

architetto

Via Tomassuoli n.15/5 – 66040 Perano (CH)

Tel. e fax 0872.898082 – Cell. 335.6307895

e-mail: [REDACTED] - [REDACTED]

Tribunale Civile e Penale di Lanciano**Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare:	N° 59/2024 R.G. Es.
Nei confronti di:	[REDACTED]
Promossa da:	[REDACTED]
Creditori intervenuti:	[REDACTED]
Creditori iscritti:	[REDACTED]

G.E.:	DOTT. SSA [REDACTED]
Custode Giudiziario:	[REDACTED]
Perito (C.T.U.)	ARCH. [REDACTED]

- RELAZIONE PERITALE -**stima beni immobili**

Sommario

1. Premessa	3
Quesito n. 1:	12
2. Identificazione bene	12
Quesito n. 2:	13
Consistenza	14
4. Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione da foto 1 a foto 30)	16
Quesito n. 3:	19
5. Anno di costruzione	19
Quesito n. 4:	20
6. Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili	20
Quesito n. 5:	22
7. Certificato di destinazione urbanistica	22
Quesito n. 6:	23
8. Dati identificativi catastali	23
9. Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento	23
Quesito n. 8:	24
10. Titoli di proprietà	24
11. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	25
12. Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.	25
13. Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.	26
Quesito n. 9:	26
14.1 Valutazione degli immobili	26
Quesito n. 10:	27
15. Formazione di lotti	27
Quesito n. 11:	28
16. Possesso del bene e vincoli	28
Quesito n. 12:	28
17. Accertare se gli immobili sono oggetto di procedura espropriativa	28
A seguito delle verifiche effettuate, si è accertato che gli immobili non risultano coinvolti in procedimenti espropriativi per pubblica utilità.	28
Quesito n. 13:	28
18. Planimetrie e foto dell'immobile	28
Quesito n. 14:	29
19. Descrizione succinta lotto	29
20. Riepilogo per bando d'asta	31
21. Riepilogo commerciale per la pubblicità	33
22. Riepilogo per pubblicità	34
23. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:	36
24. Allegati:	36

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 20/10/2024 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare il 07/11/2024 al n. 20444 R.G. e n. 16108 R.P., la Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. ha sottoposto a esecuzione per espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED] le porzioni immobiliari site nel Comune di Altino, Località Sant'Angelo n. 24 e, precisamente:

Fabbricato per civile abitazione sito in Altino alla Località Sant'Angelo n. 24, composto da due locali ad uso magazzino, oltre garage al piano terra, alloggio al piano terra di tre vani catastali e alloggio di otto vani ed accessori su due piani (primo e secondo), confinante con [REDACTED], [REDACTED] a due lati ed eredi [REDACTED] (o aventi causa).

Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Altino, al Foglio 13, particelle:

- 4143, sub 3, p.t., cat. C2, cl 1, mq 59,00;
- 4143, sub 4, p.t., cat. A3, cl. 2, vani 3;
- 4143, sub 5, p.t., cat. C2, cl. 1, mq 40,00;
- 4143, sub 6, p.t., cat. C6, cl. 1, mq 10,00;
- 4143, sub 7, p. 1-2, cat. A3, cl. 2, vani 8,5.

La S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto **arch.** [REDACTED] con provvedimento del 21/01/2025, conferendogli l'incarico con le modalità telematiche per rispondere ai quesiti che testualmente si trascrivono:

"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'articolo 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 sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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 documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino 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.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di 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 di 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive 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;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno

dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

A seguito della convocazione da parte del Custode, Dott. [REDACTED] e previa visione degli atti e dei documenti prodotti, in data 07/03/2025 alle ore 9:30 è stato effettuato un primo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Contrada Sant'Angelo n. 24/B, nel Comune di Altino. Tuttavia, non è stato possibile eseguire il sopralluogo e i relativi rilievi, in quanto l'esecutato non si è presentato, impedendo così l'accesso agli immobili.

Un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 19/03/2025 alle ore 9:30, alla presenza dell'esecutato, che ha consentito l'accesso agli immobili. In tale occasione è stato possibile effettuare il rilievo dello stato dei luoghi, come documentato nel verbale di sopralluogo **(Allegato A)**.

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta alla parte preliminare di controllo della documentazione depositata in atti, si precisa che:

1. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva degli immobili oggetto di pignoramento esteso al periodo antecedente al ventennio precedente l'atto di pignoramento;
2. La certificazione notarile contiene le indicazioni catastali attuali e storiche dell'immobile;
3. Non ha depositato in atti il certificato di stato civile dell'esecutato, cui ha provveduto lo scrivente insieme al certificato di estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, essendo l'esecutato coniugato **(Allegato B – estratti degli atti di stato civile e di matrimonio dell'esecutato)**.

Si precisa che, secondo quanto risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio, l'esecutato [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni. Tuttavia, si evidenzia che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquistati antecedentemente al matrimonio.

Formazione del lotto:

I beni pignorati consistono in un fabbricato terra-cielo a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli, compreso il sottotetto, con annessi locali accessori rappresentati da un magazzino e da una piccola stalletta, situati a breve distanza dal corpo principale dell'edificio.

Sebbene il fabbricato presenti i due piani (piano terra e primo piano, con annessa soffitta) separati e dotati di accessi autonomi, in sede di sopralluogo sono emerse rilevanti difformità di natura urbanistica-edilizia e statico-sismica rispetto al progetto originariamente assentito per la sua costruzione. Tali difformità necessitano di una sanatoria complessiva dell'intero complesso immobiliare.

Pertanto, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto**, così composto:

- **Fabbricato terra-cielo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altino, al foglio di mappa 13, particella 4143, subalterni 3, 4 e 7, con diritto sui beni comuni non censibili identificati con i subalterni 1 e 2;
- **Magazzino**, costituito da un manufatto a un solo piano, terra-cielo, censito al medesimo foglio e particella, subalterno 5, con diritto al bene comune non censibile subalterno 1;
- **Stalletta**, rappresentata da un piccolo manufatto terra-cielo, anch'esso identificato al foglio 13, particella 4143, subalterno 5, con diritto al bene comune non censibile subalterno 1.

Quesito n. 1:**2. Identificazione bene**

Proprietà: piena proprietà per 1/1;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Altino (CH), **Foglio 13, particella 4143,**

Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 59 m², Superficie Totale: 76 m², Rendita €

109,70; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 13; **Allegato 2** – Planimetria

catastale; **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 13, particella 4143, Sub 4**, Categoria

A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale, 65 m², Superficie Totale

escluse aree scoperte: 65 m², Rendita € 162,68; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa

n. 13; **Allegato 4** – Planimetria catastale; **Allegato 5** – Visura catastale); **Foglio 13,**

particella 4143, Sub 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 40 m², Superficie Totale:

44 m², Rendita € 74,37; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 13; **Allegato 6** –

Planimetria catastale; **Allegato 7** – Visura catastale); **Foglio 13, particella 4143, Sub 6**,

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 m², Superficie Totale: 12 m², Rendita € 22,21;

(**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 13; **Allegato 8** – Planimetria catastale;

Allegato 9 – Visura catastale); **Foglio 13, particella 4143, Sub 7**, Categoria A/3, Classe

2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale, 221 m², Superficie Totale escluse

aree scoperte: 210 m², Rendita € 460,94; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 13;

Allegato 10 – Planimetria catastale; **Allegato 11** – Visura catastale).

Confinanti: con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di mappa

13, p.lla 730 e 731, con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di

mappa 13, p.lla 1330, con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di

mappa 13, p.lla 4189, con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di

mappa 13, p.lla 4141, con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di

mappa 13, p.lla 4016, salvo altri;

Quesito n. 2:

3. Descrizione dei beni

1. **Fabbricato terra-cielo su tre livelli** (piano terra, primo e secondo – sottotetto), sito nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana n. 24/B.

- **Piano terra:** composto da un ingresso, un piccolo studio con servizio igienico in fase di allestimento, una cucina con zona pranzo, un disimpegno, una stanza, un bagno e un ampio vano allo stato grezzo, privo di finiture.

- **Piano primo:** accessibile tramite scala interna collocata in un angolo dell'edificio, con ingresso dalla corte comune. Comprende una stanza con piccolo ripostiglio e accesso diretto al balcone, un secondo ripostiglio adiacente alla scala di collegamento al piano superiore, un corridoio/disimpegno, una cucina, un soggiorno con accesso diretto al terrazzo, due camere da letto e un bagno.

- **Piano secondo (sottotetto):** raggiungibile mediante la medesima scala interna. È composto da quattro vani, un balcone e un piccolo terrazzo coperto. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico. In sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di aver stipulato circa quindici anni fa un contratto di locazione della copertura con una società terza per l'installazione dell'impianto, con previsione di fornitura gratuita di energia elettrica nelle ore diurne. Tuttavia, l'esecutato non ha fornito documentazione o dettagli circa la durata e le condizioni contrattuali dell'accordo.

2. **Fabbricato terra-cielo di modeste dimensioni**, sviluppato su un unico livello (piano terra), sito nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana s.n.c.

- **Piano terra:** costituito da un unico vano con accesso carrabile, allo stato grezzo e privo di rifiniture.

3. **Fabbricato terra-cielo di modestissime dimensioni**, anch'esso su un solo livello (piano terra), ubicato nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana s.n.c.

- **Piano terra:** costituito da un unico piccolo vano allo stato grezzo, privo di finiture, adibito a stalletta e delimitato da recinzioni precarie.

(Allegati 12.1, 12.2, 12.3 e 12.4 – Rilievo dello stato di fatto)

Consistenza

Piano terra: 59 m²; superficie catastale: Totale 76 m²; superficie lorda circa **mq 59,00** (ripostiglio non rifinito – **fg. 13, p.lla 4143 sub 3**); superficie lorda circa **mq 18,90** (camera + ripostiglio – **fg. 13, p.lla 4143 sub 3**); 3 vani; superficie catastale: Totale 65 m²; superficie catastale: Totale escluse aree scoperte 65 m²; superficie lorda circa **mq 64,50** (appartamento – **fg. 13, p.lla 4143 sub 4**) + **mq 31,00** circa (gradinata + ingresso piano primo – **fg. 13, p.lla 4143 sub 1 e 2**) + **mq 40,00** circa (tettoia – **fg. 13, p.lla 4143 sub 1**); 40 m²; superficie catastale: Totale 44 m²; superficie lorda circa **mq 44,65** (magazzino al grezzo privo di finiture – **fg. 13, p.lla 4143 sub 5**); 10 m²; superficie catastale: Totale 12 m²; superficie lorda circa **mq 11,70** (stalletta – **fg. 13, p.lla 4143 sub 6**);

Piano primo e secondo (fg. 13, p.lla 4143 sub 7): 8,5 vani; superficie catastale: Totale 221 m²; superficie catastale: Totale escluse aree scoperte 210 m²; superficie lorda circa **mq 142,80** (appartamento) + circa **mq 23,70** (gradinata) + circa **mq 41,30** (balconi e terrazza) + circa **mq 9,20** (terrazza e balcone coperti e chiusi); circa **mq 142,80** (soffitta al grezzo priva di finiture) + circa **mq 23,70** (gradinata) + circa **mq 14,80** (terrazza coperta e balcone).

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]

Ripostiglio al grezzo piano terra (fg. 13, p.lla 4143 sub 3)	59,00	1,00	59,00
Totale superficie ripostiglio			59,00
Appartamento + ripostiglio piano terra (fg. 13, p.lla 4143 sub 3 e sub 4)	83,40	1,00	83,40
Gradinata e ingresso (fg. 13, p.lla 4143 sub 1 e sub 2)	31,00	0,35	10,85
Totale superficie piano terra appartamento fabbricato			94,25
Appartamento piano primo (fg. 13, p.lla 4143 sub 7)	142,80	1,00	142,80
Gradinata (fg. 13, p.lla 4143 sub 2)	23,70	0,35	8,30
Terrazza e balconi (fg. 13, p.lla 4143 sub 7)	41,30	0,30	12,39
Terrazza e balconi coperti e chiusi (fg. 13, p.lla 4143 sub 7)	9,20	0,50	4,60
Totale appartamento piano primo			168,09
Soffitta piano secondo (fg. 13, p.lla 4143 sub 7)	142,80	1,00	142,80
Gradinata (fg. 13, p.lla 4143 sub 2)	23,70	0,35	8,30
Terrazza e balcone coperti (fg. 13, p.lla 4143 sub 7)	14,80	0,30	4,44
Totale superficie piano secondo (sottotetto)			155,54
Magazzino piano terra (fg. 13, p.lla 4143 sub 5)	44,65	1,00	44,65
Totale superficie magazzino			44,65
Stalletta piano terra (fg. 13, p.lla 4143 sub 6)	11,70	1,00	11,70
Totale stalletta			11,70

Note: Nel calcolo delle superfici convenzionali **non è stata inclusa la tettoia** posta al piano terra, insistente sulla corte degli immobili, in adiacenza alla gradinata e all'ingresso principale. Tale struttura, infatti, risulta **realizzata in assenza di titolo edilizio** e, secondo il parere del sottoscritto, **non risulta sanabile** ai sensi della normativa urbanistica vigente

Altezza utile interna

Fabbricato ad uso abitativo: Piano terra: m 2,87 circa (appartamento); m 2,95 circa (ripostiglio al grezzo); Piano primo: m 2,61 circa; Piano secondo (sottotetto): m 1,70 circa (altezza minima), m 3,26 circa (altezza massima);

Fabbricato a uso magazzino: Piano terra: m 3,96 circa;

Fabbricato a uso stalletta: Piano terra m 1,80 circa (altezza minima), m 1,90 circa (altezza massima).

Superficie Convenzionale complessiva: **mq 476,88 circa** (fabbricato a uso residenziale); **mq 44,65 circa** (magazzino); **mq 11,70 circa** (stalletta).

4. Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione da foto 1 a foto 30).

Appartamento piano terra

Strutture: muratura;

Solai: latero-cemento;

Copertura: tetto a doppia falda inclinata;

Manto di copertura: tegole di argilla;

Pareti esterne: intonacate e pittate;

Pavimentazione interna: marmo e ceramica;

Pareti interne: intonacate al civile e pitturate;

Infissi esterni: alluminio;

Infissi interni: legno tamburato;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: camino nel pranzo soggiorno;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare si presenta in **uno stato di finitura e manutenzione complessivamente precario**. Uno dei ripostigli risulta essere **allo stato grezzo**, privo di opere di completamento.

Imposta: La vendita dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è soggetta ad I.V.A.

Appartamento piano primo e secondo-sottotetto

Strutture: muratura;

Solai: latero-cemento;

Copertura: tetto a doppia falda inclinata;

Manto di copertura: tegole di argilla;

Pareti esterne: intonacate e pittate;

Pavimentazione interna: marmo e ceramica;

Pareti interne: intonacate al civile e pitturate;

Infissi esterni: alluminio;

Infissi interni: legno tamburato;

Volte: piane al piano primo, inclinate a piano secondo sottotetto;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: termo camino;

Altri impianti: split a parete;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare si presenta in **uno stato di finitura e manutenzione mediocre**. Il **piano sottotetto** risulta **allo stato grezzo**, privo di rifiniture e completamenti edilizi.

Imposta: La vendita dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è soggetta ad I.V.A.

Magazzino piano terra

Strutture: intelaiata (pilastri e travi);

Solai: latero-cemento;

Copertura: piana;

Manto di copertura: massetto in cls;

Pareti esterne: al grezzo;

Pavimentazione interna: massetto cls;

Pareti interne: al grezzo;

Infissi esterni: ferro;

Infissi interni: non presenti;

Volte: piane;

Impianto elettrico: non presente;

Impianto idrico: non presente;

Impianto termico: non presente;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare presenta un **precario**

stato di finitura e manutenzione.

Imposta: La vendita dell'unità immobile oggetto di pignoramento non è soggetta ad I.V.A.

Stalletta piano terra

Strutture: muratura;

Solai: travi di ferro e tavelle di laterizio;

Copertura: inclinata;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante;

Pareti esterne: al grezzo;

Pavimentazione interna: massetto cls;

Pareti interne: al grezzo;

Infissi esterni: non presente;

Infissi interni: non presenti;

Volte: inclinata;

Impianto elettrico: non presente;

Impianto idrico: non presente;

Impianto termico: non presente;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte comune;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare si presenta in **uno stato di finitura e manutenzione precario**, con evidenti carenze nei materiali e nelle opere di completamento.

Imposta: La vendita dell'unità immobile oggetto di pignoramento non è soggetta ad I.V.A.

Quesito n. 3:

5. Anno di costruzione

Dalle verifiche effettuate presso lo **Sportello Unico per l'Edilizia** del Comune di Altino, è emerso che la costruzione del **fabbricato a uso abitativo** (censito al foglio 13, particella 4143, subalterni 2, 3, 4 e 7) è stata **regolarmente assentita** con **Licenza Edilizia n. 144 del 15/10/1976**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Altino al sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], padre dell'esecutato (**Allegato 13**).

In merito, invece, al **magazzino** (foglio 13, particella 4143, subalterno 5) e alla **stalletta** (foglio 13, particella 4143, subalterno 6), si evidenzia che tali manufatti risultano **realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi**.

Secondo quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, la costruzione di tali unità accessorie sarebbe **avvenuta in epoca successiva** rispetto alla realizzazione del fabbricato residenziale principale.

Quesito n. 4:

6. Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

In occasione del sopralluogo è stato accertato che la costruzione realizzata presenta difformità rispetto a quanto autorizzato con la Licenza Edilizia n. 144 del 15/10/1976. Inoltre, il fabbricato ad uso magazzino e quello ad uso stalletta risultano realizzati in assenza di titolo edilizio.

L'eventuale aggiudicatario sarà tenuto a provvedere alla regolarizzazione degli immobili, sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto l'aspetto statico-sismico.

Dettaglio delle difformità riscontrate

Fabbricato terra-cielo ad uso residenziale

- Il progetto originariamente approvato prevedeva un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni pari a m 12,45 x 11,45 e altezza alla gronda di m 7,50, per un volume complessivo di 1.106,47 m³. L'edificio era articolato su tre livelli: piano terra, primo piano e secondo piano (sottotetto).
- Il piano terra era destinato a due garage, un magazzino e una cantina; una scala posta sull'angolo consentiva l'accesso ai piani superiori. L'altezza interna netta prevista era di m 3,40.
- Il primo piano, ad uso abitativo, comprendeva uno studio, una cucina, un soggiorno-pranzo, due camere da letto, un bagno, un corridoio-disimpegno e tre balconi, con un'altezza interna netta di m 2,80.
- Il fabbricato effettivamente realizzato, pur mantenendo la distribuzione originaria su tre livelli e la forma generale, presenta variazioni dimensionali: la pianta è stata ampliata a m 13,50 x 12,35, con l'aggiunta di un corpo adiacente alla scala di m 3,85 x 1,90.

- L'altezza alla gronda è rimasta invariata, ma le altezze interne sono state modificate: m 2,87 al piano terra e m 2,61 al primo piano, con conseguente variazione dell'altezza del sottotetto.
- È stata inoltre modificata la destinazione d'uso del piano terra, da magazzino/garage/cantina ad abitazione.
- I balconi sono stati alterati rispetto al progetto originario ed è stata aggiunta una terrazza sul fronte dell'edificio.
- La volumetria complessiva realizzata risulta di poco inferiore a quella assentita.

Fabbricato terra-cielo ad uso magazzino

- Realizzato in assenza di titolo edilizio.

Fabbricato terra-cielo ad uso stalletta

- Realizzato in assenza di titolo edilizio.

Sanabilità delle difformità

Secondo quanto emerso dalle verifiche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altino e in base alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), le difformità riscontrate risultano, in linea generale, sanabili.

Fanno eccezione:

- La tettoia adiacente alla gradinata del fabbricato residenziale;
- Alcuni piccoli manufatti realizzati in prossimità della stalletta.

Tali elementi, presentando criticità strutturali non sanabili, dovranno essere rimossi.

Procedura di regolarizzazione

La sanatoria dovrà essere effettuata attraverso:

- **Aspetto urbanistico-edilizio:** presentazione di apposita istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Altino.

- **Aspetto sismico:** presentazione della relativa documentazione tecnica all'Ufficio del Genio Civile della Regione Abruzzo.

Costi stimati

- **Spese amministrative per la sanatoria** (onorari professionali per i tecnici da incaricare, oneri concessori, oblazioni, diritti e contributi): circa **€ 25.000,00**.
- **Lavori di adeguamento sismico:** da definire con precisione in fase di progettazione strutturale, ma stimati in circa **€ 80.000,00**.
- **Lavori di demolizione delle opere non sanabili** (tettoia e manufatti adiacenti): circa **€ 5.000,00**.

Tutti i costi sopra indicati saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e saranno detratti dal valore di stima del lotto.

Quesito n. 5:

7. Certificato di destinazione urbanistica

Si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica, in quanto gli immobili oggetto di pignoramento sono fabbricati.

Dall'esame del vigente Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) risulta che il terreno su cui insistono tali immobili ricade per mq 863,70 circa in **Zona B1_Aree edificate consolidate edifici esistenti** e per mq 6,30 circa in **Zona B3_Aree di completamento ambiti urbani periferici - Comparto Y**. Nella zona B1 l'edificazione è consentita direttamente, mentre nella zona B3 è subordinata all'attuazione del comparto urbanistico da parte di più proprietari. Il terreno non è interessato da nessun tipo di vincolo di natura edificatoria.

8. Dati identificativi catastali

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento e costituenti il lotto unico, sono individuate al Catasto Fabbricati, Comune di Altino (CH), Foglio di mappa 13, particella 4143, Subalterni 3, 4, 5 e 7, con diritto ai beni comuni identificati con i subalterni 1 e 2, intestate a:

██████████, nato a ████████ il ████████, codice fiscale ██████████, proprietà per 1/1.

Le planimetrie depositate agli atti catastali dei subalterni 5 e 6 corrispondono esattamente allo stato dei luoghi. Tuttavia, le planimetrie dei subalterni 3, 4 e 7 differiscono dallo stato dei luoghi a causa delle difformità accertate in sede di sopralluogo. L'eventuale aggiudicatario, dopo aver ottenuto la sanatoria delle difformità realizzate, dovrà provvedere a rettificare le incongruenze accertate mediante la presentazione di una pratica Docfa. Il costo stimato per l'aggiornamento catastale è di circa **€ 3.000,00** (comprensivo di spese catastali, spese tecniche e oneri). Tale somma sarà sottratta dal valore di stima del lotto.

Quesito n.7:**9. Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio, è stato accertato che, all'atto di notifica del pignoramento, la parte esecutata risultava intestataria degli immobili per l'intera proprietà, con una quota di 1/1, in forza dell'Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/10/2006 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 881 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 22130.1/2006 Reparto PI di CHIETI in atti dal 20/12/2006.

Quesito n. 8:**10. Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà. Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta in atti e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 dal 30/10/2006.

Pubb. Uff.: Tribunale di Lanciano	Data: 30/10/2006	Repertorio n° 881
Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	Al N° - Vol.
Tras. Cons. RR. II. di Chieti	Data: 19/12/2006	N. 22130 R.P. – N. 32958 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliari costituenti l'intero lotto.

2) TITOLARE: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 dal 13/03/1978 al 30/10/2006.

Pubb. Uff.: Notaio [REDACTED]	Data: 13/03/1978	Repertorio n° 1501
Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	Al N° - Vol.
Tras. Cons. RR. II. di Chieti	Data: 03/04/1978	N. 3870 R.P. – N. 4381 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Altino, fg. 13, particella 149, su cui sono stati edificati gli immobili costituenti l'intero lotto.

3) TITOLARE: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 per il periodo precedente e fino al 13/03/1978.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Altino, fg. 13, particella 149, su cui sono stati edificati gli immobili costituenti l'intero lotto.

11. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto unico. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi al pignoramento (Allegato 14).

12. Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

1) - IPOTECA Volontaria: iscritta in data 10/05/2007 al N. 9972 R.G. e N. 1738 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
- Atto Pubbl. Ufficiale: Notaio [REDACTED], in data 26/04/2007, Rep. 58797;
- A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma (RM) (C.F. 00651990582);
- L'iscrizione risulta a carico di: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: tutti gli immobili costituenti il lotto unico;

TRASCRIZIONI:

1) - PIGNORAMENTO immobiliare: trascritto in data 07/21/2024 al N. 20444 R.G. e N. 16108 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
- Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Lanciano – Unep di Lanciano in data 24/10/2024, Rep. N. 729;

- A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma (RM) (C.F. 00651990582);
- A carico di: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: tutti gli immobili costituenti il lotto unico.

13. Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Le formalità gravanti sugli immobili sono quelli indicati al precedente punto 12. Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo si è accertato che le unità immobiliari non fanno parte di un condominio.

Quesito n. 9:

14.1 Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa alle unità immobiliari. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori, valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché delle condizioni degli immobili e della loro ubicazione, delle difformità urbanistiche accertate, si ottiene il seguente valore:

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Ripostiglio al grezzo piano terra (fg. 13,	59,00	€ 150,00	€ 8.850,00	1/1	€ 8.850,00

p.lla 4143 sub 3)					
Appartamento piano terra (fg. 13, p.lla 4143 sub 3 e 4)	94,25	€ 400,00	€ 37.700,00	1/1	€ 37.700,00
Appartamento piano primo (fg. 13, p.lla 4143 sub 7)	168,09	€ 600,00	€ 100.854,00	1/1	€ 100.854,00
Soffitta al grezzo piano primo (fg. 13, p.lla 4143 sub 7)	155,54	€ 150,00	€ 23.331,00	1/1	€ 23.331,00
Magazzino al grezzo piano terra (fg. 13, p.lla 4143 sub 5)	44,65	€ 200,00	€ 8.930,00	1/1	€ 8.930,00
Stalletta al grezzo piano terra (fg. 13, p.lla 4143 sub 6)	11,70	€ 100,00	€ 1.170,00	1/1	€ 1.170,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO					€ 180.835,00

N.B.: A tale valore devono essere sottratte le seguenti somme:

- circa **€ 25.000,00** per la sanatoria edilizia,
- circa **€ 80.000,00** per lavori di adeguamento sismico;
- circa **€ 5.000,00** per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili,
- circa **€ 3.000,00** per i costi necessari alla variazione catastale.

Si ha pertanto:

€ 180.835,00 - € 25.000,00 - € 80.000,00 - € 5.000,00 - € 3.000,00 = € 67.835,00.

VALORE = € 67.835,00 (diconsi euro sessantasettemilaottocentotrentacinque/00).

Quesito n. 10:

15. Formazione di lotti

Come indicato in premessa, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- un fabbricato terra-cielo a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli;
- un fabbricato terra-cielo di modeste dimensioni, ad uso magazzino;
- un fabbricato di ridottissime dimensioni, ad uso stalletta.

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche sanabili, per le quali sarà necessario richiedere un permesso in sanatoria mediante un'unica pratica, sia urbanistica che sismica.

Al fine di agevolare la vendita degli immobili pignorati, si è ritenuto opportuno procedere con la costituzione di un unico lotto, pur trattandosi di più unità immobiliari distinte.

Quesito n. 11:

16. Possesso del bene e vincoli

Dalle dichiarazioni rese dall'esecutato in sede di sopralluogo, è emerso che gli immobili sono nella sua disponibilità e utilizzati da lui e della sua famiglia.

Quesito n. 12:

17. Accertare se gli immobili sono oggetto di procedura espropriativa

A seguito delle verifiche effettuate, si è accertato che gli immobili non risultano coinvolti in procedimenti espropriativi per pubblica utilità.

Quesito n. 13:

18. Planimetrie e foto dell'immobile

Gli **allegati 12.1, 12.2, 12.3 e 12.4** contengono i grafici relativi al rilievo dello stato di fatto dei fabbricati, mentre **nell'allegato C** sono incluse le riproduzioni fotografiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

19. Descrizione succinta lotto

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 59/2024
--

Promossa da	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. SSA
Custode Giudiziario	DOTT.
C.T.U.	ARCH.

Recapito	0872.715361
Recapito	0872.898082

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 67.835,00	Zona
Comune di:	Prov.	Indirizzo	PERIFERICA
ALTINO	CH	C. DA SANT'ANGELO N. 24/B	

Diritti:

Piena proprietà	Quota	1/1	Fabbricati terra-cielo
Comproprietari	Quota		
Nuda proprietà	Quota		
Usufrutto	Quota		
Altro	Quota		
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	Separazione dei beni	X Bene personale
	Separazione dei beni		
Stato civile libero			

Immobili:

Ristorante		Opificio	
Fabbricato residenziale	X	Autorimessa	
Stalletta	X	Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino	X		

Pertinenze:

Aree scoperte (parcheggio esterno)	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
13	4143	3	MQ 59	C/2	1	€ 109,70
13	4143	4	3 VANI	A/3	2	€ 162,68
13	4143	5	MQ 40	C/2	1	€ 74,37
13	4143	6	MQ 10	C/6	1	€ 22,21
13	4143	7	8,5 VANI	A/3	2	€ 460,94

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
13	4143	3	MQ 59	C/2	1	€ 109,70
13	4143	4	3 VANI	A/3	2	€ 162,68
13	4143	5	MQ 40	C/2	1	€ 74,37
13	4143	6	MQ 10	C/6	1	€ 22,21
13	4143	7	8,5 VANI	A/3	2	€ 460,94

Dati catastali: per i terreni**Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale		SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 476,88 (FABBRICATO RESIDENZIALE); MQ 44,65 (MAGAZZINO); MQ. 11,70 (STALLETTA).									
Superfici delle pertinenze											
Anno di costruzione		1976		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione		Ottimo		buono		sufficiente		Scarso		X pessimo	
Qualità delle finiture		Ottimo		buono		sufficiente		Scarso		pessimo	
Impianto elettrico		a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		centralizzato	
Stato dell'immobile		Libero		X Locato		Altro					
Legge 47/85 e successive											
Vendite successive al pignoramento:											
Altri dati											

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie					
Destinazione urbanistica					
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante		Leggero pendio		Forte pendio
Colture presenti			Terreno irriguo		Non irriguo
Collegamento viario	Con strada di tipo			Terreno intercluso	
Altro					

Elenco delle Iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
IPOTECA Volontaria	9972	1738	10/05/2007

Elenco delle Trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
PIGNORAMENTO immobiliare	N. 20444	N. 16108	07/11/2024

20. Riepilogo per bando d'asta

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di:

1. **Fabbricato terra-cielo su tre livelli** (piano terra, primo e secondo – sottotetto), sito nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana n. 24/B.

- **Piano terra:** composto da un ingresso, un piccolo studio con servizio igienico in fase di allestimento, una cucina con zona pranzo, un disimpegno, una stanza, un bagno e un ampio vano allo stato grezzo, privo di finiture.

- **Piano primo:** accessibile tramite scala interna collocata in un angolo dell'edificio, con ingresso dalla corte comune. Comprende una stanza con piccolo ripostiglio e accesso diretto al balcone, un secondo ripostiglio adiacente alla scala di collegamento al piano superiore, un corridoio/disimpegno, una cucina, un soggiorno con accesso diretto al terrazzo, due camere da letto e un bagno.

- **Piano secondo (sottotetto):** raggiungibile mediante la medesima scala interna. È composto da quattro vani, un balcone e un piccolo terrazzo coperto. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico. In sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di aver stipulato circa quindici anni fa un contratto di locazione della copertura con una società terza per l'installazione dell'impianto, con previsione di fornitura gratuita di energia elettrica nelle ore

diurne. Tuttavia, l'esecutato non ha fornito documentazione o dettagli circa la durata e le condizioni contrattuali dell'accordo.

2. **Fabbricato terra-cielo di modeste dimensioni**, sviluppato su un unico livello (piano terra), sito nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana s.n.c.

- **Piano terra:** costituito da un unico vano con accesso carrabile, allo stato grezzo e privo di rifiniture.

3. **Fabbricato terra-cielo di modestissime dimensioni**, anch'esso su un solo livello (piano terra), ubicato nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana s.n.c.

- **Piano terra:** costituito da un unico piccolo vano allo stato grezzo, privo di finiture, adibito a stalletta e delimitato da recinzioni precarie.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Altino (CH), **Foglio 13, particella 4143,**

Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 59 m², Superficie Totale: 76 m², Rendita € 109,70; **Foglio 13, particella 4143, Sub 4**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale, 65 m², Superficie Totale escluse aree scoperte: 65 m², Rendita € 162,68; **Foglio 13, particella 4143, Sub 5**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 40 m², Superficie Totale: 44 m², Rendita € 74,37; **Foglio 13, particella 4143, Sub 6**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 m², Superficie Totale: 12 m², Rendita € 22,21; **Foglio 13, particella 4143, Sub 7**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale, 221 m², Superficie Totale escluse aree scoperte: 210 m², Rendita € 460,94.

Confinanti: con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di mappa 13, p.lla 730 e 731, con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di mappa 13, p.lla 1330, con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di mappa 13, p.lla 4189, con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di

mappa 13, p.lla 4141, con distacco rispetto ad altra proprietà identificata al foglio di mappa 13, p.lla 4016, salvo altri;

Sono presenti delle difformità in parte sanabili e in parte non sanabili. I manufatti non sanabili vanno rimossi.

PREZZO BASE D'ASTA: € 67.835,00

(diconsi euro sessantasettemilaottocentotrentacinque/00).

21. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 59/2024

Custode Giudiziario	DOTT. [REDACTED]	recapito	0872. 715361
---------------------	------------------	----------	--------------

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 67.835,00
-------------	--------------------	-------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ALTINO	CH	C. DA SANT'ANGELO N. 24/B	PERIFERICA

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	Fabbricato residenziale	superficie comm.	MQ 476,88
Tipologia di immobile:	Magazzino	superficie comm.	MQ 44,65
Tipologia di immobile:	Stalletta	superficie comm.	MQ 11,70
Stato conservativo:			
Descrizione sintetica:	Piena proprietà per 1/1 di: 2. Fabbricato terra-cielo su tre livelli (piano terra, primo e secondo – sottotetto), sito nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana n. 24/B. • Piano terra: composto da un ingresso, un piccolo studio con servizio igienico in fase di allestimento, una cucina con zona pranzo, un disimpegno, una stanza, un bagno e un ampio vano allo stato grezzo, privo di finiture. • Piano primo: accessibile tramite scala interna collocata in un angolo dell'edificio, con ingresso dalla corte comune. Comprende una stanza con piccolo ripostiglio e accesso diretto al balcone, un secondo ripostiglio adiacente alla scala di collegamento al piano superiore, un corridoio/disimpegno, una cucina, un soggiorno con accesso diretto al terrazzo, due camere da letto e un bagno. • Piano secondo (sottotetto): raggiungibile mediante la		

	medesima scala interna. È composto da quattro vani, un balcone e un piccolo terrazzo coperto. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico. In sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di aver stipulato circa quindici anni fa un contratto di locazione della copertura con una società terza per l'installazione dell'impianto, con previsione di fornitura gratuita di energia elettrica nelle ore diurne. Tuttavia, l'esecutato non ha fornito documentazione o dettagli circa la durata e le condizioni contrattuali dell'accordo. 3. Fabbricato terra-cielo di modeste dimensioni, sviluppato su un unico livello (piano terra), sito nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana s.n.c. • Piano terra: costituito da un unico vano con accesso carrabile, allo stato grezzo e privo di rifiniture. 4. Fabbricato terra-cielo di modestissime dimensioni, anch'esso su un solo livello (piano terra), ubicato nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana s.n.c. • Piano terra: costituito da un unico piccolo vano allo stato grezzo, privo di finiture, adibito a stalletta e delimitato da recinzioni precarie. <u>Sono presenti delle difformità in parte sanabili e in parte non sanabili. I manufatti non sanabili vanno rimossi.</u>
--	---

22. Riepilogo per pubblicità

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di:

3. **Fabbricato terra-cielo su tre livelli** (piano terra, primo e secondo – sottotetto), sito nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana n. 24/B.

- **Piano terra:** composto da un ingresso, un piccolo studio con servizio igienico in fase di allestimento, una cucina con zona pranzo, un disimpegno, una stanza, un bagno e un ampio vano allo stato grezzo, privo di finiture.

- **Piano primo:** accessibile tramite scala interna collocata in un angolo dell'edificio, con ingresso dalla corte comune. Comprende una stanza con piccolo ripostiglio e accesso diretto al balcone, un secondo ripostiglio adiacente alla scala di collegamento al piano superiore, un

corridoio/disimpegno, una cucina, un soggiorno con accesso diretto al terrazzo, due camere da letto e un bagno.

- **Piano secondo (sottotetto):** raggiungibile mediante la medesima scala interna. È composto da quattro vani, un balcone e un piccolo terrazzo coperto. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico. In sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di aver stipulato circa quindici anni fa un contratto di locazione della copertura con una società terza per l'installazione dell'impianto, con previsione di fornitura gratuita di energia elettrica nelle ore diurne. Tuttavia, l'esecutato non ha fornito documentazione o dettagli circa la durata e le condizioni contrattuali dell'accordo.

4. **Fabbricato terra-cielo di modeste dimensioni**, sviluppato su un unico livello (piano terra), sito nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana s.n.c.

- **Piano terra:** costituito da un unico vano con accesso carrabile, allo stato grezzo e privo di rifiniture.

5. **Fabbricato terra-cielo di modestissime dimensioni**, anch'esso su un solo livello (piano terra), ubicato nel Comune di Altino (CH), in Contrada Sant'Angelo Piana s.n.c.

- **Piano terra:** costituito da un unico piccolo vano allo stato grezzo, privo di finiture, adibito a stalletta e delimitato da recinzioni precarie.

Sono presenti delle difformità in parte sanabili e in parte non sanabili. I manufatti non sanabili vanno rimossi.

PREZZO BASE D'ASTA: € 67.835,00

(diconsi euro sessantasettemilaottocentotrentacinque/00).

23. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETA'	QUOTA
UNICO	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ALTINO			[REDACTED] nato a [REDACTED] (CH), il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]	1/1
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	13	4143	3		
	13	4143	4		
	13	4143	5		
	13	4143	6		
	13	4143	7		

24. Allegati:

Allegato A – Verbale di sopralluogo;

Allegato B – Certificato anagrafico di stato civile e estratto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato;

Allegato C – Documentazione fotografica;

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13;

Allegato 2 – Planimetria catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 3;

Allegato 3 – Visura catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 3;

Allegato 4 – Planimetria catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 4;

Allegato 5 – Visura catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 4;

Allegato 6 – Planimetria catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 5;

Allegato 7 – Visura catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 5;

Allegato 8 – Planimetria catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 6;

Allegato 9 – Visura catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 6;

Allegato 10 – Planimetria catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 7;

Allegato 11 – Visura catastale Comune di Altino (CH) Fg. 13, p. lla 4143, Sub 7;

Allegato 12.1 – Rilievo stato di fatto piano terra fabbricato residenziale;

Allegato 12.2 – Rilievo stato di fatto piano primo fabbricato residenziale;

Allegato 12.3 – Rilievo stato di fatto piano secondo (sottotetto) fabbricato residenziale;

Allegato 12.4 – Rilievo stato di fatto piano terra magazzino e piano terra stalletta;

Allegato 13 – Copia Licenza Edilizia n. 144 del 15/10/1976;

Allegato 14 - Visure aggiornate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti;

Allegato 15 – copia perizia in formato word redatta in conformità alla direttiva del
Garante del 07/02/2008.

Perano, 19 maggio 2025

Il CTU

Arch.