese di manutenzione sono regolarmente suddivise e sostenute dai condomini;

Gli immobili pignorati di cui al **foglio 8 particelle 35 e 415** risultano liberi e, trattandosi di terreni, allo stato incolto;

L'immobile pignorato di cui al **foglio 8 particella 4256** risulta fisicamente suddiviso in posti auto alcuni dei quali in possesso di terzi condomini *(vedi all. 6, 41 e 17)*, come

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studiquorsini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

ampiamente descritto precedentemente, e verde condominiale (vedi quesito 1) le cui spese di manutenzione sono regolarmente suddivise e sostenute dai condomini. Da informazioni assunte presso l'amministratore di Condominio Ing. Giambattista Pasino risultano spese condominiali insolute da parte dell'esecutato pari a € 4.476,65 (vedi all. 39); per quanto riguarda le spese di gestione l'amministratore ha riferito (vedi all.40) che non esiste una quota fissa ma vengono deliberate annualmente.

Quesito 12 *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Risposta quesito 12

Dalle visure ipotecarie degli immobili oggetto della presente procedura, e da riscontro da parte del comune di Rocca San Giovanni (vedi all.59), non risultano trascritti decreti di occupazione d'urgenza ne' di esproprio per pubblica utilità:

Quesito 13 *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Risposta quesito 13

Le planimetrie degli immobili pignorati sono allegate alla presente relazione.

Per tutta la documentazione fotografica richiesta si rimanda all'allegato fotografico.

Quesito 14 *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;*

Risposta quesito 14

I lotti con tutte le relative indicazioni sono stati formati in risposta al quesito 13 e possono essere facilmente estrapolati per formare un separato allegato.

Quesito 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;

Risposta quesito 15

In allegato rimetto la presente relazione di perizia 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).*

Quesito 16 *Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II 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).*

Risposta quesito 16

CHECK LIST CONTROLLI PRELIMINARI documenti depositati					
Descrizione	Depositato dal credit.	Acquisito CTU	A ritroso di 20 anni	Dati catastali beni pignor.	Note
Certificati Conservatoria RR.II	NO	NO	NO	NO	
Relazione Notarile sostitutiva	SI	NO	SI	SI	
Certificati catastali attuali	NO	SI	SI	SI	
Certificati catastali storici	NO	SI	SI	SI	
Stato civile esecutato	NO	NO			TRATTASI DI SOCIETA'
Estratto di matrimonio	NO	NO			TRATTASI DI SOCIETA'
Notifica pignoramento ai comproprietari			NO		BENI IN PIENA PROPRIETA'

Tanto Le dovevo riferire nel fedele adempimento all'incarico affidatomi e La ringrazio per la fiducia accordatami.

Lanciano li 10 – 03 – 2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Elvira Angelica Ursini

Elvira Angelica Ursini

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia