

TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE : n. 87/2015 R.G.E.

Nei confronti di:

Promossa da:

Creditori intervenuti:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Massimo Canosa

CUSTODE GIUDIZIARIO: =====

C.T.U. : Ing. Giovanni Ranieri

Paglieta, li 17 febbraio '19

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. 12 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. 14 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. 14 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. 15 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. 16 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. 18 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. 20 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. 20 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. 20 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. 23 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. 23 Quesito n. 12) determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;

Pag. 25 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. 25 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. 26 Quesito n. 15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;

Pag. 26 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;

Pag. 27 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. 30/31 Descrizione per avviso bando d'asta



A L L E G A T I

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n. 1: Verbale sopralluogo

*Allegato n. 2: Visure ipotecarie p/sso Agenzia Territorio di Chieti Serv. Pub.
Immobiliare - Formalità a favore e contro – Relazione Notarile*

*Allegato n. 3: Visura catastale storica della unità immobiliare oggetto di
esproprio identificata nel N.C.E.U Comune di Casoli al fg. 47 p.IIa
372 sub 4 + Visura catastale storica N.C.T. Comune di Casoli
fg 47 p.IIa 372 (area di ente urbano)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Allegato n. 4: Stralcio mappa catastale N.C.T. fg 47 p.IIa 372 -
Ente Urbano - immobile oggetto di esproprio + Planimetria
catastale immobile oggetto di esproprio identificata al fg. 47 p.IIa
372 sub 4*

*Allegato n. 5: Tabella di calcolo superficie netta ragguagliata planimetria unità
immobiliare oggetto di esproprio così come da rilievo sopralluogo
del 25.01.2019*

Allegato n. 6: Documentazione fotografica da sopralluogo del 25.01.2019

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



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, nella udienza del 13.11.2018 nominava il sottoscritto ing. Giovanni Ranieri quale esperto per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento convocandolo a comparire all' udienza del 20.11.2018 per il conferimento dell'incarico.

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 notificato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 22.10.2015 al cronologico n. 795/C, rep. n. 795, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) in data 27.10.2015 al n. 16297 R.G. e n. 12242 R.P., la

(parte procedente), in persona del Sig.

nominato quale Commissario Straordinario e l.r.p.t. con provvedimento della quale

Commissario Straordinario nominato con provvedimento della

09.06.2015, con poteri di delega come deliberati nel verbale n. 71 del 25.06.2015, iscritto nel registro delle Imprese della Provincia di Chieti il 30.06.2015, rappresentata e difesa dall'avv. presso il cui studio in Lanciano alla via Arco della Posta n. 5 è elettivamente domiciliata, ha richiesto di sottoporre a pignoramento in favore della

1) Piena proprietà per l'intero (1/1) vantata in ragione di metà (1/2) ciascuno dai Sig.ri

, sul seguente immobile sito in Casoli

(Ch) alla via Centrale n. 102/104 di vani 7,5 dislocati su 2° piano seminterrato, su 1° piano seminterrato, piano terra e 1° piano, il tutto distinto nel N.C.E.U. al fg. 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e sub 3) p.T.-1-S1-S2, cat. A/3, cl 2, vani 7,5, rendita catastale di € 464,81, nonché, come per legge, su tutte le accessioni, pertinenze, servitù, annessi, frutti e diritti comunque esistenti, sugli immobili descritti già gravati dalle sopra citate ipoteche.

La presente stima, per sua peculiarità, tiene conto delle sole 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 riguarda il solo bene pignorato e trascritto nel pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti, giusta Nota di trascrizione in data 27.10.2015 al n. 16297 di R.G. e n. 12242 di R.P.

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 Casoli al fine di consultare ed acquisire in copia, se necessario, la documentazione edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esproprio;
- l'immobile oggetto di pignoramento sito in Casoli alla Via Centrale n. 102 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, dai sopralluoghi effettuati e da quanto riferito dai Sig.ri **(in seguito**
) 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;

Si premette che:

- porzione dell'immobile oggetto di pignoramento identificato nel catasto fabbricati del Comune di Casoli al fg 47 p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e 3), ad esclusione dell'unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 1 accorpata al sub 4 (variazione del 09.09.2009 prot. n. CH0223424) indebitamente poiché senza titolo di proprietà, è stato già oggetto di stima da parte di codesto c.t.u. nel medesimo proc.to n. 87/2015 R.G.E. Tribunale di Lanciano, giusta perizia depositata in cancelleria esecuzioni del Tribunale di Lanciano in data 24.03.2016.
- in seguito al riconoscimento della proprietà dell'immobile fg 47 p.lla 372 sub 1 a favore dei coniugi si rende necessario redigere la presente consulenza al fine di determinare il valore di esproprio dell'intero immobile. Il riconoscimento della proprietà è avvenuto per tramite il riconoscimento della scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano rep. 736 in data 21.03.2018.
- l'unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 1 accorpata indebitamente, poiché all'epoca senza titolo di proprietà, con pratica DOCFA - catasto fabbricati - prot. CH0223424 in data 09.09.2009 alla unità immobiliare oggetto di pignoramento fg 47 p.lla 372 sub 4 (ex p.lla 372 sub 2 e sub 3), presenta tuttora delle incongruenze a riguardo della intestazione catastale. Infatti, l'unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 1 risulta catastalmente erroneamente in testa ai Sig.ri

In considerazione di quanto sopra, si rende necessario effettuare riallineamento, nel catasto terreni e fabbricati, della unità immobiliare oggetto di pignoramento (fg 47 p.lla 372 sub 4 – ex p.lla 372 sub 2 e sub 3) al fine che l'unità immobiliare identificata al fg 47 p.lla 372 sub 1 venga accorpata ad essa.

Per fare ciò si rende necessario:

- a)** volturare l'unità immobiliare identificata nel catasto fabbricati di Casoli al fg 47 p.lla 372 sub 1 a nome dei coniugi giusto titolo per riconoscimento della proprietà accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano al rep. n. 736 in data 21.03.2018.
- b)** redigere tipo mappale per conferma in mappa della unità immobiliare p.lla 372 sub 1 nel catasto terreni del Comune di Casoli al fg 47 p.lla 372.
- c)** preparazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Ufficio catasto fabbricati di nuova pratica DOCFA con soppressione dei subalterni sub 1

e sub 4 e contestuale ricostituzione di nuovo subalterno (sub 5 o diversa numerazione progressiva). **Solo in questo caso il nuovo subalterno (sub 5 o diversa numerazione progressiva) identifica esattamente l'intero fabbricato oggetto di pignoramento/esproprio.**

Premesso e considerato quanto sopra, per l'immobile oggetto di esproprio si riporta quanto segue :

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un agglomerato insediativo urbano sito nel centro storico del Comune di Casoli alla via Centrale n. 102, ad uso residenziale, a circa 40 Km dagli impianti sportivi di Roccaraso e a circa 20 Km dal mare Adriatico/costa dei trabocchi; sono presenti tutti i necessari servizi primari e secondari. L'unità immobiliare si sviluppa su quattro livelli (2° piano seminterrato - 1° piano seminterrato - piano terra - piano primo) ed è costituita da due vani per ogni singolo livello avente la seguente destinazione :

al piano 2° seminterrato rispetto a via Centrale / piano terra rispetto a via Maiella

- vano adibito a ingresso, vano scala, disimpegno avente una superficie netta rispettivamente di mq 3.80 e mq 11.40, complessivamente mq 15.20, altezza netta di piano mt 2.90, questo accorpato all'epoca indebitamente e rappresentato nella planimetria catastale della unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e 3). In realtà trattasi della unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 1 oggi di proprietà dei coniugi per effetto del riconoscimento della proprietà accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano rep. 736 in data 21.03.2018, catastalmente erroneamente in testa ai coniugi
- vano adibito a cucina avente una superficie netta pari a mq 15.10, altezza netta di piano mt 2.90, facente parte della unità immobiliare fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2) già di proprietà dei Sig.ri

al piano 1° seminterrato rispetto a via Centrale / piano primo rispetto a via Maiella

- vano adibito a bagno, lavatoio, disimpegno, vano scala avente una superficie netta rispettivamente di mq 5.00, mq 0.90 e mq 10.00, complessivamente mq 15.90, altezza netta di piano mt 2.95, questo accorpato all'epoca indebitamente e rappresentato nella planimetria catastale della unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e 3) . In realtà trattasi della unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 1 oggi di proprietà dei coniugi per effetto del riconoscimento della proprietà accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano rep. 736 in data 21.03.2018, catastalmente erroneamente in testa ai coniugi

-
- vano adibito a camera avente una superficie netta pari a mq 16.20, altezza netta di piano mt 2.95, oltre balcone di mq 2.10 facente parte della unità immobiliare fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2) già di proprietà dei Sig.ri

al piano terra rispetto a via Centrale

- intero piano costituito da due vani facente parte della unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 4 (ex sub 3), costituito da ingresso, disimpegno, vano scala, cucina, soggiorno avente una superficie complessiva netta pari a circa mq 37.00, altezza netta di piano mt 2.90, oltre balcone di mq 2.10, già di proprietà dei Sig.ri

al piano primo rispetto a via Centrale

- intero piano costituito da due vani oltre accessori facente parte della unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 4 (ex sub 3), costituito da vano scala, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno avente una superficie complessiva netta pari a circa mq 37.10, altezza netta di piano mt 2.85, oltre balcone di mq 2.10 su via Maiella e balcone di mq 4.00 su via Centrale, già di proprietà dei Sig.ri

La superficie residenziale netta, facente parte della unità immobiliare fg 47, p.lla 372

sub 4 (ex sub 2 e 3) di proprietà dei Sig.ri ed oggetto di stima, risulta essere complessivamente pari a mq $(30.30 + 32.10 + 37.00 + 37.10) = \underline{\text{mq } 136.50}$ oltre mq $(2.10 + 2.10 + 2.10 + 4.00) = \underline{\text{mq } 10.30}$ di superficie non residenziale (balcone) .

La superficie residenziale netta ragguagliata Sr è pari a : Sr = mq 139.10

Altezza utile interna: tutti i piani presentano altezza utile interna pari a mt 2.85/2.90

Proprietà : in diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) vantata in ragione di metà (1/2) ciascuno dai coniugi giusto atto di

compravendita per Notaio Roberto Altiero del 21.12.2001, rep. n. 8479/ trascritto p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 18.01.2002 al n. 1207 di R.G. e al n. 1078 di R.P. (fg 47 p.lla 372 sub 2 e 3) oltre a "atto giudiziale di compravendita per riconoscimento di scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano, rep. 736 in data 21.03.2018" trascritto p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23.05.2018 al n. 8704 di R.G. e al n. 6597 di R.P (fg 47 p.lla 372 sub 1)

Quota di pignoramento immobiliare: pignoramento per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà

Dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Casoli (Ch) al fg 47 p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e 3), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5 , r.c. € 464,81

Confinanti: distacco via Centrale, distacco via Maiella, proprietà , proprietà , proprietà, salvo altri

Fondazione: da quanto riferito dal proprietario dell'immobile, in fase di ristrutturazione dell'intero immobile, la fondazione non è stata oggetto di intervento. Da quanto verificato nel corso dei lavori al piano seminterrato 2° essa risulta essere del tipo continua, riempimento in pietra e legante tradizionale esistente all'epoca della sua realizzazione (ante 1940);

Struttura portante: muratura portante avente spessore di circa cm 70/80 in pietra e legante tradizionale esistente all'epoca della sua realizzazione (ante 1940) ;

Solaio di piano: i solai di interpiano, come pure il solaio di copertura, sono realizzati con putrelle in ferro del tipo IPE, posti ad intervalli regolari, con interposizione di tavelle in laterizio, getto di cls con argilla espansa;

Copertura : a due falde realizzata con putrelle in ferro del tipo IPE. Esse sono poste ad intervalli regolari, con interposizione di tavelle in laterizio, getto di cls con argilla espansa. Nell'estradosso superiore del solaio di copertura è stato steso un materassino in poliuretano espanso completo di guaina impermeabilizzante dello spessore cm 4/6 avente funzione di isolamento termico; nella parte inferiore è stata predisposta una controsoffittatura piana realizzata con pannelli in cartongesso al fine di rendere uniforme l'altezza della camera (mt 2.85) ;

Manto di copertura: realizzato con tegole del tipo portoghesi

Pareti esterne: facciata esterna intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima lisciata fine con l'impiego di stucco del tipo Siliras, pittura idrorepellente traspirante per esterno .

Pavimentazione esterna: nessuna di pertinenza propria poiché l'immobile confina con spazio pubblico (via Centrale sul davanti e via Maiella sul retro). La pavimentazione di via Centrale è realizzata in mattonelle di porfido mentre quella di via Maiella risulta essere brecciata ;

Recinzioni: nessuna

Pareti interne: intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras, lisciata fine, rasato + pittura del tipo spatolato di vario colore nei vari ambienti, rivestimento in mattonelle di ceramica nel locale w.c.

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato nei vari ambienti, mattonelle in ceramica per il rivestimento nei servizi igienici;

Gradinata interna: la gradinata che si snoda per quattro livelli e collega il piano seminterrato 2° con il piano primo è realizzata in cls e finita con rivestimento in pietra di marmo;

Infissi esterni: in alluminio finto legno a taglio termico per le finestre, in alluminio per le persiane;

Infissi interni ed esterno il portone di ingresso su via Principale è realizzato in alluminio a taglio termico dello stesso colore delle persiane e finestre, le porte interne nei vari ambienti in legno del tipo tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia realizzato a norma in base alle vigenti normative in materia. Esiste regolare dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori;

Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato. Esiste regolare dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori;

Impianto riscaldamento: caldaia autonoma alimentata a metano posta al 2° piano seminterrato sia per la produzione di acqua calda sia per il riscaldamento. Gli elementi radianti presenti negli ambienti suddetti sono in alluminio. Esiste regolare dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori;

Altri impianti: nella sola camera al piano primo è installato un condizionatore caldo/freddo con macchina esterna e split interno. Nessun altro impianto di particolare rilievo oltre quanto descritto

Aree di pertinenza: nessuna

Dotazioni condominiali: non ricorre il caso

Condizioni generali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento: l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione. I lavori hanno avuto inizio nell'anno 2002 ed ultimati nell'anno 2009. Trovasi in ottimo stato di manutenzione e conservazione sia internamente sia esternamente con finiture interne di particolare pregio come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

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 del bene oggetto di pignoramento risulta essere la seguente:**

- l'unità immobiliare oggetto di esproprio, a seguito di radicale trasformazione delle unità immobiliari, veniva dichiarato nella nuova consistenza con variazione catastale "fusione e ristrutturazione" acquisita dall'Agenzia del Territorio di Chieti in data

09.09.2009 con prot. n. CH0223424. A seguito della predetta variazione l'immobile acquisiva l'identificativo catastale definitivo come fg 47, p.lla 372 sub 4, cat. A/3, classe 2, vani 7,5 , r.c. € 464,81 ;

- l'unità immobiliare di cui trattasi è pervenuto ai Sig.ri il 03.03.1969 e per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di 1/2 ciascuno dagli stessi per mezzo di giusto atto di compravendita per Notaio Roberto Altiero del 21.12.2001, rep. n. 8479 trascritto p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 18.01.2002 al n. 1207 di R.G. e al n. 1078 di R.P dai Sig.ri

i quali hanno venduto l'intera

piena proprietà della unità immobiliare sito in Casoli alla Via Centrale n. 102 /104 identificata nel N.C.E.U. al fg 47, p.lla 372 sub 2, cat. A/4 di vani 5,5 e p.lla 372 sub 3, cat. A/6 di vani 2 ;

- che gli immobili identificati nel N.C.E.U. al fg 47, p.lla 372 sub 2, cat. A/4 di vani 5,5 e p.lla 372 sub 3, cat. A/6 di vani 2 sono pervenuti a per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno per Successione in morte della loro madre e deceduta il

(denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieti il 20.10.1987 al n. 11, volume 4368 e trascritta in data 01.07.1988 al R.P. 8728 e R.G. 10491);

- che gli immobili identificati nel N.C.E.U. al fg 47, p.lla 372 sub 2, cat. A/4 di vani 5,5 e p.lla 372 sub 3, cat. A/6 di vani 2 sono pervenuti a , per la quota di $\frac{1}{3}$ cadauno per Successione in morte rispettivamente del loro coniuge/genitore (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bologna il 18.03.1980 al n. 10, volume 3669);

- che ne era proprietario per titolo anteriore al ventennio.

Successivamente alla data del 27/10/2015 di trascrizione del verbale di pignoramento immobili (fg 47 p.lla 372 sub 4 ex sub 2 e sub 3), per l'unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 1, esiste la seguente trascrizione in accrescimento al bene pignorato:

- unità immobiliare identificato nel catasto fabbricati di Casoli al fg 47, p.lla 372 sub 1, atto di compravendita con riconoscimento di scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano, rep. n. 736 del 21.03.2018, trascritto p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23.05.2018 al n. 8704 di R.G. e al n. 6597 di R.P in favore dei coniugi

Pertanto, per il bene oggetto di pignoramento, sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Inoltre, da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, sino alla data del 27.01.2019, non risultano trascritti atti di vendita del bene successivo al pignoramento.

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 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere nella piena disponibilità dei Sig.ri e da loro stessi abitata unitamente al proprio nucleo familiare.
Per quanto potuto accertare non esistono contratti registrati in data anteriore 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;

L'immobile oggetto di esproprio è gravato dalle seguenti formalità :

ISCRIZIONI :

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 440.000,00 (capitale € 220.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 01.06.2011 al n. 9291 del R.G. e al n. 1551 del R.P., a carico di ed a favore della
,
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo per atto Notaio Carabba Francesco, repertorio n. 3329/2370 del 30.05.2011

TRASCRIZIONI:

- 1) Atto esecutivo giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27.10.2015 con formalità n. 16297 del R.G. e n. 12242 del R.P. a carico di
, giusto verbale di pignoramento immobili
notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano in data 22.10.2015 rep. n. 795

- 2) Atto compravendita con riconoscimento di scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano, rep. n. 736 del 21.03.2018, , trascritto p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23.05.2018 al n. 8704 di R.G. e al n. 6597 di R.P in favore dei coniugi , per l'unità immobiliare identificato nel catasto fabbricati di Casoli al fg 47, p.la 372 sub 1, in accrescimento al bene pignorato (fg 47 p.la 372 sub 4).

Per l'immobile in oggetto, oltre quelle sopra descritte, non si sono riscontrati altri tipi di 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;

L'immobile oggetto di esproprio è gravato dalle seguenti formalità :

ISCRIZIONI :

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 440.000,00 (capitale € 220.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 01.06.2011 al n. 9291 del R.G. e al n. 1551 del R.P., a carico di ed a favore della C , ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo per atto Notaio Carabba Francesco, repertorio n. 3329/2370 del 30.05.2011;

TRASCRIZIONI:

- 1) Atto esecutivo giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27.10.2015 con formalità n. 16297 del R.G. e n. 12242 del R.P. a carico di , giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano in data 22.10.2015 rep. n. 795
- 2) Atto compravendita con riconoscimento di scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano, rep. n. 736 del 21.03.2018, , trascritto p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23.05.2018 al n. 8704 di R.G.

e al n. 6597 di R.P in favore dei coniugi

, per l'unità immobiliare identificato nel catasto fabbricati di

Casoli al fg 47, p.lla 372 sub 1, in accrescimento al bene pignorato (fg 47 p.lla 372 sub 4).

Per l'immobile in oggetto, oltre quelle sopra descritte, non si sono riscontrati altri tipi di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

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;

L'immobile oggetto di esproprio risulta essere di antichissima costruzione (ante 1940).

Successivamente l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione e da quanto potuto reperire e verificare p/sso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoli si riferisce che per l'immobile oggetto di esproprio esistono i seguenti atti concessori :

- 1) Concessione edilizia n. 10/02 del 19.02.2002, pratica n. 04/02, rilasciata ai Sig.ri avente ad oggetto "Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione in via Centrale" - unità immobiliare oggetto di intervento fg 47, p.lla 372 sub 2 e 3;
- 2) Deposito di cui alla Legge 2.2.1974 n. 64 – L.R. 17.12.1996 n. 138 art. 2 – presso l'Ufficio del Genio Civile di Chieti al prot. n. 2370 del 30.04.2002 inerente i lavori di cui alla C.E. n. 10/02 del 19.02.2002;
- 3) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 51/2005 del 07.09.2005 - prot. n. 10311 – avente ad oggetto "completamento dei lavori di Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione" a nome dei Sig.ri – unità immobiliare oggetto di intervento fg 47, p.lla 372 sub 2 e 3 ;
- 4) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 63/2008 del 14.11.2008 - prot. n. 14184 - avente ad oggetto "completamento opere interne quali intonaci e realizzazione di pavimenti. Posa in opera infissi" a nome dei Sig.ri – unità immobiliare oggetto di intervento (dichiarata nella D.I.A.) fg 47, p.lla 372 ;
- 5) A seguito di radicale trasformazione delle unità immobiliari oggetto di ristrutturazione, veniva presentata all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 09.09.2009 con protocollo n. CH0223424 la dichiarazione di variazione catastale - dichiarato nella nuova consistenza con variazione catastale "fusione e ristrutturazione" . A seguito della predetta variazione, venivano soppressi gli immobili identificati al fg 47, p.lla 372 sub 2 e sub3 e si costituiva l'immobile al fg 47, p.lla 372 sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5 , r.c. € 464,81 (immobile oggetto di esproprio). Nella

scheda planimetrica catastale veniva accorpata indebitamente (poiché senza titolo di proprietà) anche l'immobile fg 47, p.lla 372 sub 1 di proprietà eredi

;

- 6) Certificato di agibilità prot. n. 15061 del 04.11.2009 rilasciata dal Responsabile del V settore urbanistica ed edilizia privata (unità immobiliare indicata nel certificato di agibilità fg 47, p.lla 372)

In merito al certificato di destinazione urbanistica (c.d.u.), per l'immobile in oggetto non ne ricorre il caso poiché trattasi di fabbricato. In ogni modo, l'immobile ricade all'interno della perimetrazione del Piano di Recupero del centro storico di Casoli. In essa, all'epoca della sua ristrutturazione (2002), era prevista la categoria di intervento REL (ristrutturazione edilizia limitata) nella quale categoria di intervento era possibile un aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% .

In merito alla regolarità degli atti concessori sopra indicati, premesso che:

- *fino alla data del 21.03.2018, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (fg 47 p.lla 372 sub 4 – ex sub 2 e 3) presenta delle incongruenze a riguardo della proprietà. Infatti, così come rappresentata in planimetria catastale, così come nello stato dei luoghi ed occupata dagli stessi Sig.ri risultava non essere tutta di proprietà dei Sig.ri poiché accorpa anche l'unità immobiliare fg 47 p.lla 372 sub 1 di proprietà degli eredi .*
*L'unità immobiliare fg 47, p.lla 372 sub 1, con accesso da via Maiella, in epoca remota risultava essere costituita da due piccoli vani posti al 2° e 1° piano seminterrato rispetto a via Principale e al piano terra e primo rispetto alla sottostante via Maiella. I due vani risultavano in possesso dei Sig.ri i quali in corso di ristrutturazione del loro immobile di proprietà (fg 47 p.lla 372 sub 2 e 3) hanno accorpato e ristrutturato anche l'unità immobiliare (fg 47 p.lla 372 sub 1) di proprietà degli eredi, **tanto premesso si può***

riferire :

- 1) la Concessione edilizia n. 10/02 del 19.02.2002, pratica n. 04/02 risulta essere regolare poiché l'elaborato grafico n. 1 e 2 ,rispettivamente stato attuale e di progetto, allegato alla richiesta di concessione edilizia rappresenta esattamente l'immobile oggetto di ristrutturazione di proprietà dei richiedenti Sig.ri

- (fg 47, p.lla 372 sub 2 e sub 3). Risulta allegato alla richiesta di concessione edilizia il titolo che ne attesta la proprietà dei richiedenti, giusto atto di compravendita del 21.12.2001 Notaio Roberto Altiero repertorio n. 8479/2653 .
- 2) I successivi atti concessori, (D.I.A.) n. 51/2005 del 07.09.2005 - prot. n. 10311 e (D.I.A.) n. 63/2008 del 14.11.2008 - prot. n. 14184 risultano essere non regolari poiché essi riportano come oggetto di intervento anche l'immobile fg 47 p.lla 372 sub 1 di proprietà eredi e per esso manca il titolo di proprietà.
- 3) La pratica di variazione catastale "fusione e ristrutturazione" da cui deriva l'unità immobiliare fg 47, p.lla 372, sub 4 (ex sub 2 e sub 3) - (variazione del 09.09.2009 prot. n. CH 0223424) - risulta essere non regolare poiché in essa è stata indebitamente accorpata anche l'unità immobiliare fg 47, p.lla 372 sub 1 senza titolo di proprietà. **Pertanto la planimetria catastale della unità immobiliare oggetto di esproprio fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e sub 3), fino alla data del 21.03.2018, non rappresentava la esatta proprietà dei Sig.ri oggetto di esproprio (fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e sub 3). Anche se successivamente alla data del 21.03.2018 è stata riconosciuta giudizialmente la proprietà della p.lla 372 sub 1 in favore dei coniugi , rimane a tutt'oggi l'incongruenza burocratica catastale della fusione ed accorpamento della p.lla 372 sub 1 alle p.lla 372 sub 2 e sub 3 per formare la unica p.lla 372 sub 4 oggetto di pignoramento/esproprio. SI RENDE PERTANTO NECESSARIO EFFETTUARE RIALLINEAMENTO NEL CATASTO TERRENI E FABBRICATI DELLA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (FG 47 P.LLA 372 SUB 4 – EX P.LLA 372 SUB 2 E SUB 3) AL FINE CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FG 47 P.LLA 372 SUB 1 VENGA ACCORPATA AD ESSA.**
- 4) Ne consegue che anche il Certificato di agibilità prot. n. 15061 del 04.11.2009 non è del tutto regolare poiché esso è stato rilasciato sulla base di atti concessori e catastali non del tutto regolari .

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;

La difformità riscontrata nella unità immobiliare oggetto di esproprio (diversa ripartizione interna, balcone non realizzato al piano terra e primo sul fronte di Via Maiella, altro) risulta sanabile.

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);

b) catastalmente, effettuare riallineamento nel catasto terreni e fabbricati della unità immobiliare oggetto di pignoramento (fg 47 p.Ila 372 sub 4 – ex p.Ila 372 sub 2 e sub 3) al fine che l'unità immobiliare identificata al fg 47 p.Ila 372 sub 1 venga accorpata ad essa

Per eseguire ciò si rende necessario:

b1) volturare l'unità immobiliare identificata nel catasto fabbricati di Casoli al fg 47 p.Ila 372 sub 1 a nome dei coniugi per effetto del riconoscimento della proprietà accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano rep. 736 in data 21.03.2018.

b2) redigere tipo mappale per conferma in mappa della unità immobiliare p.Ila 372 sub 1 nel catasto terreni del foglio mappale di Casoli p.Ila 372.

b3) preparazione e presentazione presso l'Ufficio Catasto di Chieti di nuova pratica DOCFA con soppressione dei subalterni sub 1 e sub 4 e contestuale ricostituzione di nuovo subalterno (sub 5 o diversa numerazione progressiva).
Solo in questo caso il nuovo subalterno (sub 5 o diversa numerazione progressiva) identifica esattamente l'intero fabbricato oggetto di pignoramento/esproprio.

c) lavori da eseguire : nessuno poiché già eseguiti;

I relativi costi per la definizione della difformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare oggetto di esproprio si riassumono in :

- per l'attività di cui al punto a) si presume una spesa per oneri concessori, diritti, spese tecniche ed accessori complessivamente pari ad € 2.500,00

- per l'attività di cui al punto b) si presume una spesa per diritti catastali, bolli, spese tecniche ed accessori complessivamente pari a € 3.500,00
- per l'attività di cui al punto c) nessuna spesa è prevista poiché le opere sono già realizzate

La somma complessiva prevista per la definizione delle difformità riscontrate ammonta a circa € 6.000,00

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 Casoli, l'immobile 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;

Non ricorre il caso

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 tre 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 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 e alla superficie catastale per i terreni :

- **unità immobiliare** identificata nel N.C.E.U. del Comune di Casoli al fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e sub 3), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5 , superficie catastale mq 204, r.c. € 464,81 – ad uso abitazione disposta su quattro livelli in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di metà (1/2) ciascuno dai Sig.ri
- superficie residenziale netta ragguagliata pari a
circa mq 139.10 - valore unitario variabile da €/mq 900,00 ad €/mq 1.300,00 .

Questo CTU, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle finiture di particolare rilievo, della qualità dei materiali stessi con cui è stato realizzato l'immobile e di quanto altro possa influire sulla valutazione degli stessi, ha ritenuto opportuno determinare un valore, da applicare alla superficie netta ragguagliata per il fabbricato, **che si colloca nella fascia medio - alta pari a €/mq 1.250,00**

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, esso fornisce, per il primo semestre dell'anno 2018, per un immobile sito nel Comune di Casoli, ricadente in zona centrale / centro abitato / centro storico, appartenente alla microzona catastale n. 1, tipologia prevalente "abitazione di tipo economico", 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 abitazione civile, un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 700 ad un massimo di €/mq 1.050,00. Inoltre, per l'unità immobiliare oggetto di stima, in considerazione che :

- i lavori sono stati ultimati il 07.09.2009 ;
- successivamente a tale data non sussistono titoli autorizzativi e non si conoscono notizie in merito ad interventi di ristrutturazione dell'unità immobiliare stessa, si ritiene di considerare l'età del compendio immobiliare oggetto di esproprio **pari a 9 anni** (2018 – 2009);
- 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 = 0,91 ,
tanto considerato, si ritiene opportuno applicare un **coefficiente di vetustà K = 0,95** poiché l'immobile oggetto di stima trovasi in ottimo stato di manutenzione e conservazione sia esternamente che internamente.

Valutazione dell'immobile

unità immobiliare in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di metà (1/2) ciascuno dai Sig.ri - quota di pignoramento dell'immobile : per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà - dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Casoli al fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e sub 3), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5 , r.c. € 464,81 - consistenza: superficie lorda complessiva circa mq 215.00 oltre mq 10.30 di balconi, superficie netta circa mq 136.50 oltre balconi - pertinenze: nessuna - altezza utile interna: pari a circa mt 2.85/2.95 - superficie netta complessiva ragguagliata mq

139.10, 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:

$$\begin{aligned} & \text{Vcm (Valutazione commerciale di mercato)} = \\ & = \text{Superficie netta ragguagliata} * \text{Valore unitario} * K \end{aligned}$$

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

$$\text{mq } 139.10 * \text{€}/\text{mq } 1250,00 \times 0,95 \times 1/1 = \text{€ } 165.181,25$$

al quale valore si sottrae l'incidenza negativa di € 6.000,00 quali costi necessari per la definizione delle difformità urbanistiche e catastali descritte al quesito che precede. Rimane pertanto il valore dell'immobile oggetto di esproprio pari ad € (165.181,25 – 6.000,00) = € 159.181,25

Pertanto, fatte le dovute approssimazioni, il valore di espropriazione da porre a base d'asta per l'unità immobiliare in oggetto risulta essere pari ad € 159.200,00 (diconsi euro centocinquantanovemiladuecento/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;*

Gli impianti posti al servizio dell'immobile oggetto di pignoramento ed esaminati, risultano essere realizzati a norma e nel rispetto della vigente normativa in materia. Per l'immobile oggetto di pignoramento, alla richiesta del certificato di agibilità risulta allegata la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte sia per l'impianto elettrico sia per l'impianto termico - sanitario.

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 similari 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 e alla superficie catastale per i terreni:

- **unità immobiliare** identificata nel N.C.E.U. del Comune di Casoli al fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e sub 3), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 204, r.c. € 464,81 – ad uso abitazione disposta su quattro livelli in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di metà (1/2) ciascuno dai Sig.ri

- superficie residenziale netta ragguagliata pari a

circa mq 139.10 - valore unitario di locazione variabile da €/mq 2,50 ad €/mq 4,00

Questo CTU, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, dello spazio circostante il fabbricato e di quanto altro possa influire sulla valutazione del canone di locazione dell'immobile stesso, ha ritenuto opportuno determinare un valore di locazione che si colloca nella fascia medio bassa, da applicare alla superficie netta ragguagliata, pari a:

- €/mq 2,80 per l'intero fabbricato ad uso residenziale

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 ad uso residenziale, esso fornisce, per il primo semestre dell'anno 2018 , per un immobile sito nel Comune di Casoli, ricadente in zona Centrale/Centro abitato, appartenente alla microzona catastale n. 1, tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico", 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 abitazione civile, un valore di locazione di mercato variabile da un minimo di €/mq 2,80 ad un massimo di €/mq 4,20

Valutazione valore di locazione dell'immobile

- **unità immobiliare** identificata nel N.C.E.U. del Comune di Casoli al fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e sub 3), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 204, r.c. € 464,81 – ad uso abitazione disposta su quattro livelli in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di metà (1/2) ciascuno dai Sig.ri

- superficie residenziale netta ragguagliata pari a

circa mq 139.10 - valore unitario di locazione variabile da €/mq 2,50 ad €/mq 4,00 .

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

- Vlm stimato dell'appartamento in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 è pari a mq 139.10 * €/mq 2,80 x 1/1 = €/mese 389,48

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

- **€/mese 390,00 per l'intero fabbricato ad uso abitazione**

Quesito n. 13) allegli 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) è lo stesso di quello redatto per la precedente consulenza inerente lo stesso procedimento espropriativo n. 87/2015 R.G.E., consulenza questa deposita in data 24.03.2016 presso la Cancelleria esecuzione immobiliare del Tribunale di Lanciano.

Infatti, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) era stato redatto all'epoca, per forza di cosa, per l'intera unità immobiliare (fg 47, p.lla 372 sub 4) così come rappresentata nella planimetria catastale ed indicata nella visura catastale.

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 dei vari sopralluoghi effettuati, 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. 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 l'immobile oggetto di esproprio dovranno essere cancellate le seguenti formalità :

ISCRIZIONI :

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 440.000,00 (capitale € 220.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 01.06.2011 al n. 9291 del R.G. e al n. 1551 del R.P., a carico di ed a favore della

,
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo per atto Notaio Carabba Francesco, repertorio n. 3329/2370 del 30.05.2011

Spesa per la cancellazione della ipoteca volontaria sono € 35,00

TRASCRIZIONI:

1) Atto esecutivo giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27.10.2015 con formalità n. 16297 del R.G. e n. 12242 del R.P. a carico di , giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano in data 22.10.2015 rep. n. 795

Spesa per la cancellazione del verbale di pignoramento € 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 esegutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione

Non ricorre il caso poiché l'immobile oggetto di pignoramento (fg 47, p.lla 372 sub 4) :

- è in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di metà (1/2)

ciascuno dagli esegutati Sig.ri , e per esso
immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- la relativa quota di pignoramento è rappresentata nel verbale di pignoramento immobili dalle soli parti esegutate per la quota di 1/1 in diritto di piena proprietà vantata in ragione di metà (1/2) ciascuno dagli esegutati Sig.ri

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. 87/2015 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

Lotto Unico costituito da: fabbricato ad uso residenziale disposto su quattro livelli (seminterrato 2° e 1°, piano terra e primo il tutto rispetto a via Centrale) - fg 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e sub 3) al prezzo complessivo a base d'asta di € 159.200,00 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione Lotto Unico: Casoli (Ch) - via Centrale n. 102

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

Lotto Unico: Lotto n. 1

Tipo di immobile: fabbricato ad uso residenziale sito nel centro storico di Casoli alla via Centrale n. 102, identificato nel N.C.E.U. al fg. 47, p.lla 372 sub 4 (ex sub 2 e 3), cat. A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, r.c. € 464,81 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 vantata in ragione di metà (1/2) ciascuno dai Sig.ri

Esso risulta costituito: al piano 2° seminterrato con accesso anche da via Maiella (ex via Ripetta) da ingresso, disimpegno, vano scala, ripostiglio, vano adibito a cucina, al 1° piano seminterrato da disimpegno, vano scala, lavatoio, bagno, vano adibito a camera con annesso balcone su via Maiella, al piano terra con accesso principale da via Centrale n. 102 da ingresso, disimpegno, vano scala, cucina, soggiorno, oltre balcone su via Maiella, al piano primo da disimpegno, vano scala, bagno, due camere oltre balcone su via Maiella e su via Centrale, il tutto esteso

complessivamente circa mq 215.00 di superficie lorda, mq 136.50 di superficie netta oltre mq 10.30 di balconi, altezza utile interna h = mt 2.85 - 2.95 .

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

- unità immobiliare ad uso residenziale censito nel N.C.E.U. del Comune di Casoli (Ch) al foglio mappale n. 47, part. 372 sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5 , r.c. € 464,81;

Dati catastali nella sezione terreni per il lotto unico:

b) Area di Ente urbano identificato nel N.C.T. del Comune di Casoli (Ch) al fg 47, p.lla 372 di centiare 49 (mq 49) interamente occupata dall'area di sedime del fabbricato

Pertinenze e Parti comuni per il lotto unico :

non sono presenti parti comuni per l'immobile oggetto di esproprio.

Anno di costruzione: di prima realizzazione ante 1940, di ristrutturazione totale compreso tra l'anno 2002/2009

Ampliamento e modifiche per il lotto unico : il fabbricato non è stato oggetto di ampliamento ma solo ed esclusivamente di ristrutturazione totale con diversa distribuzione degli spazi interni

Stato di manutenzione: in ottimo stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente

Qualità delle finiture: buono

Impianto elettrico ed idrico per il lotto unico: sia per l'impianto elettrico sia per l'impianto termico-sanitario esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.

Stato dell'immobile per il lotto unico: risulta essere nella piena disponibilità dei Sig.ri

Legge 47/85 e s.m.i. : non vi è alcuna concessione edilizia in sanatoria definita e in corso. Per le opere difformi dagli atti concessori è possibile presentare richiesta di sanatori ai sensi dell'art. 36, comma 1° del D.P.R. n. 380/2001

Vendite successive al pignoramento: nessuna da controllo effettuato alla data del 27.01.2019

Elenco delle iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 440.000,00 (capitale € 220.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 01.06.2011 al n. 9291 del R.G. e al n. 1551 del R.P., a carico di ed a favore della

,
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo per atto Notaio Carabba Francesco, repertorio n. 3329/2370 del 30.05.2011 .

Spesa per la cancellazione della formalità € 35,00

Elenco delle trascrizioni:

- 1) Atto esecutivo giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27.10.2015 con formalità n. 16297 del R.G. e n. 12242 del R.P. a carico di C
, giusto verbale di pignoramento immobili
notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano in data 22.10.2015 rep. n. 795 . Spesa per la cancellazione della formalità € 294,00
- 2) Atto compravendita con riconoscimento di scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Lanciano, rep. n. 736 del 21.03.2018, , trascritto p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23.05.2018 al n. 8704 di R.G. e al n. 6597 di R.P in favore dei coniugi
, per l'unità immobiliare identificato nel catasto fabbricati di
Casoli al fg 47, p.lla 372 sub 1 (bene in accrescimento al bene pignorato fg 47 p.lla 372 sub 4).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE PER AVVISO BANDO D'ASTA

SI RIBADISCE CHE PRIMA DI PROCEDERE ALLA VENDITA E' NECESSARIO EFFETTUARE RIALLINEAMENTO, NEL CATASTO TERRENI E FABBRICATI, DELLA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (FG 47 P.LLA 372 SUB 4 - EX P.LLA 372 SUB 2 E SUB 3) AL FINE CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FG 47 P.LLA 372 SUB 1 VENGA ACCORPATA AD ESSA. COSI' FACENDO VIENE SOPPRESSO IL SUB 4 E COSTITUITO NUOVO SUBALTERNO IN SOSTITUZIONE DI ESSO.

NEL CASO CHE CIO' NON VENGA FATTA, SI RENDE NECESSARIO PROCEDERE, UNITAMENTE ALLA VENDITA DEL BENE INDICATO NEL SOTTOSTANTE LOTTO UNICO, ALLA VENDITA ANCHE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NEL CATASTO FABBRICATI DI CASOLI AL FG 47 P.LLA 372 SUB 1, CAT. C/2, CLASSE 1, CONSISTENZA MQ 15, R.C. € 20,14 IN TESTA A (VEDI ALLEGATO N.

3)

LOTTO UNICO

Fabbricato di abitazione sito nel centro storico del Comune di Casoli alla via Centrale n. 102, identificato nel N.C.E.U. al fg. 47, p.la 372 sub 4 (ex sub 2 e 3), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, r.c. € 464,81 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, per la quota di pignoramento pari ad 1/1, disposto su quattro livelli, costituito al piano 2° seminterrato - con accesso anche da via Maiella (ex via Ripetta) - da ingresso, disimpegno, vano scala, ripostiglio, vano adibito a cucina, al 1° piano seminterrato da disimpegno, vano scala, lavatoio, bagno, vano adibito a camera con annesso balcone su via Maiella, al piano terra - con accesso da via Centrale n. 102 - da ingresso, disimpegno, vano scala, cucina, soggiorno, oltre balcone su via Maiella, al piano primo da disimpegno, vano scala, bagno, due camere oltre balcone su via Maiella e su via Centrale, il tutto esteso complessivamente circa mq 215 di superficie lorda, mq 136.50 di superficie netta oltre mq 10.30 di balconi, altezza utile interna h = mt 2.85 - 2.95, confinante con distacco via Centrale, distacco via Maiella (ex via Ripetta), comproprietà comproprietà

, salvo
altri

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sono € 159.200,00 (diconsi euro centocinquantanovemiladuecento/00)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

