

geom. Alfredo Bomba
Via Follani, 112
66034 - LANCIANO (CH)
Partita IVA: 02034340691
Codice fiscale: BMBLRD79E31E435X
Cellulare: 3356945137
e-mail: info@studiobomba.it
PEC: alfredo.bomba@geoepc.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di LANCIANO

procedura n. 42/2023

Promotore: XXX

Debitore: XXX

Giudice: XXX

Custode: XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lanciano, 21 novembre 2023

Geometra ALFREDO BOMBA

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



1. PREMESSE

1.1 PREMESSA

1.2 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI CONSULENTE

1.3 PRECISAZIONI

2. QUESITO PER IL CTU

3. VALUTAZIONE LOTTO

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

3.3 INDICAZIONE PER IMMOBILE ANTE 67

3.4 ACCERTAMENTI IMMOBILI SUCCESSIVI AL 2 SETTEMBRE 1967 (CON EVENTUALI ABUSI)

3.5 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (PER TERRENI)

3.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE

3.7 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' CON EVENTUALE BOZZA DI DIVISIONE

3.8 RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE NEL VENTENNIO VERIFICA' FORMALITA'

3.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE - IMMOBILE 1

3.10 STATO DI POSSESSO E FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.11 ACCERTAMENTO PER PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

3.12 PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

3.13 DESCRIZIONE PER ORDINANZA DI VENDITA

3.14 COPIA REDATTA CON LA PROTEZIONE DATI PERSONALI

3.15 CECK LIST DEI CONTROLLI E FOGLIO RIASSUNTIVO

4. ALLEGATI



1. PREMESSE

1.1 PREMESSA

Nella procedura esecutiva promossa da XXX rappresentata e difesa dall'avv. XXX in virtù di procura generale alle liti a rogito per Notar Dott. XXX a Milano del 17 Febbraio 2021

contro **XXX**

Il Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa XXX**

FISSA

l'udienza del 24.10.2023 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari e per la determinazione sulle modalità di vendita, successivamente posticipata al 12.12.2023.

1.2 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI CONSULENTE

In data 25 luglio 2023, il sottoscritto **Geometra ALFREDO BOMBA**, con studio in Lanciano (CH), VIA FOLLANI n. 112, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 1482, a seguito di nomina accettata in data 31 agosto 2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Lanciano (CH) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.3 PRECISAZIONI

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificati della conservatoria trascritti il 07.06.2023 R.G. 10191 R.P 8097. Il bene in oggetto è arrivato all'esecutato in virtù di atto di Compravendita del 17.10.2006 da XXX repertorio, 13.203 raccolta, 1.168 a firma del notaio avv. XXX (vedesi allegato D.1), dove il subalterno era diverso da quello attuale, era censito al NCEU all sub.4 della p.lla XXX del fg 38. Il signor XXX è venuto in possesso dell'immobile con atto di Compravendita a rogito del notaio XXX in data 11.07.1972.

L'esecutato si trova in regime di separazione dei beni e risulta unico proprietario del bene oggetto di pignoramento (vedesi allegato A.1).

È stato eseguito un unico sopralluogo in data 30.10.2023 dove si è effettuato rilievo planimetrico e fotografico (vedesi allegato A.2).

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;



2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, 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, la verifica sull'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, la verifica, 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;

8) la verifica che 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;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTO

LOTTO UNICO

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel comune di Lanciano (CH) in contrada Re Di Coppe n° 48, in una zona residenziale situata nella zona periferica della città ed è individuato in un appartamento sito al piano terra, di un fabbricato con più abitazioni, con annessa corte esclusiva, identificata catastalmente al foglio 38 particella XXX subalterno 1 (allegato B.4), e un magazzino sito al piano seminterrato.

Si accede all'immobile tramite una corte ad uso esclusivo dello stesso, l'ingresso è direttamente sul soggiorno a destra del quale vi è la cucina. La zona notte è composta da due camere da letto, con spazio esterno, un bagno ed un piccolo wc; essa è collegata al soggiorno da un disimpegno.

Dati catastali

- **Abitazione:** Catasto Fabbricati del comune di Lanciano (CH), foglio 38 particella XXX subalterno 7, Rendita: Euro 266,49, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani Indirizzo: contrada Re di Coppe n. 48 Piano T Dati di superficie: Totale: 111 mq escluse aree scoperte.

- **BCNC Corte esclusiva:** Catasto Fabbricati del comune di Lanciano (CH), foglio 38 particella XXX subalterno 1.

Confini

Il bene essendo un appartamento sito all'interno di un immobile con più abitazioni confina, con altri due appartamenti di cui uno sito al piano terra ed un al primo piano e più precisamente con la particella XXX subalterni 8 e 9. A nord in adiacenza alla corte esclusiva del bene oggetto di pignoramento esso confina con la particella 4064 mentre con la particella 184 ad est (allegato B.1-B.2-B.4).

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Lotto Unico:

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel comune di Lanciano (CH) in contrada Re Di Coppe n° 48, in una zona residenziale situata nella zona periferica della città ed è individuato in un appartamento sito al piano terra, di un fabbricato con più abitazioni, con annessa corte esclusiva e un magazzino sito al piano seminterrato.

Si accede all'immobile tramite una corte ad uso esclusivo dello stesso, l'ingresso è direttamente sul soggiorno a destra del quale vi è la cucina. La zona notte è composta da due camere da letto con annesso spazio esterno, un bagno ed un piccolo wc; essa è collegata al soggiorno da un disimpegno.

Il bene essendo un appartamento sito all'interno di un immobile con più abitazioni confina, con altri due appartamenti di cui uno sito al piano terra ed un al primo piano e più precisamente con la particella XXX subalterni 8 e 9. A nord in adiacenza alla corte esclusiva del bene oggetto di pignoramento esso confina con la particella 4064 mentre con la particella 184 ad est.

Stato di conservazione e manutenzione: **Stato di conservazione e manutenzione** ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il fabbricato ristrutturato alcuni anni fa è sito nella periferia del comune di Lanciano. L'immobile si trova in un buon stato di conservazione, dotato di riscaldamento autonomo allo stato attuale utilizzato solo per servirsi di acqua calda sanitaria, come fonte di riscaldamento viene utilizzata una stufa a biomassa. Si accede all'immobile tramite una corte esclusiva dove vi è la porta d'ingresso, si entra direttamente nel soggiorno dove è ubicata la stufa. Proseguendo sulla destra troviamo la cucina con copertura in legno. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno di collegamento alla notte composta da due camere da letto di cui una matrimoniale ed una doppia con annesso spazio esterno, un bagno principale ed un bagno di servizio. Tutte le porte e gli infissi con doppio vetro sono in legno color noce, ogni finestra è dotata di persiana e zanzariera. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo magazzino ripostiglio a servizio dell'abitazione.

Impianti tecnologici

L'immobile ha tutte le utenze di luce, acqua e gas collegate. Oltre ad avere una stufa a biomasse

Finiture

L'immobile si presenta con buone finiture ma non di pregio.

Norme Piano Urbanistico

L'immobile ricade all'interno della Zona B2 Residenziale di completamento frazionale estensiva B2.4 (PRG approvato Del. Com. n.116 del 28.12.2018).

Situazione urbanistica

EDIFICI ESISTENTI:

Gli interventi sull'edilizia esistente sono ammessi e con le seguenti tipologie e modalità:

- manutenzione ordinaria R1;
- manutenzione straordinaria R2;
- restauro conservativo R3;
- ristrutturazione edilizia R4 come definiti all'Art. 24 delle presenti norme.

AUTORIZZAZIONI IMMOBILE:

- Concessione Edilizia n. 358 del 03 agosto 1982, intestata a XXX, rilasciata per la trasformazione di copertura e costruzione recinto (allegato C.1);
- Sanatoria n. 60 del 08 giugno 2006, intestata a XXX, rilasciata per le opere abusive realizzate (allegato C.1);
- Permesso a costruire n. 209 del 17 ottobre 2006, intestata a XXX, rilasciata per ristrutturazione di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione (allegato C.1);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 7415 del 16 febbraio 2009, intestata a XXX, rilasciata per lavori di sistemazione esterna: completamento di recinzione, apposizione di cancello pedonale e carrabile, realizzazione di fioriere in muratura, realizzazione di battuto di cemento per parcheggio (allegato C.1).

L'immobile risulta non in possesso di agibilità.

Atti di provenienza

Per la quota 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito del notaio XXX di SAN VITO CHIETINO in data 23.10.2006 repertorio n. 13203 (allegato D.1)

Impianti

- Impianto elettrico non conforme alla legge attuale;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Impianto termico presente, si utilizza stufa a biomassa;
- Impianto del gas presente;

3.3 INDICAZIONE PER IMMOBILE ANTE 67

L'immobile è stato realizzato prima del 1967 vedasi il successivo punto 3.4.

3.4 ACCERTAMENTI IMMOBILI SUCCESSIVI AL 2 SETTEMBRE 1967 (CON EVENTUALI ABUSI)

Successivamente alla realizzazione avvenuta anteriormente al primo settembre '67, è stata rilasciata una concessione edilizia dal Comune di Lanciano in data 03.08.1982 n° 358 per trasformazione copertura e costruzione di recinto; successivamente veniva rilasciata una sanatoria per opere edilizie abusive n° 60 del 08.06.2006; l'ultimo permesso a costruire per ristrutturazione di porzione di fabbricato per civile abitazione è stato rilasciato dal Comune di Lanciano 17.10.006 con il n° 209 (allegato C.1)

Da quest'ultima concessione intestata a XXX si è potuto constatare delle difformità situate al piano terra c'è un wc realizzato abusivamente situato nel disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte.

Le difformità presenti nel piano seminterrato si riferiscono alla sanatoria n° 60 del 08.06.2006 autorizzazione intestata sempre a XXX, le difformità consistono nella mancanza di un divisorio, la presenza di un bagno in un vano non realizzabile visto che l'altezza è di cm 212 e per la realizzazione di un bagno sono necessari almeno 240 cm. L'ultima difformità consiste nella presenza di una finestra al posto della porta; infatti, ad oggi vi si accede a questo locale attraverso un'altra proprietà.

L'ultima difformità presente è all'esterno del fabbricato e consiste nell'installazione di una baracca prefabbricata in zinco all'interno del lotto. (allegato C.2)

Le difformità al piano terra possono essere sanate presentando una sanatoria in Comune ed una successiva variazione catastatale presso agenzia dell'entrate servizio territorio per un costo di circa **2.500,00 €** per onorario dove si aggiungono **€ 516,00** per sanzione di opere abusive per un totale importo di **€ 3.016,00** più iva e cassa come per Legge.

Le difformità al piano seminterrato non possono essere sanate quindi bisogna ripristinare lo stato autorizzato di progetto, riaprendo la porta dove ad oggi vi è la finestra essendo l'unico passaggio consentito visto che ci si accede tramite la proprietà dell'esecutato e infine smontare i sanitari nel locale attualmente destinato a bagno.

Inoltre, dovrà essere chiuso il passaggio che collega il magazzino oggetto di esecuzione immobiliare con l'altra ditta da dove attualmente si accede (allegato C.2). Per quanto riguarda la baracca esterna anch'essa non può essere sanata visto che è installata quasi a confine e non ci sono le distanze, di conseguenza dovrà essere rimossa.

Per quanto riguarda le lavorazioni da svolgere per ripristinare lo stato autorizzato di progetto il costo stimato è di circa **3.000,00 +iva** come per legge. Si precisa, inoltre, che non ci sono depositi presso il Genio Civile, ma solo una perizia asseverata che certifica l'intervento statico delle opere a firma del geom. XXX.

3.5 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (PER TERRENI)

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



3.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE

L'immobile è identificato dai seguenti dati come l'Atto di pignoramento; la planimetria catastale allegata insieme all'estratto di mappa ed all'elaborato planimetrico; essa risulta redatta nel 04.12.2006 protocollo CH0149132 dal geom. XXX; l'appartamento identificato al sub 7 risulta in parte conforme alla planimetria catastale tuttora presente negli archivi del NCEU e risalente alla data del 04.12.2006 (allegato B.3-B.4).

- Catasto fabbricati Comune di Lanciano (CH), foglio 38 particella 4238 subalterno 7

Rendita: euro 266,49 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,0 vani

Indirizzo: Contrada Re di Coppe n. 48 Piano T-S1

3.7 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' CON EVENTUALE BOZZA DI DIVISIONE

All'atto della notifica di pignoramento in data 01.06.2023, la parte eseguita costituita da XXX risulta essere intestataria della proprietà per 1/1 dei beni in oggetto, in forza di COMPRAVENDITA con atto del 23.10.2006 pubblico ufficiale XXX con sede in SAN VITO CHIETINO (CH) Repertorio n. 13203.

L'immobile data la sua modesta entità e la sua conformità non risulta divisibile in lotti.

3.8 RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE NEL VENTENNIO VERIFICA' FORMALITA'

Da data antecedente al ventennio e sino al 23.10.2006 gli immobili sono di proprietà di XXX, data in cui entra in possesso l'esecutato XXX con Atto del 23.10.2006 pubblico ufficiale XXX con sede in SAN VITO CHIETINO (CH) Repertorio n. 13203 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17977.1/2006 Reparto PI di Chieti in atti dal 23.10.2006.

ISCRIZIONE CONTRO del 19.10.2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Repertorio 13204 del 17.10.2006 Pubblico ufficiale XXX sede di San Vito Chietino (CH).

TRASCRIZIONE CONTRO del 07.06.2023 derivante da Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP C/O TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 294 del 11.05.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato E.1)

3.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE - IMMOBILE «1»

Comune: LANCIANO (CH)

Frazione:

Dati catastali: Fg. 38, num. 4238, sub. 7

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	104,00	100%	104,00
Balconi scoperti	33,00	25%	8,25
Giardini esclusivi di appartamenti	380,00	10%	38,00
Taverne seminterrate	32,00	60%	19,20
Superficie commerciale totale, m²			169,45



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
ESPOSIZIONE - Giardini	1,10
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale	0,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 670,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1 000,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 835,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
spese per sanatoria	€ 3 016,00
spese per lavorazioni di adeguamento	€ 3 000,00
Totale	€ 6 016,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL M².	€ 900,00
--	-----------------

Valore catastale:	€ 33 577,74
Valore OMI:	€ 78 851,74
Valore medio di mercato:	€ 117 080,95 = (€ 835,00 x 0,87 x m ² 169,45 - € 6 016,00)
Valore stimato:	€ 126 663,35 = (€ 900,00 x 0,87 x m ² 169,45 - € 6 016,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 126 700,00

VALORE STIMATO € 126 700,00
(euro centoventiseimilasettecento/00)

Geometra ALFREDO BOMBA

3.10 STATO DI POSSESSO E FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risulta esserci nessuna procedura di questo genere.

3.11 ACCERTAMENTO PER PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ'

Non risulta esserci nessuna procedura di questo genere.

3.12 PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

Vedasi allegati B.4 e F.1

3.13 DESCRIZIONE PER ORDINANZA DI VENDITA

Vedasi allegati E.2

3.14 COPIA REDATTA CON LA PROTEZIONE DATI PERSONALI

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

Vedasi allegati E.3
3.15 CECK LIST DEI CONTROLLI E FOGLIO RIASSUNTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vedasi allegati E.4

4. ALLEGATI

A.1 – Certificato di matrimonio

A.2 - Sopralluogo

B.1 - Ortofoto

B.2 - Estratto di mappa

B.3 - Visura catastale

B.4 - Planimetria Catastale

C.1 - Autorizzazioni edilizie

C.2 - Difformità

D.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio XXX di SAN VITO CHIETINO in data 23 ottobre 2006, repertorio n. 13203

E.1 - Certificazione Conservatoria

E.2 - Descrizione per ordinanza di vendita

E.3 - Copia privacy

E.4 - Ceck list e foglio riassuntivo

F.1 – Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

