

TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE : n. 6/2018 R.G.E.

Nei confronti di:

Promossa da:

Creditori intervenuti: 1)

2)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Massimo Canosa

CUSTODE GIUDIZIARIO: =====

C.T.U. : Ing. Giovanni Ranieri

Paglieta, li 22 giugno '18

Il C.T.U.

Ing. Giovanni Ranieri

INDICE



Pag. 5 Premessa ed attività del c.t.u.

Pag. 7 Quesito n. 1) esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi

Pag. 11 Quesito n. 2) ricostruisca , attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita

Pag. 12 Quesito n. 3) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Pag. 13 Quesito n. 4) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Pag. 13 Quesito n. 5) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Pag. 14 Quesito n. 6) verifichi la 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;

Pag. 15 Quesito n. 7) in caso di opere abusive , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Pag. 16 Quesito n. 8) verifichi 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

Pag. 16 Quesito n. 9) si informi 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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Pag. 17 Quesito n. 10) determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;

Pag. 21 Quesito n. 11) accerti, ai fini dell'art. 13 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;

Pag. 21 Quesito n. 12) determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;

Pag. 24 Quesito n. 13) allegghi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n. 75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013;

Pag. 24 Quesito n. 14) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);

Pag. 24 Quesito n. 15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;

Pag. 25 Quesito n. 16) In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli altri esegutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;

Pag. 26 Quesito n. 17) riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali;

Pag. 29 Descrizione per avviso bando d'asta del Lotto Unico

A L L E G A T I



Allegato n. 1: Visure ipotecarie p/sso Agenzia Territorio di Chieti Serv. Pub.

Immobiliare – Elenco formalità a favore e contro e Note

Allegato n. 2: Visura catastale storica N.C.E.U. Comune di Lanciano

delle unità immobiliari oggetto di esproprio facenti parte del Lotto

Unico :

fg 26 p.lla 937 sub 11 (appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto)

fg 26 p.lla 937 sub 21 (garage al piano S1)

+

Visura catastale storica N.C.T. Comune di Lanciano

fg 26 p.lla 937 (area di ente urbano)

Allegato n. 3: Stralcio mappa catastale N.C.T. Comune di Lanciano

fg 26 p.lla 937 (area di ente urbano) + planimetria catastale

immobili oggetto di esproprio N.C.E.U. Comune di Lanciano facenti parte del Lotto Unico :

fg 26 p.lla 937 sub 11 (appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto)

fg 26 p.lla 937 sub 21 (garage al piano S1)

Allegato n. 4: Tabella di calcolo superficie netta ragguagliata.

Planimetria unità immobiliare oggetto di esproprio così

come da rilievo sopralluogo del 08.06.2018 e confronto con

planimetrie progetto approvato

Allegato n. 5: Documentazione fotografica come da fonte Google Earth e da

sopralluogo del 08.06.2018

Allegato n. 6: Verbale di sopralluogo del 08.06.2018 e 21.06.2018

Allegato n. 7: Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) .

Appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto, unità

immobiliare identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano

al foglio 26 p.lla 937 sub 11, facente parte del Lotto Unico



1.PREMESSA – ATTIVITA' DEL C.T.U.

Il sottoscritto ing. Giovanni Ranieri , libero professionista con studio in Paglieta alla via Sant'Egidio n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 789 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Lanciano rispettivamente al n. 43 e 13, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. G.E. dott. Massimo Canosa, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione in epigrafe.

L'Ill.mo Sig. G.E. dott. Massimo Canosa, in data 12.04.2018 nominava il sottoscritto ing. Giovanni Ranieri quale esperto per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, convocandolo a comparire all'udienza del 24.04.2018.

In tale udienza, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, allo stesso venivano formulati i seguenti quesiti che testualmente si riportano:

- 1) *esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;*
- 2) *ricostruisca , attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;*
- 3) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *verifichi la 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 , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 8) verifichi 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;
- 9) si informi 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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 10) determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;
- 11) accerti, ai fini dell'art. 13 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;
- 12) determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;
- 13) allegghi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n. 75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013;
- 14) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);
- 15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;
- 16) In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli altri esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;
- 17) riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 15.01.2018 al cronologico di rep. n. 967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) in data 29.01.2018 al R.G. n. 1473 e al R.P. n. 1204, il Sig.

rappresentato e difeso dagli avv.ti

, ha richiesto di voler sottoporre a pignoramento immobiliare beni immobili di proprietà dell Sig.ra

, in

diritto di piena proprietà e precisamente :

- 1) appartamento sito nel Comune di Lanciano (Ch) alla via del Verde n. 95, piano 3-4, r.c. € 645,61, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lanciano (Ch) al foglio 26, p.lla 937 sub 11, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani;**
- 2) garage sito nel Comune di Lanciano (Ch) alla via del Verde n. 93, piano 1S, r.c. € 129,11 , distinto in catasto fabbricati del Comune di Lanciano (Ch) al foglio 26 p.lla 937 sub 21, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 25 .**

La presente stima, per sua peculiarità, tiene conto delle sole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle caratteristiche tecniche, catastali, urbanistiche ed edilizie dei beni prescindendo dalla situazione ipotecaria; pertanto i valori qui esposti non terranno conto di mutui, ipoteche e quant'altro esistente sugli stessi immobili.

Inoltre, la presente stima riguardano i soli beni pignorati, il cui verbale di pignoramento immobili è stato trascritto nel pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 29.01.2018 al R.G. n. 1473 e al R.P. n. 1204 .

Il C.T.U., per lo svolgimento della propria attività, si è recato presso :

- l'Agenzia del Territorio di Chieti al fine di effettuare ricerche ipo catastali dei beni oggetto di pignoramento;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano al fine di consultare ed acquisire in copia la documentazione edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esproprio;
- lo studio "Gestioni Condominiali" del geom. sito in Lanciano al fine di acquisire informazioni e documentazione inerente le spese condominiali ed altro degli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del condominio "Mahonia";
- l'immobile oggetto di pignoramento sito in Lanciano alla via del Verde n. 93/95 al fine di effettuare rilievi, documentazione fotografica ed accertamenti ritenuti utili e necessari per l'espletamento delle proprie operazioni peritali;

Dall'esame della documentazione in atti, da quella acquisita, da sopralluogo effettuato e da quanto riferito dal Sig. (coniuge della Sig.ra) in sede di sopralluogo, si riferisce quanto segue:

Quesito n. 1) esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un compendio immobiliare sito in zona centrale/espansione del Comune di Lanciano, alla Via del Verde n. 42, a carattere residenziale, a circa 10 Km dalla Costa dei Trabocchi e 30 Km dal Parco Nazionale della Maiella.

Ricade in zona densamente abitata, a ridosso dell'ippodromo Villa delle Rose e della vecchia stazione ferrovia Sangritana ove sono presenti tutti i necessari servizi primari e secondari.

Gli immobili oggetto di esproprio sono rappresentati da un appartamento al piano terzo con relativa soffitta al piano quarto e da un garage al piano seminterrato S1.

La superficie netta e la superficie netta ragguagliata delle unità immobiliari oggetto di esproprio, così come si evince anche dall'allegato n. 4, risulta essere :

- **IMMOBILE N. 1** appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto sono circa mq 105.65 di Sr (superficie residenziale) oltre mq 113.05 di Snr (superficie non residenziale) e mq 25.00 circa di Snr (superficie non residenziale). **La superficie residenziale ragguagliata totale Sr è pari a mq 150.00**
- **IMMOBILE N. 2** garage al piano seminterrato S1 sono circa mq 22.40 di Snr (superficie non residenziale). **La superficie non residenziale ragguagliata totale Snr è pari a mq 22.40**

Altezza utile interna:

- garage al piano seminterrato S1 mt 2.50
- appartamento al piano terzo mt 3.00
- soffitta al piano quarto variabile da mt 2.05 a mt 1.70, quest'ultima quella entro il perimetro di utilizzazione

Proprietà :

- in diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) vantata in ragione di (1/1) dalla Sig.ra

Dati catastali:

- garage al piano seminterrato S1 censito nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26 p.la 937 sub 21, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale 27 mq, r.c. € 129,11;
- appartamento al piano terzo e quarto soffitta censito nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26 p.la 937 sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 171 mq escluse aree scoperte per mq 153, r.c. € 654,61

Confini:

- l'appartamento con la soffitta (fg 26 p.la 937 sub 11) confina con proprietà , distacco Via del Verde, distacco area condominiale su due lati, salvo altri

- il garage (fg 26 p.la 937 sub 21) confina con proprietà e , distacco area condominiale, corridoio condominiale, salvo altri

Struttura portante:

- da quanto riscontrato negli elaborati grafici di progetto, la struttura portante del fabbricato risulta essere realizzata in cemento armato. I solai di interpiano, come pure il solaio di copertura, sono realizzati in latero-cemento

Copertura:

- copertura piana (terrazza) in parte e a falde inclinate

Manto di copertura:

- tegole

Parete esterna:

- da quanto riferito dal Sig. , la tamponatura presenta uno spessore di circa cm 30/35, del tipo a cassetta e cioè blocchi in laterizio spessore cm 20 esternamente, forati in laterizio cm 8 internamente con interposizione di pannello di isolamento nell'intercapedine. La parete esterna è intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima lisciata fine, finito con rivestimento del tipo intonachino colorato.

Parete interna:

- abitazione: le pareti sono intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras lisciato fine, pittura per interno di buona qualità nei vari ambienti, rivestimento in mattonelle di gres porcellanato di buona qualità nei servizi igienici e cucina
- garage: le pareti divisorie sono realizzate in pannello di muratura e malta cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras lisciato fine, pittura per interno di colore bianco

Pavimentazione esterna:

- l'area circostante l'intero fabbricato condominiale risulta essere in parte pavimentata con massetto in cls, mattonelle in gres porcellanato per esterno nella parte antistante l'ingresso condominiale, la restante parte sistemata a giardino come si evince dalla documentazione fotografica

Pavimentazione interna:

- garage: pavimentazione con massetto in calcestruzzo lisciato fine
- appartamento: in parte pavimentazione in gres porcellanato negli ambienti cucina, tinello, bagno, balcone esterno e locale soffitta, la restante parte in parquet in legno massello di buona qualità come si evince dalla documentazione fotografica

Rivestimento pareti interne :

sia il rivestimento dei servizi igienici sia la cucina risulta essere realizzata con mattonelle in ceramica di buona qualità

Infissi esterni :

- garage : porta metallica basculante
- appartamento: portone di ingresso in legno massello, finestre con tapparelle in plastica in buono stato di conservazione e manutenzione

Infissi interni:

- appartamento: porte miste, in legno stile inglese e del tipo tamburato impellicciato di colore noce scuro di buona qualità

Impianto elettrico:

- garage: realizzato sottotraccia
- appartamento: realizzato sottotraccia tranne che la soffitta. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte

Impianto idrico:

- garage: è presente lavello lavamani
- appartamento: di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Impianto riscaldamento:

- garage : non presente
- appartamento: caldaia murale posta sul balcone esterno alimentata a metano. Viene usata principalmente per la produzione di acqua calda per sanitari e cucina. Gli elementi radianti presenti nei vari ambienti sono prevalentemente in alluminio e a detta del Sig. non in uso.

Sia il riscaldamento che il raffreddamento viene assicurato da macchina condizionatore del tipo inverter posta esternamente all'appartamento con split interno posto nel soggiorno e nella camera da letto 1 . Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte

Altri impianti:

- garage : nessuno di particolare rilievo;
- appartamento : condizionatore del tipo inverter per produzione di aria calda e fredda posta esternamente con split posti internamente nel soggiorno e nella camera da letto 1

Recinzioni:

- l'intera area risulta essere delimitata da recinzione realizzata con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica.

Aree di pertinenza e parti comuni:

- l'area di ente urbano su cui insiste l'intero compendio immobiliare è identificato nel N.C.T. del Comune di Lanciano al fg 26, p.lla 937 la cui superficie è pari a mq 2000 ivi compreso l'area di sedime del fabbricato;

Dotazioni condominiali:

- le unità immobiliari oggetto di esproprio fanno parte di una gestione condominiale. Il condominio si chiama "condominio Mahonia"

Condizioni generali delle unità immobiliari oggetto di esproprio:

- l'intero compendio immobiliare è stato realizzato negli anni compresi tra il 1976/1979 . Per esso è stato rilasciato il Permesso di abitabilità n. 90 in data 07.07.1979. Successivamente è stata rilasciata, per la sola unità immobiliare oggetto di esproprio (appartamento fg 26 p.lla 937 sub 11) la Sanatoria di opere edilizie abusive n. 330 in data 09.05.1991 inerente la realizzazione di una veranda sul balcone esterno all'appartamento. Nel complesso si può riferire che gli immobili oggetto di esproprio si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente sia esternamente. Le finiture interne sono da considerarsi di buona qualità come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n. 5)

Quesito n. 2) ricostruisca , attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, in senso cronologico inverso, **la cronistoria ventennale relativamente al diritto di proprietà dei beni oggetto di pignoramento risulta essere la seguente:**

- a) le unità immobiliari di cui trattasi appartengono alla Sig.ra
- e coniugata in regime di separazione dei beni, per essere alla medesima pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Ferrari del 11.10.2007, rep. n. 5722 e trascritto p/sso la Conservatoria dei beni immobiliari di Chieti al n. 20783 di R.G. e n. 14226 di R.P. in data 12.10.2007 dalla Sig.ra

- b) Alla Sig.ra i beni pervennero:

- in quanto al garage distinto al fg 26 p.lla 937 sub 21 da

per la quota di $\frac{1}{2}$,
per la quota di $\frac{1}{4}$ e per la
quota di $\frac{1}{4}$, in virtù di Decreto di trasferimento del Tribunale di Lanciano rep. n. 405
del 17.05.2007 trascritto p/sso la Conservatoria dei beni immobiliari di Chieti al n.
13590 di R.G. e n. 9408 di R.P. in data 29.06.2007;

- in quanto all'appartamento distinto al fg 26 p.la 937 sub 11 da

per la quota di $\frac{1}{2}$ e

per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di Decreto di trasferimento del Tribunale di
Lanciano rep. n. 405 del 17.05.2007 trascritto p/sso la Conservatoria dei beni
immobiliari di Chieti al n. 13589 di R.G. e n. 9407 di R.P. in data 29.06.2007;

- c) a i beni pervennero in virtù della denuncia di
successione in morte della madre
presentata all'Ufficio del Registro di Lanciano il 14.10.1999
denuncia n. 8 vol. 526, trascritta p/sso la Conservatoria dei beni immobiliari di Chieti
al n. 13352 di R.G. e n. 10169 di R.P. in data 06.09.2000. Detta denuncia rettificava
quella presentata il 09.12.1998 denuncia n. 31 vol. 517 trascritta p/sso la
Conservatoria dei beni immobiliari di Chieti al n. 4390 di R.G. e n. 3279 di R.P. in
data 21.03.2000 . L'eredità è stata devoluta per testamento;
- d) ai coniugi i beni pervennero per un mezzo
ciascuno in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Colantonio in
data 28.09.1988, rep. n. 79424, trascritto p/sso la Conservatoria dei beni immobiliari
di Chieti al n. 15824 di R.G. e n. 13231 di R.P. in data 13.10.1988 da

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

In sede di sopralluogo si è accertato che gli immobili oggetto di pignoramento sono nella
piena disponibilità ed occupati dalla stessa parte esecutata come da dichiarazione resa
dal Sig. (coniuge della Sig.ra) nel verbale di
sopralluogo del 08.06.2018 (vedi allegato n. 6) .

Inoltre, da dichiarazione resa nel verbale di sopralluogo dallo stesso Sig.
, per gli immobili oggetto di esproprio non esistono contratti di qualsiasi genere
registrati in data anteriore e successivo al pignoramento .

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

Gli immobili oggetto di esproprio sono gravati dalle seguenti formalità (vedi all. n. 1) :

ISCRIZIONI :

- 1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 300.000,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12.10.2007 al R.G. n. 20784 e al R.P. n. 4175 a favore di derivante da mutuo di
€ 150.000,00 concesso con atto per Notaio Paolo Ferrari, rep. n. 5723 in data 11.10.2007 della durata di anni 30;
- 2) Ipoteca legale per la complessiva somma di € 28.596,26, iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18.05.2010 al R.G. n. 9238 e al R.P. n. 1876 a favore di a garanzia di ruoli esattoriali esecutivi di € 14.298,13 ;

TRASCRIZIONI :

- 3) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10.03.1999 al R.G. n. 2825 e al R.P. n. 2080 a favore del derivante da atto giudiziario rep. n. 311 del 25.01.1999 emesso dal Tribunale di Lanciano ;
- 4) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 07.04.2015 al R.G. n. 5477 e al R.P. n. 4260 a favore di derivante da atto giudiziario rep. n. 101 del 23.02.2015 emesso dal Tribunale di Lanciano ;
- 5) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29.01.2018 al R.G. n. 1473 e al R.P. n. 1204 a favore di derivante da atto giudiziario rep. n. 967 del 15.01.2018 emesso dal Tribunale di Lanciano ;

Per gli immobili oggetto di esproprio **fino alla data del 08.02.2018**, oltre quelle sopra descritte, non si sono riscontrate altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

Idem come quesito n. 4

Quesito n. 6) verifichi la 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;

Per l'intero compendio immobiliare realizzato in Lanciano alla Via del Verde n. 93/95 sull'area identificata nel N.C.T. al fg 26, p.lla 937, cui fanno parte gli immobili oggetto di esproprio, da quanto potuto verificare p/sso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano, si riferisce che esistono i seguenti atti amministrativi :

- 1) Licenza Edilizia n. 274 del 08.09.1976 riguardante la costruzione di una palazzina per civile abitazione sita in Lanciano alla via del Mancino (lotto B4/6) rilasciata a nome di ;
- 2) Nulla Osta Genio Civile di Chieti prot. n. 10897 in data 16.12.1977 "Legge 02.02.1974 n. 64 art. 2 Lavori in zone ammesse a consolidamento" per la costruzione di una palazzina per civile abitazione sita in Lanciano alla via del Mancino (lotto B4/6);
- 3) Concessione edilizia n. 175 del 15.05.1979 inerente la variante in corso d'opera per la Costruzione di una palazzina per civile abitazione sita in Lanciano alla via del Mancino (lotto B4/6) rilasciata a nome di ;
- 4) Permesso di abitabilità n. 90 rilasciata in data 07.07.1979 dal Sindaco del Comune di Lanciano per il compendio immobiliare composto da n. 62 vani utili e n. 31 vani accessori;

Per la sola unità immobiliare oggetto di esproprio (appartamento al piano terzo identificato al fg 26, p.lla 937 sub 11) è stata rilasciata:

- 5) Concessione edilizia in sanatoria n. 330 del 09.05.1991 inerente la realizzazione di una veranda al fabbricato sito in Lanciano alla Via del Verde n. 95 .

In merito alla destinazione urbanistica e potere edificatorio dell'area su cui insiste il fabbricato (fg 26 p.lla 937 di mq 2000 - area di ente urbano) si riferisce che:

- allo stato attuale, l'area ha un potere edificatorio nullo in considerazione della sagoma del fabbricato rispetto all'area su cui insiste.

In merito all'esistenza di vincoli demaniali (in particolare uso civico), da informazioni assunte presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Lanciano, l'area di ente urbano (fg 26 p.lla 937) non è gravato da nessun vincolo di carattere demaniale (censo, livello o uso civico) e pertanto non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi.

In merito alla regolarità degli atti concessori sopra indicati si può riferire quanto segue (vedi anche allegato n. 3 e 4):

Rispetto allo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo del 08.06.2018 si riferisce:

- 1) il garage al piano seminterrato S1 risulta essere difforme nella diversa sagoma degli spazi rispetto al progetto approvato. Catastalmente si riscontra conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;
- 2) l'appartamento al piano terzo risulta essere difforme per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato. Anche catastalmente si riscontra difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni;

Quesito n. 7) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le difformità riscontrate nelle due unità immobiliari oggetto di esproprio distinte nel N.C.E.U. al fg 26, p.lla 937 sub 11 e 21) risultano essere sanabili.

Si rende necessario :

- a)** redigere e presentare agli organi competenti la seguente documentazione tecnica :
- richiesta S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 per opere difformi dagli atti concessori rilasciati (intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda) e ai sensi art. 6 bis comma 5 dello stesso D.P.R. n. 380/2001 (in merito alla sanzione da applicare per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori);
 - variazione Docfa con relativa scheda catastale aggiornata alla situazione reale;
 - riformulazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) aggiornata con la nuova scheda catastale se necessario e richiesto;

Per le prestazioni tecniche di tutto quanto al punto a) si presume una spesa pari a circa € 1.400,00 accessori compresi.

b) lavori da eseguire :

- nessuno poiché già eseguiti;

Per i lavori da eseguire di cui al punto b), si presume una spesa di : nessuna spesa

c) i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria da versare in favore del Comune di Lanciano, da conteggi approssimati, si stima complessivamente in circa € 1.200,00 per sanzione, bolli, diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, altro necessario.

La somma complessiva prevista per la definizione delle difformità riscontrate ammonta a circa € (1.400,00 + 1.200,00) = € 2.600,00

Quesito n. 8) verifichi 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;

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, l'area di ente urbano (N.C.T. fg 26 p.la 937), ivi compresa l'area di sedime del fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è gravato da nessun vincolo di carattere demaniale (censo, livello o uso civico) e pertanto non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi.

Quesito n. 9) si informi 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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di una gestione condominiale. Dalla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio Mahonia si riferisce che gli immobili oggetto di pignoramento identificati al fg 26 p.la 937 sub 11 (appartamento) e al fg 26 p.la 937 sub 21 (garage) :

- fanno parte del "Condominio Mahonia" ;
- entrambi gli immobili (appartamento + garage) incidono nella ripartizione millesimale per una quota pari a 120,410 millesimi;
- la quota annuale di condominio ordinaria è di circa € 1.002,40 (per l'anno 2017 la relativa quota è stata quantificata in € 995,47);
- non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- da estratto conto fornito dall'amministratore di condominio, alla data del 29.05.2018 risulta non pagata dalla Sig.ra la somma di € 4.684,70 per spese condominiali di carattere ordinario;
- vi sono procedimenti giudiziari in corso nei confronti della Sig.ra

per il recupero delle spese condominiali non pagate pari ad € 4.684,70;

Quesito n. 10) determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;

Criterio di stima per i fabbricati il più probabile valore di mercato può essere calcolato seguendo criteri distinti:

- il primo, individuare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona tramite analisi di mercato e interpellando le agenzie immobiliari del circondario;
- il secondo, capitalizzando il reddito annuo netto dell'immobile, scegliendo un opportuno tasso di sconto;

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio in quanto il secondo fornisce valori spesso non adeguati rispetto al mercato corrente.

Infatti per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

Criteri di stima per i terreni la determinazione del più probabile valore di mercato richiede la conoscenza del mercato fondiario della zona in cui si opera.

A tale scopo si svolgono indagini atte a :

- conoscere le tendenze recenti del mercato stesso;
- avere una buona conoscenza dell'area interessata osservando la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, l'accesso, il livello di produttività, la destinazione urbanistica, il suo potere edificatorio, eventuali servitù e i relativi diritti di proprietà.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il **procedimento di stima sintetico - comparativo** assumendo come parametro tecnico :

- per i fabbricati il metro quadrato di superficie netta ragguagliata ;
- per i terreni il metro quadrato di superficie catastale, parametri questi di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco delle unità immobiliari sopra descritte, hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato pari a :

Valore unitario riferito alla superficie netta ragguagliata per i fabbricati e alla superficie catastale per i terreni :

- 1) **appartamento al piano terzo** identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.lla 937 sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 , superficie catastale totale mq 171, r.c. € 654,61 , ad uso abitazione, al piano terzo e quarto soffitta facente parte di un compendio immobiliare, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di 1/1 dalla Sig.ra - superficie residenziale netta ragguagliata pari a circa mq 150 - valore unitario variabile da €/mq 1.000,00 ad €/mq 1.600,00
- 2) **garage al piano seminterrato S1** identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.lla 937 sub 21, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27, r.c. € 129,11, ad uso garage, al piano seminterrato S1, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di 1/1 dalla Sig.ra - superficie non residenziale netta ragguagliata pari a circa mq 22.40 - valore unitario variabile da €/mq 600,00 ad €/mq 900,00

Questo CTU, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima, dell'area comune circostante il compendio immobiliare, delle particolari finiture interne e della qualità dei materiali stessi e di quanto altro possa influire sulla valutazione degli stessi, ha ritenuto opportuno determinare un valore, che si colloca nella fascia medio alta, da applicare alla superficie netta ragguagliata pari a:

- **per l'appartamento al piano terzo e quarto soffitta €/mq 1.550,00**
- **per il garage al piano seminterrato S1 €/mq 850,00**

Il valore unitario stimato da codesto C.T.U., in considerazione di quanto sopra, collima pressoché anche con quello indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti.

Infatti:

- per l'appartamento, esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2017 , per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona semicentrale /espansione, appartenente alla microzona catastale n. 2, tipologia prevalente "abitazioni civili" , tipologia di riferimento "abitazioni civili" a destinazione residenziale, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere civile abitazione, un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 900 ad un massimo di €/mq 1.350,00 ;
- per il garage, esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2017 , per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona semicentrale/espansione, appartenente alla microzona catastale n. 2,

tipologia prevalente "abitazioni civili" , tipologia di riferimento "posti auto coperto" a destinazione non residenziale, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 600 ad un massimo di €/mq 900,00

Inoltre, per le unità immobiliari oggetto di stima, in considerazione che :

- i lavori di costruzione dell'intero compendio immobiliare sono stati iniziati nell'anno 1976 e ultimati nell'anno 1979 (come da Concessioni Edilizie e Permesso di abitabilità);
 - non risultano atti concessori inerenti lavori di manutenzione e quant'altro,
- si ritiene di considerare l'età di costruzione dell'intero compendio immobiliare e quindi delle unità immobiliari oggetto di esproprio (appartamento + garage) **pari a 39 anni** (2018 – 1979)

Da appropriate tabelle immobiliari si conoscono i seguenti coefficienti riduttivi per vetustà dell'immobile stesso pari a:

K = 0,98 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni due

K = 0,90 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni dieci

K = 0,825 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni venti

K = 0,775 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni trenta

K = 0,75 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni trentacinque

K = 0,725 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni quaranta ed oltre

Per interpolazione si ottiene un coefficiente di vetustà :

K = 0,730 per l'intero compendio immobiliare e quindi per le unità immobiliari oggetto di esproprio (appartamento + garage)

In considerazione del buono stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di stima, questo c.t.u. ritiene di applicare un coefficiente di vetustà diverso da quello dettato dalle tabelle (K = 0,730) e cioè pari a **K = 0,885** . Tale coefficiente considera una vetustà dell'immobile oggetto di esproprio pari **ad anni 11/12** (2018 – 2007)

Valutazione degli immobili

- **appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto in diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1 - quota di pignoramento dell'immobile : verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà - dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.la 937 sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 , r.c. € 654,61 - consistenza: superficie netta complessiva circa mq 105.65 di Sr oltre mq 113.05 di balcone e mq 25 di soffitta – pertinenze: area esterna circostante l'intero immobile identificato al fg 26, p.la 937 compreso l'area di sedime del fabbricato, gradinata comune, locali tecnici (ascensore, contatori enel, acqua,

autoclave, ect...) - altezza utile interna: pari a circa mt 3.00 - superficie residenziale netta ragguagliata : mq 150.00

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vcm** (valore commerciale di mercato) risulta derivare da:

Vcm (Valutazione commerciale di mercato) =

= Superficie netta ragguagliata * Valore unitario * K

- Vcm stimato dell'appartamento immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
mq 150 * €/mq 1.550,00 x 0,885 x 1/1 = € 205.762,50

- **garage al piano seminterrato S1** in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - quota di pignoramento dell'immobile : verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà - dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.la 937 sub 21, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, r.c. € 129,11 - consistenza: superficie netta complessiva circa mq 22.40 - pertinenze: area esterna circostante l'intero immobile identificato al fg 26, p.la 937 compreso l'area di sedime del fabbricato, gradinata comune, locali tecnici (ascensore, contatori enel, acqua, autoclave, ect...) - altezza utile interna: pari a circa mt 2.50 - superficie non residenziale netta ragguagliata : mq 22.40

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vcm** (valore commerciale di mercato) risulta derivare da:

Vcm (Valutazione commerciale di mercato) =

= Superficie netta ragguagliata * Valore unitario * K

- Vcm stimato del garage e deposito in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
mq 22.40 * €/mq 850,00 x 0,885 x 1/1 = € 16.850,40

Pertanto, fatte le dovute approssimazioni e sottraendo il valore dell'incidenza negativa per il conseguimento del titolo in sanatoria e per le spese tecniche necessarie, il valore di ogni singolo bene immobile oggetto di esproprio risulta essere pari a:

- 1) **appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto** (fg 26 p.la 937 sub 11) sono € 205.762,50 che si approssima al valore di esproprio pari a **€ 205.750,00**
- 2) **garage al piano seminterrato S1** (fg 26 p.la 937 sub 21) sono € 16.850,40 che si approssima al valore di esproprio pari a **€ 16.850,00**
- 3) **incidenza negativa** per il conseguimento del titolo in sanatoria e per le spese tecniche necessarie sono **€ 2.600,00**

Il valore complessivo dei beni immobili oggetto di espropriazione risulta essere pari a € (205.750,00 + 16.850,00 - 2.600,00) = € 220.000,00

Quesito n. 11) accerti, ai fini dell'art. 13 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;

Per quanto è stato possibile verificare, gli impianti posti al servizio degli immobili oggetto di pignoramento ed esaminati risultano essere realizzati sottotraccia nel rispetto della vigente normativa in materia sia per l'appartamento al piano terzo sia per il garage al piano seminterrato S1 tranne che per la soffitta.

Si riferisce che per essi non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte sia per l'impianto elettrico sia per l'impianto idrico e di riscaldamento ma esiste il Permesso di abitabilità (07.07.1979) degli immobili stessi.

Quesito n. 12) determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati

Criterio di stima per i fabbricati il più probabile valore del canone di locazione può essere calcolato seguendo criteri distinti:

- il primo, individuare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona tramite analisi di mercato e interpellando le agenzie immobiliari del circondario;
- il secondo, capitalizzando il reddito annuo netto dell'immobile, scegliendo un opportuno tasso di sconto;

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio in quanto il secondo fornisce valori spesso non adeguati rispetto al mercato corrente.

Infatti per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del canone di locazione più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il **procedimento di stima sintetico - comparativo** assumendo come parametro tecnico :

- per i fabbricati il metro quadrato di superficie netta ragguagliata ;

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di locazione di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco della unità immobiliare sopra descritta, hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato pari a :

Valore unitario riferito alla superficie netta ragguagliata per i fabbricati :

1) **appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto** identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.lla 937 sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 , superficie catastale totale mq 171, r.c. € 654,61 , ad uso abitazione, al piano terzo e quarto soffitta facente parte di un compendio immobiliare, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di 1/1 dalla Sig.ra - superficie residenziale netta ragguagliata pari a circa mq 150 - valore unitario di locazione variabile da €/mq 3,60 ad €/mq 5,40

2) **garage al piano seminterrato S1** identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.lla 937 sub 21, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27, r.c. € 129,11 ad uso garage, al piano seminterrato S1, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di 1/1 dalla Sig.ra - superficie non residenziale netta ragguagliata pari a circa mq 22,40 - valore unitario di locazione variabile da €/mq 2,90 ad €/mq 4,30

Questo CTU, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima, delle pertinenze comuni circostante il compendio immobiliare e di quanto altro possa influire sulla valutazione del canone delle stesse unità immobiliari, ha ritenuto opportuno determinare un valore di locazione, da applicare alla superficie netta ragguagliata, pari a:

- **per l'appartamento al piano terzo e quarto soffitta €/mq 3,80**
- **per il garage al piano seminterrato S1 €/mq 3,60**

Il valore unitario di locazione stimato da codesto C.T.U., in considerazione di quanto sopra, collima pressoché anche con quello indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti.

Infatti:

- per l'appartamento, esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2017 , per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona semicentrale /espansione, appartenente alla microzona catastale n. 2, tipologia prevalente "abitazioni civili" , tipologia di riferimento "abitazioni civili" a destinazione residenziale, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere civile abitazione, un valore di locazione variabile da un minimo di €/mq 3,60 ad un massimo di €/mq 5,40 ;
- per il garage, esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2017 , per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona semicentrale/espansione, appartenente alla microzona catastale n. 2, tipologia prevalente "abitazioni civili" , tipologia di riferimento "posti auto coperti" a destinazione non residenziale, in cui lo stato conservativo (riferito a

quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", un valore di locazione variabile da un minimo di €/mq 2,90 ad un massimo di €/mq 4,30

Valutazione valore di locazione degli immobili

- **appartamento al piano terzo e quarto soffitta in diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1 - quota di pignoramento dell'immobile : verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà - dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.lla 937 sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 , r.c. € 654,61 - consistenza: superficie netta complessiva circa mq 105.65 di Sr oltre mq 113.05 di balcone e mq 25.00 di sottotetto - pertinenze: area esterna circostante l'intero immobile identificato al fg 26, p.lla 937 compreso l'area di sedime del fabbricato, gradinata comune, locali tecnici (ascensore, contatori enel, acqua, autoclave, ect...) - altezza utile interna: pari a circa mt 3.00 - superficie residenziale netta ragguagliata mq 150.00

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vlm** (valore locazione di mercato) risulta derivare da:

Vlm (Valutazione locazione di mercato) =

= Superficie netta ragguagliata * Valore unitario

- Vcm di locazione stimato immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
mq 150.00 * €/mq 3,80 x 1/1 = €/mese 570,00

- **garage al piano seminterrato S1 in diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1 - quota di pignoramento dell'immobile : verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà - dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.lla 937 sub 21, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27, r.c. € 129,11 - consistenza: superficie netta complessiva circa mq 22.40 - pertinenze: area esterna circostante l'intero immobile identificato al fg 26, p.lla 937 compreso l'area di sedime del fabbricato, gradinata comune, locali tecnici (ascensore, contatori, enel, ect...) - altezza utile interna: pari a circa mt 2.50 - superficie non residenziale netta ragguagliata : mq 22.40

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vlm** (valore locazione di mercato) risulta derivare da:

Vlm (Valutazione locazione di mercato) =

= Superficie netta ragguagliata * Valore unitario

- Vcm di locazione stimato immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

mq 22.40 * €/mq 3,60 x 1/1 = €/mese 80,64

Pertanto, fatte le dovute approssimazioni, il valore di locazione mensile di ogni singolo bene immobile oggetto di esproprio risulta essere pari a:

1) appartamento al piano terzo e soffitta (fg 26 p.la 937 sub 11) €/mese 570,00

2) garage al piano seminterrato S1 (fg 26 p.la 937 sub 21) €/mese 80,00

Quesito n. 13) alleggi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n. 75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegata alla presente (vedi allegato n. 7) si riferisce all'appartamento al terzo piano e quarto soffitta (fg 26, p.la 937 sub 11) così come rappresentata nella allegata planimetria catastale ed indicata nella visura catastale. Essa non è stata redatta dal sottoscritto, bensì dal Perito Ind.le in data 19.06.2018. In sede del primo sopralluogo, il Sig. ha dichiarato verbalmente al c.t.u. che il proprio tecnico di fiducia Perito Ind.le già stava predisponendo l'A.P.E. e che pertanto avrebbe consegnato copia dello stesso attestato. Infatti, il Sig. in data 21.06.2018 ha inviato a mezzo e-mail al sottoscritto c.t.u. copia dell'A.P.E. che in copia si allega alla presente relazione.

Quesito n. 14) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali)

Sulla base di quanto sopra riferito e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, fatte le dovute considerazioni in merito, si è ritenuto opportuno **formare un unico lotto** per una più facile e comoda vendita del compendio immobiliare oggetto di esproprio.

Lotto unico costituito da :

- appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto (fg 26 p.la 937 sub 11)
- garage al piano seminterrato S1 (fg 26 p.la 937 sub 21)

Per la descrizione esatta da riportare nella emanando bando ordinanza di vendita si veda la risposta al quesito n. 17)

Quesito n. 15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;

Per gli immobili oggetto di esproprio dovranno essere cancellate le seguenti formalità :

ISCRIZIONI :

- 1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 300.000,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12.10.2007 al R.G. n. 20784 e al R.P. n. 4175 a favore di . derivante da mutuo di € 150.000,00 concesso con atto per Notaio Paolo Ferrari, rep. n. 5723 in data 11.10.2007 della durata di anni 30 .

Spesa per la cancellazione dell'ipoteca volontaria sono € 35,00

- 2) Ipoteca legale per la complessiva somma di € 28.596,26, iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18.05.2010 al R.G. n. 9238 e al R.P. n. 1876 a favore di a garanzia di ruoli esattoriali esecutivi di € 14.298,13 .

Spesa per la cancellazione dell'ipoteca legale sono € 294,00

TRASCRIZIONI :

- 3) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10.03.1999 al R.G. n. 2825 e al R.P. n. 2080 a favore del derivante da atto giudiziario rep. n. 311 del 25.01.1999 emesso dal Tribunale di Lanciano.

Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00

- 4) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 07.04.2015 al R.G. n. 5477 e al R.P. n. 4260 a favore di . derivante da atto giudiziario rep. n. 101 del 23.02.2015 emesso dal Tribunale di Lanciano .

Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00

- 5) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29.01.2018 al R.G. n. 1473 e al R.P. n. 1204 a favore di derivante da atto giudiziario rep. n. 967 del 15.01.2018 emesso dal Tribunale di Lanciano .

Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00

Quesito n. 16) In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli altri esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione

Non ricorre il caso poiché gli immobili oggetto di pignoramento (fg 26, p.lla 937 sub 11 e sub 21) :

- sono in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 della sola parte esecutata Sig.ra

- la relativa quota di pignoramento è rappresentata dal verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà della sola parte esecutata

Quesito n. 17) riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI

Esecuzione immobiliare: n. 6/2018 R.G.E.

Promossa da:

Nei confronti di:

Creditori intervenuti:

Giudice esecuzione: Dott. Massimo Canosa

Custode Giudiziario: non presente

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing Giovanni Ranieri con studio in via Sant'Egidio, 13 – 66020 Paglieta (Ch)

Lotto unico : appartamento ad uso residenziale al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto, garage al piano seminterrato S1 e pertinenze comuni quali area condominiale esterna, corridoio condominiale di manovra per accesso al garage, gradinata comune, locali tecnici (ascensore, contatori enel, acqua, autoclave, ect...), identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26 p.lla 937 sub 11 (appartamento) e sub 21 (garage) al prezzo complessivo a base d'asta di € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00) in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 e per la quota di pignoramento in diritto di 1/1

Ubicazione Lotto unico : Lanciano (Ch) - Via del Verde n. 93/95

Diritto reale effettivo dei beni: diritto in piena proprietà per la quota di 1/1

Diritto dei beni in bando d'asta: diritto in piena proprietà per la quota di 1/1

Tipo di immobile del Lotto unico : appartamento ad uso residenziale al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto, garage al piano seminterrato S1 e pertinenze comuni quali area condominiale esterna, corridoio condominiale di manovra per accesso al garage, gradinata comune, locali tecnici (ascensore, contatori enel, acqua, autoclave, ect...), il tutto facente parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Lanciano (CH) alla Via del Verde n. 93/95, censito nel N.C.E.U. al fg 26 p.lla 937 sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 , superficie catastale mq 171, r.c. € 654,61 (appartamento al piano terzo e quarto) - fg 26 p.lla 937 sub 21 , categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27, r.c. € 129,11 (garage al piano seminterrato S1), il tutto in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata dalla

Sig.ra L'appartamento risulta essere costituito da ingresso/soggiorno, cucina, tinello, due camere da letto, doppio servizio, complessivamente circa mq 105.65 di superficie netta residenziale oltre balconi per mq 113.05 e soffitta per circa mq 25.00, altezza di piano mt 3.00 per l'appartamento e mt 1.70/2.00 per la soffitta . Il garage risulta avere una superficie netta di circa mq 22.40 ed altezza mt 2.50 .

Dati catastali nella sezione urbana per gli immobili del lotto unico :

- appartamento al piano terzo e quarto soffitta censito nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano (Ch) al fg 26, p.lla 937 sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 , superficie catastale totale mq 171, r.c. € 654,61 ;
- garage al piano seminterrato S1 censito nel N.C.E.U. del Comune di Lanciano al fg 26, p.lla 937 sub 21, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, r.c. € 129,11;

Dati catastali nella sezione terreni per gli immobili del lotto unico :

Area di Ente urbano identificato nel N.C.T. del Comune di Lanciano (Ch) al fg 26, p.lla 937 di mq 2.000 compresa l'area di sedime del fabbricato

Pertinenze e Parti comuni per il lotto unico :

- per l'appartamento ed il garage: androne, scala, ascensore, locale autoclave, contatori enel ed acqua, corridoio condominiale, spazi condominiali esterno al fabbricato;

Anno di costruzione: di prima realizzazione anno 1976 ed ultimato nell'anno 1979 come da Permesso di abitabilità n. 90 del 07.07.1979 rilasciato per l'intero compendio immobiliare.

Ampliamento e modifiche per il lotto unico : per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano atti concessori in data successiva a quella di costruzione

Stato di manutenzione: L'intero compendio immobiliare trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione come pure le unità immobiliari oggetto di esproprio. Pertanto, nel complesso si può riferire che gli immobili oggetto di esproprio si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente sia esternamente con buone finiture interne come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

Qualità delle finiture: buono per l'appartamento, normale per il garage

Impianto elettrico ed idrico per il lotto unico: per quanto è stato possibile verificare, l'impianto elettrico risulta essere realizzato sotto traccia nel rispetto della vigente normativa in materia sia per l'appartamento al piano terzo sia per il garage al piano seminterrato, tranne che nella soffitta.

Si riferisce che per gli immobili oggetto di esproprio non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte sia per l'impianto elettrico sia per l'impianto idrico e di riscaldamento ma risulta essere stato rilasciato il Permesso di abitabilità n. 90 in data 07.07.1979 per l'intero compendio immobiliare..

Stato dell'immobile per il lotto unico: gli immobili facenti parte del lotto unico risultano essere nella piena disponibilità della parte esecutata e da lei stessa occupati unitamente al proprio nucleo familiare.

Legge 47/85 e s.m.i.: non vi è alcuna concessione edilizia in sanatoria presentata in corso di definizione.

Vendite successive al pignoramento: nessuna da controllo effettuato alla data del 08.02.2018

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONI:

- 1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 300.000,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12.10.2007 al R.G. n. 20784 e al R.P. n. 4175 a favore di derivante da mutuo di € 150.000,00 concesso con atto per Notaio Paolo Ferrari, rep. n. 5723 in data 11.10.2007 della durata di anni 30 .

Spesa per la cancellazione dell'ipoteca volontaria sono € 35,00

- 2) Ipoteca legale per la complessiva somma di € 28.596,26, iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18.05.2010 al R.G. n. 9238 e al R.P. n. 1876 a favore di a garanzia di ruoli esattoriali esecutivi di € 14.298,13 .

Spesa per la cancellazione dell'ipoteca legale sono € 294,00

TRASCRIZIONI:

- 3) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10.03.1999 al R.G. n. 2825 e al R.P. n. 2080 a favore del derivante da atto giudiziario rep. n. 311 del 25.01.1999 emesso dal Tribunale di Lanciano.

Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00

- 4) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 07.04.2015 al R.G. n. 5477 e al R.P. n. 4260 a favore di derivante da atto giudiziario rep. n. 101 del 23.02.2015 emesso dal Tribunale di Lanciano .

Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00

- 5) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29.01.2018 al R.G. n. 1473 e al R.P. n. 1204 a favore di derivante da atto giudiziario rep. n. 967 del 15.01.2018 emesso dal Tribunale di Lanciano .

Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO PER AVVISO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso residenziale al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto, garage al piano seminterrato S1, pertinenze comuni quali area condominiale esterna, corridoio condominiale di manovra per accesso al garage, gradinata comune, locali tecnici (ascensore, autoclave, contatori enel ed acqua, ect...), il tutto facente parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Lanciano (CH) alla Via Del Verde n. 93/95, censito nel N.C.E.U. al fg 26 p.lla 937 sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 , superficie catastale mq 171, r.c. € 654,61 (appartamento al piano terzo e quarto soffitta) - fg 26 p.lla 937 sub 21 , categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27, r.c. € 129,11 (garage al piano seminterrato S1), il tutto in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, quota di pignoramento pari a 1/1. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, due camere da letto, doppio servizio, disimpegno, complessivamente circa mq 105.65 di superficie netta residenziale oltre circa mq 113.05 di balcone e mq 25.00 di soffitta, altezza di piano mt 3.00 per l'appartamento e mt 1.70/2.00 per la soffitta, confina con proprietà , distacco Via del Verde, distacco area condominiale a due lati, salvo altri. Il garage risulta avere una superficie netta di circa mq 22.40, altezza mt 2.50, confina con proprietà , distacco area condominiale, corridoio condominiale, salvo altri .

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sono € 220.000,00 (diconsi duecentoventimila/00 euro)

L'intero Lotto Unico viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come da relazione di perizia redatta dal sottoscritto e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lanciano.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto, a disposizione per quanto fosse necessario chiarire, integrare e/o proseguire.

Il c.t.u.

ing. Giovanni Ranieri