

TRIBUNALE di LANCIANO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. dott. MASSIMO CANOSA

PROC. ESECUTIVO N. 7 / 2019

Lanciano il 25/07/2019






Il CTU
arch. Antonella Di Vona



- 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;

Immobile a schiera sito a Lanciano (CH) via Torre Sansone n. 33 , identificato al NCEU foglio 3 p.IIa 637 sub 3 cat. A/4 classe 3 ; 6 vani tot. 119 mq rendita 291,28 € .

I dati catastali corrispondono all' atto di pignoramento .



PROSPETTO PRINCIPALE

VEDUTA LATERALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





PART. PORTA/FINESTRA SU CUCINA



FINESTRA SU CUCINA A PT
E STANZA LETTO A P1°



PROSPETTO LATERALE



LIMITE CORTE di PERTINENZA

ASTE GIUDIZIARIE.it



L'immobile confina su tre lati con corte comune , confina con un lato con i subalterni 2 e 4 . L'immobile è disposto su due livelli ed un sottotetto , accessibile ma non abitabile . A piano terra c'è un ampio locale unico – adibito a cucina/soggiorno - con finestra e porta/finestra . E' presente una cucina in muratura . Tramite una scala in muratura, si accede al piano primo dove è organizzata la zona notte. E' presente una stanza matrimoniale con voltine in ferro e mattoni ; Una piccola stanza singola ; un bagno nella camera matrimoniale , un wc .

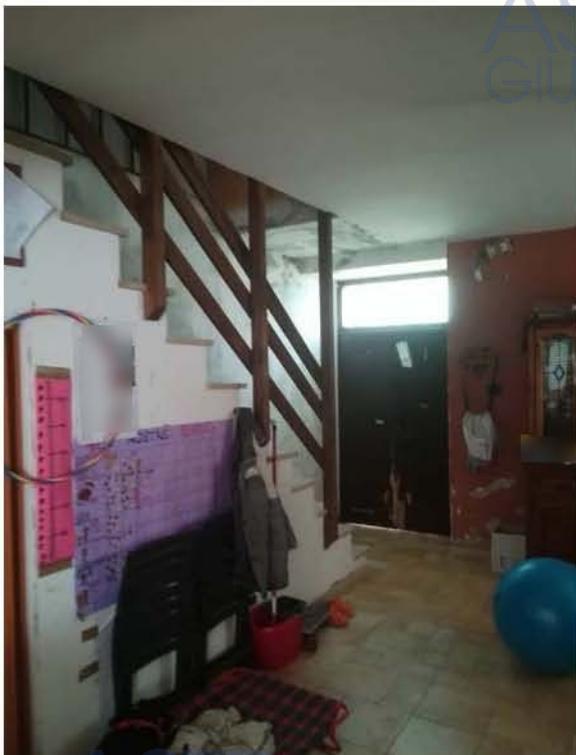
La stanza matrimoniale presenta dei tramezzi in cartongesso che individuano una cabina –armadio e il piccolo bagno.

La stanza singola è ricavata tramite tramezzi in materiale leggero , che individuano una piccola cabina armadio e l'ingresso.

Attraverso un piccolo corridoio adiacente le scale, si arriva al wc che occupa una superficie in corrispondenza del vano scala e una piccola parte del balcone di facciata.

Il pavimento del piano terra (zona giorno) è un gres di recente posa. I pavimenti del primo piano, sono misti. Marmette in graniglia di vecchio tipo , nel corridoio ; lastroni in gres ,effetto legno , di posa recente nella stanza matrimoniale e mattonelle in gres di piccola misura nel bagno in camera .

La stanza grande risulta di recente ristrutturazione ma è ancora incompleta nelle finiture dei tramezzi, in quanto mancano le porte. Anche la stanza piccola , risulta ancora incompleta nella finitura dei tramezzi.

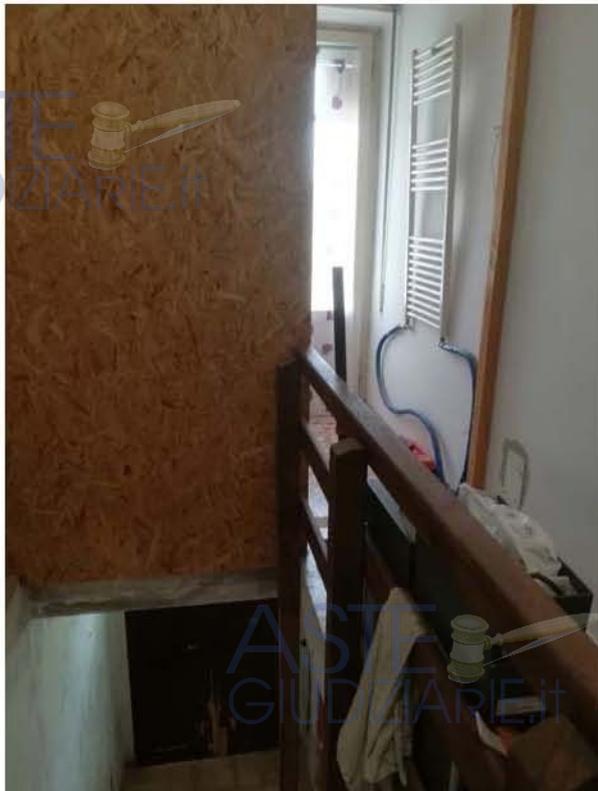


INGRESSO / SOGGIORNO





CUCINA



VANO SCALA

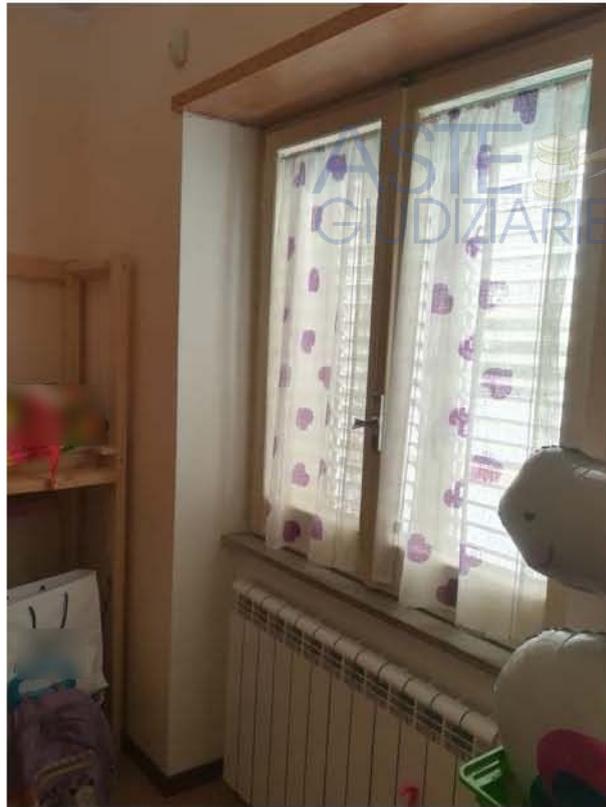
CORRIDOIO LATERALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ACCESSO ALLA STANZA SINGOLA
PANNELLO LATERALE CABINA ARMADIO



INTERNO



STANZA MATRIMONIALE



ASTE
GIUDIZARIE.IT





BAGNO IN CAMERA



WC SU CORRIDOIO

Le persiane del fabbricato sono bianche in alluminio e risultano in buono stato di conservazione, mentre gli infissi, in legno tinto di bianco, sono in mediocri condizioni. Nel complesso lo stato di manutenzione del fabbricato non è buono. Sono stati effettuati alcuni lavori di miglioramento, ma non sono del tutto conclusi. Anche gli impianti devono essere revisionati, ma sono presenti un impianto fotovoltaico sul tetto e un solare termico. Il giardino laterale (che viene utilizzato dal sig. ██████████) ricade sulla particella 636 annessa alla 4403, sempre di nuda proprietà del signor ██████████, **ma esclusa dall'atto di pignoramento in oggetto, pertanto non è oggetto di vendita.** Il fabbricato pignorato ha come pertinenza la sola piccola corte circostante e antistante fino alla strada frentana, ricadente sulla particella 637, con diritti accessioni e pertinenze. Il sottotetto del fabbricato, è accessibile tramite una botola collocata in corrispondenza della scala che conduce al piano primo. Si nota la presenza di una cisterna – presumibilmente in eternit – che non è utilizzata e che dovrà essere rimossa, secondo le procedure di legge.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOTTOTETTO e CISTERNA

- 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;

L'immobile identificato al foglio 3 p.lla 637 sub 3 Comune di Lanciano (CH) risulta oggi di proprietà nella quota di 1/1 di ██████████ CF ██████████ .
██████████ CF ██████████ risulta avere la quota di 12/18 per Usufrutto Parziale.

L'immobile perviene a ██████████ per Denuncia di Successione in morte di ██████████
██████████ RG 3380 RP 2625 Pres. n 16 del 18/03/1998 Rep.45/499 del 11/06/1997 ,a favore ,
nella quota di 2/18 ciascuno , di : ██████████ , ██████████ CF
██████████ , ██████████ CF ██████████ e nella quota di 3/18 a ██████████ .

Quota complessiva di ½.

Non viene riportata la formula di accettazione tacita di eredità.

A ██████████ , ██████████ e ██████████ l'immobile perviene nella quota di 4/18 ciascuno della nuda proprietà per Atto di Donazione, da parte di ██████████ . L'Atto viene trascritto con RG 7301 RP 5767 Pres. 30/05/1997 Rep. 142603 del 20/05/1997 .

Con Atto di Compravendita del 30/05/1997 RP 5768 RG 7302 Rep. 142603 del 20/05/1997 ,
██████████ acquista da ██████████ e ██████████ i 2/18 ciascuna della proprietà e i 4/18 ciascuna della nuda proprietà .



Per titoli anteriori al ventennio, l'immobile risulta di proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di [redacted] CF [redacted] e [redacted] CF [redacted], fino alla data del 25/09/1996.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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;

L'immobile risulta abitato stabilmente dal signor [redacted] e suoi conviventi.

- 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;

Non ho rilevato la presenza di formalità come sopra richiesto. Segnalo che la realizzazione del box esterno è stato realizzato (intorno agli anni '70), di comune accordo verbale con gli altri comproprietari della particella 637, così da ricavare un posto auto per ogni subalterno. Ad oggi i box presenti sulla particella sono tre.



part. 637 foglio 3, BOX di proprietà di [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Non ho rilevato la presenza di tali formalità .

- 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;

L'immobile identificato al foglio 3 p.lla 637 sub 3 , ha la seguente storia.

Nasce come fabbricato rurale , identificato al foglio 3 p.lla 637 subalterno 2 ; permane al Catasto Terreni fino al 1992, quando viene trasferito al Catasto Urbano. In questo passaggio vengono soppressi e trasformati i diversi subalterni della particella (soppressi i subalterni 1, 3 , 4 e 2 del catasto Terreni) . La proprietà di [REDACTED] (nella quota di 1/1) e [REDACTED] (Usufrutto parziale su 12/18) viene identificata al N.C.E.U come foglio 3 p.lla 637 sub 3 , così come la individuiamo oggi.

Il fabbricato non è dotato di nessun titolo edilizio né di Agibilità; in Comune non sono presenti pratiche di Condono Edilizio.

Il fabbricato deve comunque essere considerato regolare in quanto era rurale ed esistente già nel 1933 , ovvero nell'epoca precedente il 1942 - data della nascita della Legge Urbanistica - . Si precisa , inoltre , che alla data del 1936 il Comune di Lanciano era dotato di strumento urbanistico , ma il fabbricato in questione era appunto esistente già nel 1933, per cui essendo rurale ed esistente ante 1936 , i proprietari non sono stati obbligati alle disposizioni sul condono edilizio e relativo a fabbricati ex rurali.

L'Atto con il quale si desume l'esistenza del fabbricato è quello per notaio Campana del 06/dic/1933 e 01/sett/1934 che attribuiscono la proprietà a [REDACTED] , la quale il 21/ago/1964 (Atto rep. 9932 RP 369 RG 370 del 12/gen/1965) vende a [REDACTED] , quale bene personale e in veste di procuratrice di [REDACTED] , diversi beni , tra cui anche il fabbricato rurale identificato al foglio 3 p.lla 637 sub 2 .

L'immobile si colloca in centro urbano (Tav. 2 PRG).

Il certificato di destinazione Urbanistica colloca l'immobile in zona B2 residenziale di completamento –sottozona frazionale estensiva , art. 56 .

- 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;**

Non sono presenti nel Comune di Lanciano pratiche di Condono Edilizio a carico dell'immobile in oggetto.

Sull'immobile ho rilevato le seguenti irregolarità :

- alcuni lavori interni sulle tramezzature e la trasformazione di una porta/finestra in finestra (modifica di facciata) , senza autorizzazione urbanistica.

- costruzione di un box metallico esterno, ad uso magazzino/garage (anni '70) , senza autorizzazione urbanistica.

Entrambi gli interventi dovranno essere sanati con una SCIA in sanatoria, art. 36 del DPR 380/01 .

Il box metallico misura (2,70 x 5,50) mt = 15 mq ; altezza massima 2,30 mt e minima 2.10 mt, con copertura inclinata. Dista 9,40 mt dalla strada e 3,00 mt dal confine retrostante.

Ai sensi del Titolo I art.56 comma K del Regolamento Edilizio del Comune di Lanciano , è possibile derogare alle distanze dai confini, previa convenzione scritta tra i confinanti – che dovrà essere registrata nelle forme di legge – e con la piena rispondenza della distanza tra fabbricati.

Ho effettuato una stima delle opere da sanare e del costo delle opere tecniche , dell'oblazione da versare al Comune , dell'IVA . Pertanto il costo di stima complessivo si aggira sui 9.000 €.

Tale cifra verrà detratta dal valore dell'immobile.



- 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;

L'immobile non è gravato da alcuni dei suddetti titoli .



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

L'edificio è autonomo , e non risulta amministrato da persone esterne. Non ho rilevato la presenza di spese straordinarie .

- 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 ;

Il valore di mercato per immobili nella zona ha una variazione tra 650 € e 950 € . Causa le attuali condizioni di manutenzione dell'immobile, che comunque ha delle migliorie come i pannelli solari , ma anche alcuni pavimenti , applico un prezzo pari a 850€/mq e detraggo il valore dell'usufrutto che insiste sui 2/3 della proprietà. Applico un coefficiente di 0,76 per individuare il valore dell'usufrutto (soggetto femmina di 81 anni).

$119 \text{ mq} \times 850 \text{ €} = 101.150 \text{ €}$ Valore dell'immobile

$101.150 \times \frac{2}{3} = 67.433 \text{ €} \times 0,76 = 51.250 \text{ €}$ Valore della nuda proprietà

$67.433 \text{ €} - 51.250 \text{ €} = 16.183 \text{ €}$ Valore dell'usufrutto

$101.150 - 16.183 \text{ €} = 84.967 \text{ €}$ Valore della proprietà.

Al valore della proprietà, detraggo le spese per la SCIA in Sanatoria e per il pagamento degli oneri ; i costi per la rimozione della cisterna di sottotetto ; i costi per opere diverse .

Stimo il valore degli interventi in 9.000 €, che detraggo dal valore della proprietà.

Il valore della proprietà dell'immobile è pari a 75.967 €

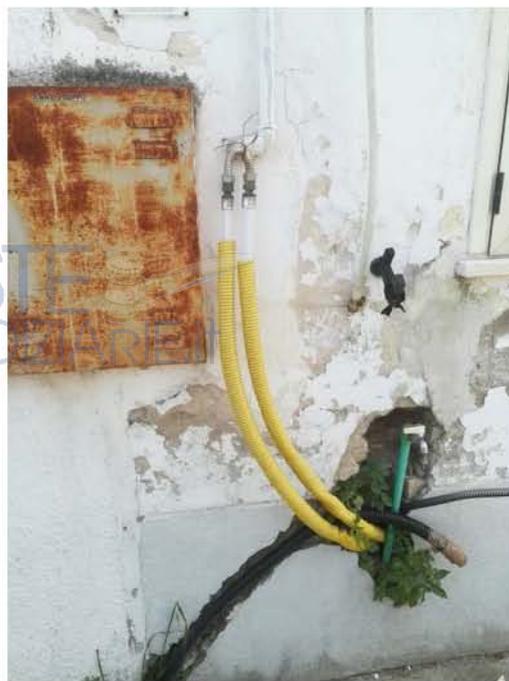
- 11) Accerti ai fini dell'art. 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008 , se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo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

Gli impianti posti a servizio del fabbricato non sono dotati di alcuna certificazione di idoneità e dovranno essere completamente revisionati .





CALDAIA ESTERNA A GAS, modello FONTE.



Si evince la presenza di un impianto fotovoltaico sulla falda sud del fabbricato (per la produzione di energia elettrica) , e un solare termico a tubi installato sempre sul balcone sud e collegato ad un bollitore verticale . Il proprietario riferisce che il pannello solare termico con relativo bollitore, è inattivo e necessita di manutenzione . Il fascio di tubi che scende dal tetto, passa sul muro di facciata . L'impianto fotovoltaico consiste di 14 pannelli da 230 W

Il contatore elettrico (installato all'interno del fabbricato) è un modello bidirezionale , idoneo per un impianto elettrico attivo, ovvero che produce energia elettrica e la cede, tipico dell'impianto fotovoltaico. Un altro contatore è presente sulla facciata del fabbricato.



La caldaia esterna è un modello " Fonte di Beretta " collegata ad una bombola GPL , per la produzione di acqua calda sanitaria.



INVERTER FOTOVOLTAICO

CONTATORE INTERNO

La situazione dei fili e delle connessioni trovate nel sottotetto, e in tutto il fabbricato ,lasciano comunque capire che l'impianto deve essere mantenuto e verificato.



SOTTOTETTO

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

Per le condizioni attuali e con riferimento al mercato attuale degli affitti, è giusto ritenere che il corretto canone di locazione sia pari a 300,00 €/ mensili.



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;

Ho allegato l'attestato APE che determina un edificio di classe C.

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);

Il compendio pignorato sarà posto in vendita come **LOTTO UNICO** .

Proprietà pari ad 1/1 su fabbricato a schiera da cielo a terra identificato al foglio 3 particella 637 sub 3 del NCEU del Comune di Lanciano (CH) cat. A/4 classe 3 , 6 vani tot. 119 mq rendita 291,28 € , ubicato in via Torre Sansone n. 33 .

Confina con : tre lati su corte della particella 637 ; su un lato con i subalterni 2 e 4.

E' necessario effettuare una SCIA in Sanatoria per lavori interni di lieve entità e per un box esterno uso magazzino / garage , ricadenti nell'art. 36 del DPR 380/01, con distanza dai confini da regolarizzare.

Sui 12/18 dell'immobile insiste un diritto di usufrutto parziale , di un soggetto femmina di 81 anni di età.

Il valore dell'immobile , detratto il valore dell'usufrutto e della SCIA in Sanatoria e interventi vari , è pari a 75.967 €

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

Trascrizione del 01/04/2019 RP 4273 RG 5690 Rep. 37 del 17/01/2019 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili .

Ad oggi il costo di cancellazione del Pignoramento è di 294 € , che comprende 59,00€ di bollo ; 200,00€ di imposta ipotecaria e 35,00€ di tassa ipotecaria .

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 esecutati , prospettando in tal caso una possibile soluzione;

L'immobile ha come unico proprietario l'esecutato , mentre il valore dell'usufrutto pari a 12/18 (ovvero i 2/3) è stato quantizzato nel paragrafo della stima.

17) Riferisca 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.

Ho riferito tutto con relazione scritta, ho allegato la planimetria dello stato di fatto .



Lanciano il 25/07/2019



Il CTU
arch. Antonella Di Vona

Antonella Di Vona



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 7-2019 R.G.E.

Promosso da	[REDACTED]
Nei confronti di	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.	Dott. MASSIMO CANOSA		
Custode Giudiziario	I.V.G. Lanciano	Recapito	[REDACTED]
C.T.U.	arch. ANTONELLA DI VONA	Recapito	339.2100744

LOTTO	UNICO	Prezzo base d'Asta	75.967 €
Comune di	Prov.	Indirizzo	Zona Urbanistica
LANCIANO	CH	VIA TORRE SANSONE 33	B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Diritti :

Piena proprietà	X	quota	1/1
Comproprietari		quota	
Nuda Proprietà		quota	
Usufrutto	X	quota	12/18
Altro		quota	

Immobile:

Pertinenze :

Appartamento		Capannone		Aree Scoperte	
Fabbricato Isolato a schiera	X	Autorimessa	X	Autorimessa	
Ufficio		Terreno Edificabile		Ripostiglio	
Negozi		Terreno Agricolo		Servitù	
Laboratorio				Altro : CORTE CIRCOSTANTE di pertinenza	X
Magazzino					



Dati Catastali : per i fabbricati
Identificativi Attuali

Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
3	637	3	119 mq	6 vani	A/4	3	291,28

Anno di costruzione iniziale	1933								
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso		Pessimo
Impianto Elettrico	A norma Legge 46/1990		Non a norma	X					
Impianto Termico	A norma		Da revisionare	X					

Legge 47/85 e successive	NO
Vendite successive al pignoramento	NO

Elenco delle trascrizioni e Iscrizioni

Trascrizione	RG	RP	Rep.
01/04/2019	5690	4273	37 del 17/01/2019

Lanciano il 25/07/2019

Il CTU
arch. Antonella Di Vona

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

