

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di Architettura e Design

Arch. FERNANDO COLONNA

Via Giacomo Matteotti n. 4 - 66041 Atesa (Ch)
Tel./Fax 0872 703290 E.mail: fernando.colonna@alice.it

Cod. Fiscale CLN FNN 56P28 A485R
P. IVA 01336410699

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LANCIANO

Giudice Esecuzione : Dr. Massimo CANOSA

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 63/2018 R.G.E.

Parti Interessate

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 10 gennaio 2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Fernando COLONNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Lanciano Dr. Massimo Canosa in merito alla procedura esecutiva in oggetto, mi ha nominato Consulente Tecnico D'Ufficio affidandomi l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 corrispondano 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 esecutata;*
- 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 prevista 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 istanza 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'articolo 568 secondo comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;

11) Accerti, ai fini dell'articolo 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 esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;

12) Determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;

13) Alleghi 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 e agli 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.*

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritto arch. Colonna Fernando iscritto agli ordine degli architetti della Provincia di Chieti al n°255, nonché all'albo dei consulenti tecnici di codesto Onorevole Tribunale al n. 13, con studio tecnico in Atesa alla Via Giacomo Matteotti n°4, dopo lo studio degli atti di causa, eseguiti i sopralluoghi del caso, gli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, l'assunzione di notizie in merito al mercato edilizio, compiute le verifiche necessarie, Le relaziono quanto segue:

RISPOSTA AL 1° QUESITO

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 corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 9079 R.G. 12068 Presentazione n. 1 del 17/07/2018 a favore dell' , (vedi Allegato1), risulta che i beni pignorati oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

UNITA' NEGOZIALE 1 in piena proprietà del Sig.

Immobile n°1

- fabbricato adibito a civile abitazione distinto nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 3 p.1 Cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale; Totale : 167 mq, Totale escluse aree scoperte**: 159 mq - rendita catastale € 453,19 (vedi Allegato 2-3-4-5);

Immobile n°2

- fabbricato adibito a stalle, scuderie, rimessa, autorimesse distinto nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 2 p.T Cat. C/6, classe U, Consistenza 53 mq - Superficie Catastale Totale 73 mq - rendita catastale € 131,39 (vedi Allegato 2-3-6-7);

Immobile n°3

- fabbricato distinto nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 4 p.2 Cat. **in corso di definizione** (vedi Allegato 2-3-8);

Immobile n°4

- fabbricato costruito per esigenze commerciale distinto nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 6 p.T Cat. D/8, - rendita catastale € 1.740,00 (vedi Allegato 2-3-9-10).

Gli immobili in argomento fanno parte di un complesso edilizio costruito in aderenza ad altri immobili non interessati dal pignoramento. I beni pignorati si trovano nella estrema periferia del comune di Civitaluparella in località Contrada Parello n.2 ed esattamente in prossimità della cascata Parello. Dal punto di vista di localizzazione territoriale i beni pignorati si trovano più vicini al comune di Quadri che al comune di Civitaluparella. L'accesso carrabile e pedonale agli immobili interessati dal pignoramento da Via Contrada Parello avviene tramite il passaggio su una corte comune (foglio 39 particella 381 sub 5) a più unità immobiliari comprese quelle interessate dal pignoramento (vedi Allegato 2-3) (vedi foto n°1).

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

L'immobile in argomento si trova nel comune di Civitaluparella in località Contrada Parello n.2 ed esattamente in prossimità della cascata Parello nella periferia del paese e tratta di un **appartamento** situato al piano primo di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra. L'appartamento è sovrastante ad altri immobili situati al piano terra interessati anch'essi dalla procedura di pignoramento.

All'appartamento si accede dal piano terra (foglio 39 particella 381 sub 2) tramite due possibilità di ingresso avendo in comune il blocco scala che rappresenta l'unico percorso verticale di collegamento dei tre livelli del fabbricato. In specifico, il primo ingresso si presenta con un portoncino di accesso sulla facciata principale ed un corridoio che termina con una scalinata che si congiunge al blocco scala, il secondo ingresso è possibile dal locale magazzino del piano terra che è collegato al blocco scala (vedi foto n°2-3-4-5).

N.B. : Nella documentazione catastale non è stata riportata la parte di immobile che si interpone tra il laboratorio (l'immobile n°4 foglio 39, particella 381 sub 6) e il magazzino (l'immobile n°2 foglio 39, particella 381 sub 2). In specifico la parte di immobile è individuata catastalmente nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetro del piano terra (foglio 39 particella 381 sub 2), mentre non è riportata nella planimetria dell'unità immobiliare (foglio 39 particella 381 sub 2) (vedi Allegato 3- 6-9 -11-12).

La superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 167,00 con altezza media di interpiano di mt. 2,90. Gli spazi interni dell'abitazione sono organizzati intorno ad un ingresso-disimpegno posto centralmente all'appartamento che collega, la cucina-pranzo, il soggiorno, tre stanze da letto e un bagno, inoltre l'appartamento è dotato di un balcone che si estende per due lati con una superficie complessiva di mq. 30,50 (vedi Allegato 4) (vedi foto dalla n°6 alla n°11). Si precisa che non è stato possibile entrare nella terza camera in quanto la porta di accesso era ostruita da un armadio-libreria, probabile che la stanza sia collegata con l' immobile confinante di proprietà del padre dell'esecutato da poco deceduto, comunque l'esecutato ci ha ribadito che la suddetta stanza è annessa al suo appartamento come riportato catastalmente, per cui compresa nel compendio pignorato (vedi Allegato 13) (vedi foto dalla n°12).

La struttura del fabbricato è stata realizzata in conformità della modalità costruttiva tradizionale del luogo degli anni ottanta, con struttura in muratura portante ed i solai interpiani in latero-cemento. L' edificio ha mantenuto intatta la tipologia costruttiva degli anni ottanta senza alcun provvedimento di manutenzione straordinaria per migliorare la prestazione energetica dell'involucro dell'immobile, per cui i valori della trasmittanza termica dell'involucro edilizio resta lontana dai standard richiesti per legge alle nuove costruzioni. Le pareti interne ed il soffitto sono intonacate con malta cementizia e verniciate di colore chiaro. Le pareti esterne sono intonacate a cemento verniciato di

colore bianco, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio tutto di colore marrone scuro. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in ceramica di colore chiaro, gli infissi interni sono in legno tamburato del tipo economico, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è perfettamente funzionante, l'impianto idrico è del tipo sottotraccia e serve il servizio igienico e la cucina, l'impianto di riscaldamento è del tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa. Il generatore di calore presente nell'appartamento è costituito da un termo-camino situato nella cucina pranzo. L'appartamento non presenta problemi statici e lo stato di conservazione e manutenzione risulta in buone condizioni (vedi foto dalla n°6 alla n°11).

L'appartamento confina con la proprietà di ,
corte comune, salvo altri.

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che l'appartamento è riportato come segue :

Il fabbricato adibito ad appartamento è riportato nel NCEU del Comune di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 3 p.1 Cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale; Totale : 167 mq, Totale escluse aree scoperte**: 159 mq - rendita catastale € 453,19, intestato a
per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°5).

Si precisa che gli elaborati planimetrici catastali corrispondono allo stato attuale dell'immobile.

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

L'immobile adibito a **magazzino** si trova nel comune di Civitaluparella in località Contrada Parello n.2 ed esattamente in prossimità della cascata Parello nella periferia del paese,

situato al piano terra di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra (vedi foto n°1). Il magazzino è sottostante l'appartamento descritto come "immobile 1" e vi si accede sia in maniera pedonale che carrabile tramite il passaggio sulla corte comune distinto nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 5, (vedi Allegato 3 e 6) (vedi foto n°2 e n°3).

Gli spazi interni dell'immobile sono costituiti da due magazzini, un ripostiglio e da un corridoio, organizzati intorno ad un blocco scala che rappresenta il percorso verticale di collegamento dei tre livelli.

N.B. : Nella documentazione catastale non è stata riportata la parte di immobile che si interpone tra il laboratorio (l'immobile n°4 foglio 39, particella 381 sub 6) e il magazzino (l'immobile n°2 foglio 39, particella 381 sub 2). In specifico la parte di immobile è individuata catastalmente nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetro del piano terra (foglio 39 particella 381 sub 2), mentre non è riportata nella planimetria dell'unità immobiliare (foglio 39 particella 381 sub 2) (vedi Allegato 3- 6-9 -11-12).

La superficie lorda del magazzino è di circa mq. 90,00 con altezza media di interpiano di mt. 3,85. L'accesso al magazzino avviene mediante la porta compresa nella vetrata posta sulla facciata antistante la Via Panarello, realizzata in alluminio bianco con serranda in metallo grigio. La struttura del fabbricato è stata realizzata in conformità della modalità costruttiva tradizionale del luogo degli anni ottanta, con struttura in muratura portante ed i solai interpiani sono in latero-cemento. Le pareti interne sono in parte intonacate e in parte rivestite in maiolica, mentre i soffitti sono intonacate con malta cementizia e verniciate di colore chiaro. Le pareti esterne sono intonacate a cemento verniciato di colore bianco. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in ceramica di colore chiaro, gli infissi interni sono in legno del tipo economico, l'impianto elettrico è del tipo a vista ed è perfettamente funzionante, l'impianto idrico è del tipo a vista e serve un lavabo

di servizio, mentre l'impianto di riscaldamento non è presente. Il magazzino non presenta problemi statici e lo stato di conservazione e manutenzione risulta in buone condizioni (vedi foto dalla n°13 alla n°15).

Il magazzino confina con la proprietà di corte comune, salvo altri.

Il fabbricato adibito a magazzino è riportato nel NCEU Comune di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 2 p.T Cat. C/6, classe U, Consistenza 53 mq - Superficie Catastale Totale 73 mq - rendita catastale € 131,39, intestato a per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°7).

Si precisa che gli elaborati planimetrici catastali non corrispondono allo stato attuale dell'immobile. (vedi Allegato 3-6-9-11-12).

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

L'immobile in argomento si trova nel comune di Civitaluparella in località Contrada Parello n.2 ed esattamente in prossimità della cascata Parello nella periferia del paese e tratta di un piano sottotetto **soffitta** allo stato grezzo privo di rifiniture edilizie di nessun tipo, situato al piano secondo di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra. La soffitta è sovrastante ad altri immobili situati al piano terra (immobile n°2 foglio 39 particella 381 sub 2) e al piano primo (immobile n°1 foglio 39 particella 381 sub 3) interessati anch'essi dalla procedura di pignoramento.

Alla soffitta si accede dal piano terra (foglio 39 particella 381 sub 2) tramite due possibilità di ingresso avendo in comune il blocco scala che rappresenta l'unico percorso verticale di collegamento dei tre livelli del fabbricato. In specifico, il primo ingresso si presenta con un

portoncino di accesso sulla facciata principale ed un corridoio che termina con una scalinata che si congiunge al blocco scala, il secondo ingresso è possibile dal locale magazzino del piano terra che è collegato al blocco scala (vedi foto n°2-3-4-5).

N.B. : Nella documentazione catastale non è stata riportata la parte di immobile che si interpone tra il laboratorio (l'immobile n°4 foglio 39, particella 381 sub 6) e il magazzino (l'immobile n°2 foglio 39, particella 381 sub 2). In specifico la parte di immobile è individuata catastalmente nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetro del piano terra (foglio 39 particella 381 sub 2), mentre non è riportata nella planimetria dell'unità immobiliare (foglio 39 particella 381 sub 2) (vedi Allegato 3- 6-9 -11-12).

La superficie lorda della soffitta è di circa mq. 167,00 con altezza media di interpiano di mt. 2,10 esattamente mt.1,30 sul parte bassa e di mt.2.90 sul colmo. Gli spazi interni della soffitta sono allo stato grezzo privo di rifiniture edilizie per cui senza intonaci, pavimentazione ed impianti tecnologici (vedi Allegato 3).

La struttura del fabbricato è stata realizzata in conformità della modalità costruttiva tradizionale del luogo degli anni ottanta, con struttura in muratura portante, il solaio interpiano è in latero-cemento, la copertura è in travi di ferro e assito di legno ed il manto di copertura è realizzato in tegole di argilla. Le pareti esterne sono intonacate a cemento verniciato di colore bianco, gli infissi esterni sono in alluminio di colore marrone scuro. La soffitta non presenta problemi statici rilevanti. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta non essere in buone condizioni, la mancanza di manutenzione sia all'impermeabilizzazione del tetto che al manto di copertura ha causato in diverse zone la percolazione e infiltrazioni di acqua piovana. (vedi foto dalla n°16 alla n°19).

La soffitta confina con la proprietà di , corte comune, salvo altri.

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che l'appartamento è riportato come segue :

Il fabbricato adibito a soffitta è riportato nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 4 p.2 Cat. in corso di definizione intestato a per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°8).

Si precisa che gli elaborati planimetrici catastali corrispondono allo stato attuale dell'immobile.

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

L'immobile adibito a **laboratorio carni** si trova nel comune di Civitaluparella in località Contrada Parello n.2 ed esattamente in prossimità della cascata Parello nella periferia del paese, situato al piano terra di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra (vedi foto n°1).

Il mattatoio per il trattamento della carne è sottostante per una parte all'appartamento descritto come "immobile 1" e la soffitta descritto come "immobile 3" ed è in aderenza con il magazzino descritto come "immobile 2" e vi si accede tramite il passaggio sulla corte comune distinto nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 5 sia in maniera pedonale che carrabile, (vedi Allegato 3-9) (vedi foto n°20).

L'impianto planimetrico del laboratorio è di forma irregolare dovuta al fatto che stata costruita in tempi diversi ed è costituita da tre zone che rappresentano gli ambienti funzionali del laboratorio ed esattamente: zona destinata al mattatoio; zona adibita alla conservazione della carne con grande cella frigorifera; zona dedicata a uffici, servizi igienici e sala macchine. La superficie lorda dell'immobile è di circa mq. 175,60 con

altezza media di interpiano di mt. 3.80. La struttura del fabbricato nella parte più antica è stata realizzata con struttura portante in muratura, solai interpiani in latero-cemento, mentre l'ampliamento è stato realizzato in carpenteria metallica. Le pareti interne in parte sono rivestite in mattonelle di ceramica di colore chiaro ed in parte sono in intonaco. I soffitti sono in parte intonacati con malta cementizia e verniciate di colore bianco ed in parte sono in carpenteria metallica a vista. Le pareti esterne sono verniciate di colore bianco, gli infissi esterni sono in alluminio e ferro. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in ceramica di colore chiaro, gli infissi interni sono in alluminio bianco, l'impianto elettrico è del tipo a vista ed è perfettamente funzionante, l'impianto idrico è del tipo sottotraccia e serve i servizi igienici e i diversi lavabi disposti nel laboratorio per il trattamento delle carni. Il mattatoio non presenta problemi statici e lo stato di conservazione e manutenzione risulta in buone condizioni. (vedi foto dalla n°20 alla n°26).

Il laboratorio confina con la corte e la proprietà di o, salvo altri.

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che l'appartamento è riportato come segue :

Il fabbricato adibito a laboratorio è riportato nel NCEU del Comune di Civitaluparella (CH) distinto nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 6 p.T Cat. D/8, - rendita catastale € 1.740,00, intestato a per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°10).

Si precisa che gli elaborati planimetrici catastali corrispondono allo stato attuale dell'immobile.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

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.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, (vedi Allegato n°14) , redatto dal dottor Maria Pantalone Balice, Alba Adriatica, in data **08/09/2018**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta la continuità delle trascrizioni.

Per maggiori delucidazioni sulle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e le precisazioni sulla continuità delle trascrizioni si rimanda alla consultazione del documento redatto dal notaio dottor Maria Pantalone Balice allegato alla presente relazione.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

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.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Dal sopralluogo effettuato risulta che gli immobili in oggetto sono nel pieno possesso e disponibilità del Sig. .

RISPOSTA AL 4° QUESITO

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.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Dalla consultazione del facsimile del Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto mediante il S.I.T. (sistema informativo territoriale), nel Comune di Civitaluparella (CH) risulta che l'area su cui sono ubicati gli immobili in oggetto ricadono in Zona E – sottozona E2 Agricola speciale - vincolo Paesistico del Piano Regionale. Per ulteriori approfondimenti consultare il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°15) .

RISPOSTA AL 5° QUESITO

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

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Sugli immobili in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al successivo quesito n°15. Per ulteriori approfondimenti consultare il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°15) .

RISPOSTA AL 6° QUESITO

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso pervia acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia corrispondenza tra gli elaborati di progetto del titolo abilitativo, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura, mi sono recato al Comune di Civitaluparella (CH) - Ufficio Tecnico ed in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi degli immobili in esame (vedi Allegato n°16), l'Ufficio Tecnico mi ha fornito tutta la documentazione sui titoli abilitativi edilizi presente nell'archivio Comunale. Dalla consultazione dei titoli abilitativi con la documentazione catastale e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità e considerazioni che saranno argomentate in dettaglio di seguito per ogni immobile del compendio pignorato.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, ovvero fabbricato adibito ad **appartamento**, oggetto della presente procedura, mi sono recato al Comune Civitaluparella - Ufficio Tecnico ed in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi degli immobili in esame" (vedi Allegato n°16), l'Ufficio Tecnico mi ha rilasciato copia della documentazione presente nell' archivio comunale. Dall'esame degli

parte di immobile che si interpone tra il laboratorio (l'immobile n°4 foglio 39, particella 381 sub 6) e il magazzino (l'immobile n°2 foglio 39, particella 381 sub 2). In specifico la parte di immobile è individuata catastalmente nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetro del piano terra (foglio 39 particella 381 sub 2), mentre non è riportata nella planimetria dell'unità immobiliare (foglio 39 particella 381 sub 2) (vedi Allegato 3- 6-9-11-12).

Per maggiori approfondimenti consultare il quesito n°7.

L'immobile in oggetto è privo di Permesso di Agibilità.

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, ovvero fabbricato adibito della **soffitta**, oggetto della presente procedura, mi sono recato al Comune Civitaluparella - Ufficio Tecnico ed in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi degli immobili in esame (vedi Allegato n°16), l'Ufficio Tecnico mi ha rilasciato copia della documentazione presente nell'archivio comunale. Dall'esame degli atti autorizzativi esistenti relativo al fabbricato adibito a soffitta oggetto è risultato che il fabbricato è stato costruito sulla base del seguente titolo:

- Concessione Edilizia N° 9 del 04/07/1982 (vedi Allegato n°17)

Dal confronto del titolo abilitativo, lo stato attuale, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale dell'immobile sono state verificate delle irregolarità dal punto di vista urbanistico, nel titolo abilitativo non è stata redatta la planimetria del piano secondo (soffitta), inoltre negli elaborati grafici del prospetto non sono riportate le finestre del piano secondo.

Per maggiori approfondimenti consultare il quesito n°7.

L'immobile in oggetto è privo di Permesso di Agibilità.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, ovvero fabbricato adibito a **laboratorio carni**, oggetto della presente procedura, mi sono recato al Comune Civitaluparella - Ufficio Tecnico ed in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi degli immobili in esame" (vedi Allegato n°14), l'Ufficio Tecnico mi ha rilasciato copia della documentazione presente nell'archivio comunale. Dall'esame degli atti autorizzativi esistenti relativo al fabbricato adibito a mattatoio oggetto è risultato che il fabbricato è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia N° 2 del 07/03/2001 (*sanatoria*) (vedi Allegato n°18)
- Concessione Edilizia N° 4 del 17/04/2002 (vedi Allegato n°19)

Dal confronto dei titoli abilitativi, lo stato attuale, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale dell'immobile non sono state verificate irregolarità dal punto di vista urbanistico.

Per maggiori approfondimenti consultare il quesito n°7.

L'immobile in oggetto è privo di Permesso di Agibilità.

RISPOSTA AL 7° QUESITO

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 istanza 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.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

- appartamento

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi, i titoli abilitativi (vedi Allegato n°17) e la documentazione catastale (vedi Allegato n°4) si evincono alcune difformità, ed esattamente:

- Lo spessore di alcuni muri interni nel titolo abilitativo non corrispondono allo stato attuale;
- Non è stato realizzato un secondo bagno previsto negli elaborati grafici del titolo abilitativo (vedi Allegato n°17 - 4);

La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto del titolo abilitativo, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale. Per cui si rende necessario ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, che è possibile, sempre se l'ufficio tecnico del Comune concorda, mediante una S.C.I.A. in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria, oltre a procedere di seguito alla rettifica della documentazione catastale.

L'eventuale acquirente, in ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche dell'immobile, nessuna esclusa e procedere se si rende necessario, a propria cura e spese alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria e senza nulla a pretendere nei miei confronti. In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo per la

regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie di seguito riportate:

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	600,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	500,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	1.100,00

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

- Rimessa -magazzino

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi, i titoli abilitativi (vedi Allegato n°17) e la documentazione catastale (vedi Allegato n°4) si evincono alcune difformità, ed esattamente:

- Realizzazione di tramezzature in difformità del titolo abilitativo (vedi Allegato 3- 6-11-12);
- Nella documentazione catastale non è stata riportata la parte di immobile che si interpone tra il laboratorio (l'immobile n°4 foglio 39, particella 381 sub 6) e il magazzino (l'immobile n°2 foglio 39, particella 381 sub 2). In specifico la parte di immobile è individuata catastalmente nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetro del piano terra (foglio 39 particella 381 sub 2), mentre non è riportata nella planimetria dell'unità immobiliare (foglio 39 particella 381 sub 2) (vedi Allegato 3- 6- 9- 11- 12).
- Apertura di una porta interna non riportata negli elaborati grafici del titolo abilitativo e nelle schede planimetriche catastali (vedi Allegato 3- 6 -12).

La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto del titolo abilitativo, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale. Per cui si rende necessario ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, che è possibile, sempre se l'ufficio tecnico del Comune concorda, mediante una S.C.I.A. in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria, oltre a procedere di seguito alla rettifica della documentazione catastale.

L'eventuale acquirente, in ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche dell'immobile, nessuna esclusa e procedere se si rende necessario, a propria cura e spese alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria e senza nulla a pretendere nei miei confronti. In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie di seguito riportate:

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	300,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	500,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	600,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	1.400,00

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

- soffitta

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi, i titoli abilitativi (vedi Allegato n°17) e la documentazione catastale, si evincono alcune difformità, ed esattamente:

- La planimetria del piano non è riportata nel titolo abilitativo (vedi Allegato n°17);
- Le finestre del piano adibito a soffitta non sono riportati negli elaborati grafici nel titolo abilitativo principale Concessione Edilizia N° 9 del 04/07/1982, mentre sono riportate nella Concessione Edilizia N° 2 del 07/03/2001 e nella Concessione Edilizia N° 4 del 17/04/2002 che trattano altri argomenti inerenti specificamente al laboratorio carni (vedi Allegato n°17 -18- 19).

La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto del titolo abilitativo, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale. Per cui si rende necessario ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, che è possibile, sempre se l'ufficio tecnico del Comune concorda, mediante una S.C.I.A. in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria, oltre a procedere di seguito alla rettifica della documentazione catastale.

L'eventuale acquirente, in ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche dell'immobile, nessuna esclusa e procedere se si rende necessario, a propria cura e spese alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria e senza nulla a pretendere nei miei confronti. In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie di seguito riportate:

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	300,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	500,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	600,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	1.400,00

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

- **Mattatoio**

- Dal confronto dello stato attuale dei luoghi, i titoli abilitativi (vedi Allegato n°18 - 19) e la documentazione catastale (vedi Allegato n°9) non sono emerse irregolarità edilizie ed opere abusive in base al fatto che l'immobile è stato regolarizzato con concessione in sanatoria N° 2 del 07/03/2001, per cui non si rende necessario inoltrare richieste di sanatoria e aggiornamenti catastali.

L'eventuale acquirente, in ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche dell'immobile, nessuna esclusa e procedere se si rende necessario, a propria cura e spese alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria e senza nulla a pretendere nei miei confronti.

RISPOSTA AL 8° QUESITO

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.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Gli immobili in oggetto non sono gravati da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

RISPOSTA AL 9° QUESITO

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.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Gli immobili in oggetto non sono gravati da spese fisse di gestione e di manutenzione.

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'articolo 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Il metodo estimativo è unico ed è basato esclusivamente sulla comparazione con i prezzi correnti nella zona, risultante da fonti attendibili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, senza tralasciare però le dovute considerazioni per quelle che sono le peculiarità dell'immobile stesso. Il prezzo di mercato, sarà adeguato all'immobile oggetto di stima mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione che generano un coefficiente globale unico, che permette di correggere il valore di mercato in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°20) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati

similari a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto segue:

Appartamento

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso abitazione di tipo civile	immobili con destinazione residenziale 400,00 / 600,00 € /mq lorda
Valore unitario di riferimento medio calcolato	500,00 €/mq lorda

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,10
Coefficiente di vetustà : età anni 36	= 0,80
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,10
Coefficiente di piano : piano primo	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,00x1,10x0,80x1,00x1,10x1,10x1,10 = K = 1,17</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 500,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,17
Valore unitario di mercato = (500,00 x 1,17) = 585,00 €/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione	167,00 mq lorda
Balconi - mq 30,50 x 0,50	15,25 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	182,25 mq lorda

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (182,25 mq/lorda x 585,00 €/mq lorda) = € 106.616,25	
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale	= € -1.100,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE	= € 105.516,25

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°20) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto segue:

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Valutazione dell' osservatorio immobiliare:	immobili con destinazione rimessa
Rimessa	200,00 / 400,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento medio calcolato</i>	
	300,00 €/mq lorda

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,10
Coefficiente di vetustà : età anni 36	= 0,80
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,10
Coefficiente di piano : piano terra	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,00x1,10x0,80x1,00x1,10x1,10x1,10 = K = 1,17</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 300,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,17
Valore unitario di mercato = (300,00 x 1,17) = 351,00 €/mq lorda	

Calcolo della superficie raggugliata lorda

rimessa	90,00 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	90,00 mq lorda

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (90,00 mq/lorda x 351,00 €/mq lorda) = € 31.590,00	
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale	= € -1.400,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE	= € 30.190,00

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub

Per ottenere una valutazione adeguata alla destinazione d'uso (soffitta) dell'immobile oggetto di stima si procede raggugliando il valore di mercato degli edifici uso abitazione di tipo civile indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°20) con una riduzione del cinquanta per cento e rimodulato con il calcolo del coefficiente globale unico, per cui risulta quanto segue:

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Valutazione: soffitta	immobili con destinazione soffitta 200,00 / 300,00 €/mq lorda
Valore unitario di riferimento medio calcolato	
250,00 €/mq lorda	

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : soffitta	= 1,00
Coefficiente di vetustà : età anni 36	= 0,80
Coefficiente dello stato dell'immobile : scadente	= 0,80
Coefficiente di luminosità : mediocre	= 1,00
Coefficiente di piano : piano secondo	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,00x1,00x0,80x0,80x1,00x1,10x1,10 = K = 0,77</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 250,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 0,77
Valore unitario di mercato = (250,00 x 0,77) = 192,50 €/mq lorda	

Calcolo della superficie raggugliata lorda

soffitta	167,00 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	167,00 mq lorda

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (167,00 mq/lorda x 192,50 €/mq lorda) = € 32.147,50	
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale	= € -1.400,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE	= € 30.747,50

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Per ottenere una valutazione adeguata alla destinazione d'uso (laboratorio carni) dell'immobile oggetto di stima, considerato che non esistono per la zona valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si procede prendendo come riferimento il valore fiscale dell'immobile rimodulato con il calcolo del coefficiente globale unico, per cui risulta quanto segue:

$vf \text{ € } 1.740,00 \times 63 = \text{€ } 109.620,00 : \text{mq. } 175,60 = \text{€ mq. } 624,26 \text{ (Valore al mq fiscale)}$

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

NOTA: La stima riguarda unicamente il valore dell'immobile, escluso le macchine e attrezzature per le lavorazioni delle carni, in quanto non sono comprese nell'atto di pignoramento.

Valutazione: mattatoio	immobili con destinazione mattatoio 624,26 € /mq lorda
Valore unitario di riferimento medio calcolato	
	624,26 €/mq lorda

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,10
Coefficiente di vetustà : età anni 36	= 0,80
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,10
Coefficiente di piano : piano terra	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: $1,00 \times 1,10 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 = K = 1,17$</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 624,26 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,17
Valore unitario di mercato = (624,26 x 1,17) = 730,38 €/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

Laboratorio carni	175,60 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	175.60 mq lorda

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (175,60 mq/lorda x 730,38 €/mq lorda) = € 128.254,73
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE
= € 128.254,73

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3 (appartamento)	Valore di mercato	= €	105.516,25
Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2 (rimessa - garage)	Valore di mercato	= €	30.190,00
Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4 (soffitta)	Valore di mercato	= €	30.747,50
Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6 (laboratorio carni)	Valore di mercato	= €	128.254,73
PROBABILE VALORE DEGLI IMMOBILI			= € 294.708,50

RISPOSTA AL 11° QUESITO

Accerti, ai fini dell'articolo 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 esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

RISPOSTA AL 12° QUESITO

Determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

PREMESSA: Gli immobili n° 1 – 2 – 3 è costituito da una abitazione, una rimessa e una soffitta, tutti collegati tra loro per cui in caso di locazione bisogna considerare l'intero complesso edilizio.

Se considerassimo la tassazione imposta sulle locazioni e sul reddito da queste derivante, dovremmo assestarci intorno a valori di canone annuo che oscillano tra il 3% e il 6% del valore dell'immobile. Per richiamarci invece all'attendibile opinione del "Il Sole 24 Ore", ci consiglia di attenerci a un tasso pari al 3,9%, riconosciuto come valido per il nostro Paese a livello generale e tendenziale. Certamente, per rendere più credibile e attinente al vero questo dato, dovremmo anche paragonare il canone di locazione richiesto, a quello degli altri immobili simili concessi in locazione da diversi proprietari. Questo paragone, certo, dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche degli immobili, e proprio per questo motivo è consigliabile di effettuare la concorrente valutazione rispetto ad immobili che abbiano caratteristiche simili, per posizione, forma architettonica, caratteristiche dei materiali usati e dimensioni.

In seguito alle considerazioni dette in premessa si può ritenere giusto per gli immobili in considerazione **un canone mensile di € 500,00.**

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

PREMESSA: L'immobile in oggetto tratta di un laboratorio per trattamento delle carni e la loro conservazione in cella frigorifera.

Se considerassimo la tassazione imposta sulle locazioni e sul reddito da queste derivante, dovremmo assestarci intorno a valori di canone annuo che oscillano tra il 3% e il 6% del valore dell'immobile. Per richiamarci invece all'attendibile opinione del "Il Sole 24 Ore", ci consiglia di attenerci a un tasso pari al 3,9%, riconosciuto come valido per il nostro Paese

a livello generale e tendenziale. Certamente, per rendere più credibile e attinente al vero questo dato, dovremmo anche paragonare il canone di locazione richiesto, a quello degli altri immobili simili concessi in locazione da diversi proprietari. Questo paragone, certo, dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche degli immobili, e proprio per questo motivo è consigliabile di effettuare la concorrente valutazione rispetto ad immobili che abbiano caratteristiche simili, per posizione, forma architettonica, caratteristiche dei materiali usati e dimensioni.

In seguito alle considerazioni dette in premessa si può ritenere giusto per gli immobili in considerazione **un canone mensile di € 800,00.**

RISPOSTA AL 13° QUESITO

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.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Per quanto riguarda 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, il calcolo per determinare la classe e la prestazione energetica dell'immobile è stato eseguito ed è risultato di **classe energetica G** (vedi ATTESTATO A.P.E.)

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Per quanto riguarda 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, il calcolo per determinare la classe e la prestazione energetica dei magazzini locali deposito, non è stato eseguito in quanto rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica APE in base al d.lgs 19/08/2005 n°192 e successive modifiche e

integrazioni ed esattamente allegato A punto "d" (gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo).

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Per quanto riguarda 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, il calcolo per determinare la classe e la prestazione energetica dei fabbricati in costruzione, non è stato eseguito in quanto rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica APE in base al d.lgs 19/08/2005 n°192 e successive modifiche e integrazioni ed esattamente allegato A punto "g" i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

Per quanto riguarda 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, il calcolo per determinare la classe e la prestazione energetica dei edifici industriali e artigianali, non è stato eseguito in quando rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica APE in base al d.lgs 19/08/2005 n°192 e successive modifiche e integrazioni ed esattamente allegato A punto "b" edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.

RISPOSTA AL 14° QUESITO

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).

Per meglio inserire il compendio pignorato nel mercato immobiliare si ritiene, in base alla relazione di perizia, opportuno considerare due lotti, il primo dedicato alla residenza e il secondo al laboratorio trattamento carni.

LOTTO UNO

Piena proprietà di un complesso edilizio costituito da; - un fabbricato ad uso residenziale, sviluppatosi su tre piani, della superficie lorda complessiva di circa mq. 394,00, di cui mq. 167,00 destinati ad abitazione, mq. 167,00 a soffitta e di mq.90,00 di magazzino, composto da: due magazzini e ingresso al piano terra; cucina, soggiorno, tre camere, bagno e balcone di mq.30,50 al piano primo; ampia soffitta allo stato grezzo praticabile al piano secondo. Immobili siti nel comune di Civaluparella in Via Contrada Parello n.2 ed esattamente in prossimità della cascata Parello.

L'appartamento fabbricato adibito a civile abitazione distinto nel NCEU di Civaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 3 p.1 Cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale; Totale : 167 mq, Totale escluse aree scoperte**: 159 mq - rendita catastale € 453,19

Il magazzino fabbricato adibito a stalle, scuderie, rimessa, autorimesse distinto nel NCEU di Civaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 2 p.T Cat. C/6, classe U, Consistenza 53 mq - Superficie Catastale Totale 73 mq - rendita catastale € 131,39

La soffitta fabbricato distinto nel NCEU di Civaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 4 p.2 Cat. in corso di definizione.

Gli immobili confinano con la proprietà di ,
corte comune, salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 166.453,00

LOTTO DUE

Piena proprietà di un fabbricato ad uso laboratorio per il trattamento delle carni, sviluppatosi su unico piano terra, della superficie lorda complessiva di circa mq. 175,60, composto da: locale adibito a mattatoio; laboratorio lavorazione carni, servizio igienico, spogliatoio, locale conservazione carni e sala macchine. Immobili siti nel comune di Civitaluparella in Via Contrada Parello n.2 ed esattamente in prossimità della cascata Parello.

Il laboratorio fabbricato costruito per esigenze commerciale distinto nel NCEU di Civitaluparella (CH) al foglio 39, particella 381, subalterno 6 p.T Cat. D/8, - rendita catastale € 1.740,00.

L'immobile confina con la proprietà di , corte comune, salvo
altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 128.255,00

RISPOSTA AL 15° QUESITO

Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, (vedi Allegato n°14), redatto dal dottor Maria Pantalone Balice, Alba Adriatica, attestante le risultanze dei registri immobiliari e catastali e dagli accertamenti effettuati, **alla data del 08/09/2018** risulta quando segue:

ISCRIZIONI -TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

- Trascrizione pignoramento per cui si procede (vedi Allegato n°1);
- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.5889 registro particolare n.1125 del 3131/03/2010 di euro 460.000,00 a favore , questultimo quale terzo datore di ipoteca, in virtù di atto per notar Giuseppe Sorrentino di Lanciano del 18/03/2010 repertorio n.63324 Mutuo di euro 230.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitaluparella, alla Contrada Parello, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 381 sub 2 – 3 – 4 – 6 , di cui il Signor risulta titolare dell'intera nuda proprietà e il signor dell'intero diritto di usufrutto.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare e con nota di trascrizione R.P. 9079 R.G. 12068 Presentazione n. 1 del 17/07/2018 a favore dell' _____, (vedi Allegato1)

NOTA: *Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione del documento redatto dal notaio dottor Ambrogio Romano (vedi Allegato n°14).*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento	€	294,00
- Ipoteca volontaria		
Tassa	€	35,00
- Onorari Professionali	€	500,00
TOTALE	€	829,00

Il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta complessivamente a **€ 829,00.**

RISPOSTA AL 16° QUESITO

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 e agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione.

Immobile n°1 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 3

Immobile n°2 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 2

Immobile n°3 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 4

Immobile n°4 Comune di Civitaluparella foglio 39, particella 381 sub 6

Non ci sono comproprietà con terzi estranei alla procedura.