

Studio Ucci Architetti

Arch. Luciano Ucci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LANCIANO

Esecuzione Immobiliare RG 9/2025

G.E. Dott. Chiara D'Alfonso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DA

**FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA NELLA QUALITÀ DI MANDATARIA
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO:

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

(G.U. n. 47 del 25.2.2008)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lanciano, li 08/07/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

(Arch. Luciano Ucci)





A seguito della nomina ricevuta dal G.E. dott. Chiara D'Alfonso in riferimento alla procedura esecutiva promossa da “**FEDAIA SPV S.R.L.**” e per essa nella qualità di mandataria “**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**” contro “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”, il sottoscritto Arch. Luciano Ucci, regolarmente iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti col n. 102, dopo aver effettuato le necessarie ricerche documentali presso gli Enti preposti, dopo aver effettuato sopralluoghi, ricognizioni e rilievi, espletato tutte le attività relative ai quesiti posti, nonché a seguito dell’attento esame delle documentazioni depositate dalle parti sulla piattaforma PCT, è in grado di riferire quanto segue.

Dalle risultanze documentali acquisite, regolarmente confermate dalle verifiche in situ, è emerso che la massa immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da intera piena proprietà di unità immobiliari tutte site nel Comune di Lanciano in C.da S. Liberata e facenti parte di unico insediamento edilizio composto allo stato attuale da terreni aventi complessivamente superficie, tra coperto e scoperto, pari a mq. 6213, in parte agricoli ed in parte edificabili, con sovrastanti n. 4 fabbricati così articolati

- n. 1 villa bifamiliare composta da una porzione ultimata abitata ed una porzione da ultimare;
- n. 2 ville monofamiliari in corso di costruzione interessate da ordinanza di demolizione;
- n. 1 fabbricato di vecchia realizzazione risalente ai primi anni ‘40 con caratteristiche tipicamente agricole.



Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto ha proceduto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, ed in merito precisa:

- **che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;**
- **che detta certificazione notarile sostitutiva riporta una cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza per tutti gli immobili pignorati e per tutti i terreni sui quali sono stati edificati i fabbricati di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono porzioni.** In particolare, essa riporta la cronistoria delle provenienze sino ai seguenti atti trascritti:

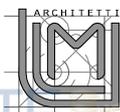
- atto di donazione e cessione di diritti e divisione per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 27/01/1994 rep. 52.542, reg.to a Lanciano il 03/02/1994 al n. 237 serie 1V, **trascritto a Chieti il 04/02/1994** ai n.ri 1890/1554;
- atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 16/12/2004 rep. 193.708, reg.to a Lanciano il 28/12/2004 al n. 2541 serie 1T, **trascritto a Chieti il 31/12/2004** ai n.ri 23875/17628;

In secondo luogo, il sottoscritto precisa che dalle risultanze dell'esame degli atti depositati emerge che **il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) **né l'estratto catastale storico** riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Al riguardo, il sottoscritto allega alla presente estratti catastali storici.

Il sottoscritto precisa, inoltre, che **nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, oltre ad identificativi catastali storici originari annoverati nella cronistoria degli atti traslativi riportati.**

In terzo luogo, il sottoscritto precisa che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, in quanto le unità immobiliari interessate dal pignoramento sono di proprietà di società a responsabilità limitata e, quindi, estranei al regime patrimoniale dei soci.**

Si evidenzia che tra le documentazioni depositate su PCT non si rileva certificazione ai sensi Art. 561 c.p.c. riportante menzione negativa.



QUESITO N. 1

... provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

L'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un'area sita nel comune di Lanciano alla C.da Santa Liberata con sovrastanti n. 4 fabbricati. l'area sviluppa una superficie complessiva di mq. 6.213 ricadenti secondo il P.R.G. vigente in parte in zona edificabile B2 residenziale di completamento - sottozona frazionale estensiva ed in parte in parte agricola E1.

L'intera area confina con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, condominio multiproprietà, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a più lati, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, strada comunale.

L'intero compendio, terreni e fabbricati, costituisce ambito di intervento per la realizzazione di complesso edilizio a destinazione residenziale di villette monofamiliari e bifamiliari sito nel Comune di Lanciano alla C.da Santa Liberata, intervento iniziato in forza di regolari Permessi di Costruire e sospeso. Con successivo Provvedimento il Comune di Lanciano del 10/05/2012 prot. 23455 veniva dichiarata la decadenza dei Permessi di Costruire.

Per le specifiche caratteristiche del compendio pignorato, si ritiene funzionale ai fini del trasferimento, formare n. 4 lotti. Pertanto, si fornisce di seguito la identificazione dei beni e dei dati catastali riferiti a ciascuno di tali lotti:

- **LOTTO 1: Piena proprietà di porzione Sud di fabbricato bifamiliare da cielo a terra costituita da abitazione, autorimessa e relative aree esterne di pertinenza, il tutto su n. 4 piani di cui 1 interrato e 3 fuori terra ubicata in Lanciano, C.da Santa Liberata n. 49.**

Il fabbricato bifamiliare di cui l'appartamento ed il box autorimessa costituiscono porzioni è ricompreso nell'ambito di intervento sopra descritto.

L'area su cui la porzione di fabbricato insiste è riportata in N.C.T. al foglio 18 particella 4522 ed ha una superficie catastale pari ad are 2 ca 87;



Il lotto confina con altra proprietà della Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su tutti i lati ed è costituito da:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento** posto ai piani interrato, terra primo e secondo, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 3, categoria A/7 classe 1 cons. vani 12 rendita € 1.487,40;
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di box autorimessa** posto al piano interrato, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 2, categoria C/6 classe 3 cons. mq. 29 rendita € 128,80;
- **Bene comune non censibile ai subb. 2 e 3** posto al piano terra, ricomprensente rampa di accesso al box autorimessa e verde privato, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 1;

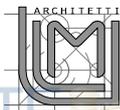
- **LOTTO 2: Piena proprietà di porzione Nord, allo stato rustico, di fabbricato bifamiliare da cielo a terra avente destinazione ad uso abitazione, autorimessa e relative aree esterne di pertinenza, il tutto su n. 4 piani di cui 1 interrato e 3 fuori terra ubicata in Lanciano, C.da Santa Liberata snc.**

Il fabbricato bifamiliare di cui l'unità immobiliare costituisce porzione è ricompreso nell'ambito di intervento sopra descritto.

L'area su cui il fabbricato insiste è riportata in N.C.T. al foglio 18 particella 4518 ed ha una superficie catastale pari ad are 2 ca 94.

Il lotto confina con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed altra proprietà della Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su tre lati ed è costituito da:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione** posta ai piani interrato, terra, primo e secondo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4518, categoria F/3.
- **LOTTO 3: Piena proprietà di terreni, in parte agricoli ed in parte edificabili, e di n. 1 vetusto fabbricato fatiscente, il tutto ubicato in Lanciano, C.da Santa Liberata snc.**
L'intera area costituente il lotto ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq. 3.650 di cui circa mq 2.838 edificabili e circa mq 812 agricoli ed è divisa in tre porzioni da strada privata, individuata quest'ultima dalla particella 4534 del Foglio 18 N.C.T. ed in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R. 380/2001, fatta salva l'eventuale applicazione di quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 160 del 6 giugno 2024, come meglio descritto nella risposta al Quesito n. 4.



Il lotto confina con proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, condominio multiproprietà, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx a più lati, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx ed altra proprietà della Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su più lati.

Il lotto è costituito da:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di vetusto fabbricato fatiscente** posto ai piani terra e primo **composto da n. 3 unità immobiliari ad uso residenziale e n. 1 unità immobiliare ad uso magazzino**, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18:
 - part. 326 sub. 1, categoria A/3 cl. 3 cons. vani 4,5 rendita € 278,89;
 - part. 326 sub. 2 graffato con particella 1024, categoria A/3 cl. 1 cons. vani 2,5 rendita €111,04;
 - part. 326 sub. 3 graffato con particella 1023, categoria A/3 cl. 3 cons. vani 2,5 rendita € 154,94;
 - part. 326 sub. 4, categoria C/2 cl. 1 cons. mq 22 rendita € 23,86;
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di terreni, in parte edificabili ed in parte agricoli**, individuati in Catasto N.C.T. al Foglio 18:
 - part. 1007, uliveto cl. 3 are 01 ca 38 r.d. € 0,36, r.a. € 0,21;
 - part. 1350, uliveto cl. 3 ca 80 r.d. € 0,21, r.a. € 0,12;
 - part. 1351, uliveto cl. 3 are 02 ca 80 r.d. € 0,72, r.a. € 0,43;
 - part. 1354, uliveto cl. 3 ca 17 r.d. € 0,04, r.a. € 0,03;
 - part. 1355, uliveto cl. 3 ca 25 r.d. € 0,06, r.a. € 0,04;
 - part. 327, uliveto cl. 1 are 01 ca 69 r.d. € 0,87, r.a. € 0,44;
 - part. 4011, uliveto cl. 3 ca 80 r.d. € 0,21, r.a. € 0,12;
 - part. 4012, uliveto cl. 3 are 02 ca 80 r.d. € 0,72, r.a. € 0,43;
 - part. 4013, uliveto cl. 1 ca 61 r.d. € 0,32, r.a. € 0,16;
 - part. 4014, uliveto cl. 1 are 01 ca 80 r.d. € 0,93, r.a. € 0,46;
 - part. 4501, uliveto cl. 3 are 02 ca 08 r.d. € 0,54, r.a. € 0,32;
 - part. 4502, uliveto cl. 3 ca 02 r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
 - part. 4503, uliveto cl. 3 are 02 ca 08 r.d. € 0,54, r.a. € 0,32;
 - part. 4504, uliveto cl. 3 ca 02 r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
 - part. 4520, uliveto cl. 3 are 01 ca 66 r.d. € 0,43, r.a. € 0,26;
 - part. 4524, uliveto cl. 3 are 01 ca 51 r.d. € 0,39, r.a. € 0,23;



- part. 4525, uliveto cl. 3 are 02 ca 21 r.d. € 0,57, r.a. € 0,34;
- part. 4527, uliveto cl. 3 are 02 ca 82 r.d. € 0,73, r.a. € 0,44;
- part. 4528, uliveto cl. 3 are 01 ca 60 r.d. € 0,41, r.a. € 0,25;
- part. 4529, area rurale ca 37;
- part. 4530, area rurale ca 02;
- part. 4532, uliveto cl. 3 are 02 ca 44 r.d. € 0,63, r.a. € 0,38;
- part. 4533, uliveto cl. 3 ca 39 r.d. € 0,10, r.a. € 0,06;
- part. 4537, uliveto cl. 3 are 03 ca 31 r.d. € 0,85, r.a. € 0,51;
- part. 4538, uliveto cl. 3 are 01 ca 13 r.d. € 0,29, r.a. € 0,18;

- **LOTTO 4: Piena proprietà di terreni, in parte agricoli ed in parte edificabili, e di n. 2 fabbricati allo stato rustico gravati da ordinanza di demolizione, il tutto ubicato in Lanciano, C.da Santa Liberata snc.**

L'intera area costituente il lotto ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 1.982, di cui circa mq 270 edificabili e circa mq 1712 agricoli, su cui insistono due fabbricati oggetto di ordinanza di demolizione non ottemperata nei termini di legge e strada privata, individuata quest'ultima dalla particella 4534 del Foglio 18 N.C.T., il tutto in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R 380/2001, fatta salva l'eventuale applicazione di quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 160 del 6 giugno 2024, come meglio descritto nella risposta al Quesito n. 4.

Il lotto confina con proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, altra proprietà della Soc. xxxxxxxxxxxx su più lati, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, strada comunale, ed è costituito da:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione da demolire** posta ai piani interrato, terra e primo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4536, categoria F/3; ente urbano riportato in NCT Foglio 18 part. 4536 are 6 ca 07;
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione da demolire** posta ai piani interrato, terra e primo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4540, categoria F/3; ente urbano riportato in NCT Foglio 18 part. 4540 are 7 ca 03;





- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di terreno, in parte edificabile ed in parte agricolo**, individuato in Catasto N.C.T. al Foglio 18:
 - part. 4534, uliveto cl. 3 are 06 ca 72 r.d. € 1,74, r.a. € 1,04.

QUESITO N. 2

... provveda l'esperto:

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

2.1 Descrizione dei beni

Come già descritto nella precedente risposta al Quesito n. 1, tutti gli immobili pignorati costituiscono terreni e fabbricati facenti parte di un intervento edilizio ubicato alla C.da Santa Liberata in periferia della città di Lanciano. L'intera area di intervento sviluppa complessivamente una superficie catastale di mq. 6.260, ma l'area oggetto di pignoramento sviluppa complessivamente una consistenza catastale di mq. 6.213.

Il progetto dell'intervento edilizio prevedeva la realizzazione di n. 11 unità abitative distribuite in n. 3 villette bifamiliari e n. 5 villette monofamiliari su terreni originariamente tutti edificabili previa demolizione del vetusto fabbricato fatiscente presente sull'area oggetto di intervento. Tutti i fabbricati previsti in progetto avrebbero avuto accesso da strada privata, anch'essa prevista in progetto e già frazionata in catasto N.C.T. e le cui opere infrastrutturali adeguate allo scopo sono state iniziate ma non completate.

Allo stato attuale si riscontra che la realizzazione delle opere è da tempo sospesa, come dettagliatamente descritto nella successiva risposta al Quesito n. 4 nella quale si ricostruisce la cronistoria delle vicende urbanistico-giuridiche che hanno interessato l'intervento medesimo.

L'intera area interessata dall'insediamento risulta, secondo le attuali destinazioni urbanistiche del P.R.G. vigente, parzialmente ricadente in zona B2 – “Residenziale di Completamento – Sottozona frazionale estensiva” – Art. 56 NTA e parzialmente in zona E1 – “Agricola” – Art. 68 NTA. Inoltre, l'area risulta parzialmente ricadente in zona “P.A.I. - P3 - Aree a pericolosità molto elevata - Art. NTA: 10” nonché in zona “D.G.R. 355/2017 - P.A.I. - P1 - Aree a pericolosità moderata”.

Allo stato attuale, sull'area insistono complessivamente n. 4 fabbricati.

Le caratteristiche delle consistenze immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti:

1. Villa bifamiliare, costituita da due porzioni di cui una posta a Sud ultimata e l'altra posta a Nord allo stato rustico:

- 1.1. **La porzione di villa bifamiliare posta a Sud ultimata, costituente intero Lotto 1 come individuato nella risposta al Quesito n. 1**, è individuata in catasto N.C.E.U. al foglio 18 particella 4522 subalterni 1, 2 e 3 ed è attualmente occupata da nucleo familiare, i cui coniugi componenti hanno riferito di occuparla in forza di preliminare di vendita stipulato con la parte esecutata in data 27/11/2008, mai trascritto, ed in assenza di contratti di locazione e/o comodato, come meglio descritto nella risposta al Quesito n. 11. Detta porzione di fabbricato realizzata con struttura in cemento armato risulta essere strutturalmente indipendente rispetto all'altra metà della villa bifamiliare grazie alla presenza di adeguato giunto tecnico che garantisce l'autonomia strutturale delle porzioni in elevazione tra i 2 corpi di fabbrica anche se gli stessi risultano collegati in fondazione.

L'area esterna al fabbricato è adibita a camminamenti, rampa di accesso al box autorimessa e verde privato. Essa è interamente recintata con muri in cemento armato e ringhiere metalliche con siepi.

L'ingresso alla porzione di fabbricato avviene dalla strada comunale denominata Lanciano-San Iorio al numero civico 49, mediante attraversamento di porzione di area già destinata in progetto a strada privata.

L'abitazione risulta articolata in n. 1 piano interrato e n. 3 piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, mentre il box autorimessa è posto al piano interrato.

L'ingresso all'abitazione avviene tramite cancello metallico ed agevole gradinata esterna che consente il raggiungimento del portico di ingresso posto alla quota di calpestio del piano terra, il quale risulta essere in posizione rialzata rispetto alla strada comunale. Attraverso il portico si accede all'interno dell'appartamento tramite portoncino del tipo blindato.

L'accesso al locale interrato adibito a box autorimessa avviene direttamente dalla strada, mediante attraversamento di porzione di area già destinata in progetto a strada privata e mediante porta basculante metallica.

Relativamente alle caratteristiche specifiche delle unità immobiliari della presente porzione di fabbricato si specifica quanto segue:

- **il piano terra** è adibito a zona giorno ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, n. 1 bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 76,84, oltre a mq. 22,52 di porticato, mq. 52,18 di terrazza di copertura del box



autorimessa e marciapiedi ed a circa mq. 97 di area a verde privato. L'ampio ingresso soggiorno è munito di 1 finestra esposta ad Ovest sul portico di ingresso, n. 2 porte finestra che danno uscita alle porzioni di area esterna rispettivamente orientate a Sud e ad Est. La cucina è munita di una finestra esposta ad Ovest verso il portico di ingresso. Il bagno è accessoriato con doccia, vaso igienico, bidet, lavabo e termosifone in alluminio ed è munito di finestra con esposizione ad Est. Le pareti del bagno sono rivestite per una altezza di circa m 2,00.

L'area esterna del piano terra è adibita, oltre che all'ampio portico di ingresso con esposizione ad Ovest caratterizzato da pilastri in cemento armato a sezione circolare, anche ad ampia terrazza esposta a Sud costituente copertura del box autorimessa, a marciapiede posto sul lato Est e giardino. Portico, terrazza e marciapiede sono pavimentati con piastrelle in gres di tipo ingelivo per esterni e sono muniti di parapetti con ringhiere metalliche verniciate.

L'altezza utile del piano terra è pari a m. 2,70.

- **il piano primo** è adibito a zona notte ed è composto da disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 76,03, oltre a mq. 13,42 di balconi. Due delle tre camere da letto sono munite di balconi rispettivamente esposti ad Est e ad Ovest con uscite mediante porte finestra. Il bagno è accessoriato con vasca da bagno, vaso igienico, bidet e lavabo ed è munito di scaldasalviette in acciaio e finestra con esposizione ad Est. Le pareti del bagno sono rivestite per una altezza di circa m 2,00.

L'altezza utile del piano primo è pari a m. 2,70;

- **il piano secondo (sottotetto)** è adibito a soffitta ed è composto da due locali di sgombero di cui uno principale ed uno secondario, una lavanderia-WC ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 76,03, oltre a mq. 4,16 di balconi. Il locale ubicato sul lato Ovest ed il bagno-lavanderia sono muniti di balconi rispettivamente esposti ad Ovest e ad Est con uscite mediante porte finestra. Il locale soffitta-deposito principale è munito di n. 1 lucernario. Il bagno-lavanderia è accessoriato con doccia, vaso igienico, bidet, pilozza e lavatrice ed è munito di termosifone in alluminio. Le pareti del bagno sono rivestite per altezze variabili da circa m 1,20 a circa m 2,20.

L'altezza utile del piano secondo (sottotetto) è variabili da circa m. 1,35 a circa m. 3,15;



- **il piano interrato** è adibito a taverna, disimpegno, locali cantina e piccolo ripostiglio, n.1 W.C. aventi superficie complessiva lorda pari a mq. e box autorimessa aventi, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 103,12, oltre a mq. 35,40 di box autorimessa. Il locale adibito a taverna è munito da finestra verso bocca di lupo esposta ad Est, di ampia finestra e porta di accesso indipendente verso rampa di accesso al box autorimessa. Il bagno è accessorizzato con doccia, vaso igienico, bidet e lavabo ed è munito di termosifone in alluminio e di una finestra verso bocca di lupo. Le pareti del bagno sono rivestite per una altezza di circa m 2,00.

L'altezza utile del piano interrato è pari a m. 2,40.

Le finiture interne della porzione di fabbricato sono costituite da pavimenti in piastrelle di gres ceramico di dimensioni diversificate, porte interne in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento con caldaia a gas metano ubicata su parete esterna del piano terra ed è munito di un pannello solare termico per ACS, mai entrato in funzione secondo informazioni acquisite dagli occupanti.

L'abitazione è munita di impianti antintrusione con allarme e telecamere esterne.

La gradinata interna di collegamento di tutti i piani è rivestita nelle pedate, alzate e battiscopa con marmo di trani.

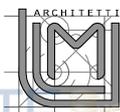
Tutte le pareti esterne, dello spessore complessivo di circa cm 35, sono costituite da tamponamenti in laterizio alveolato, intonaco e tinteggiatura esterna.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono muniti di soglie in marmo di trani e persiane in alluminio con lamelle orientabili e zanzariere.

I balconi sono muniti di pavimentazione in piastrelle di gres ceramico ingelivo per esterni e di parapetti in cemento armato facciavista e porzioni in ringhiera metallica verniciata.

- 1.2. **La porzione di villa bifamiliare posta a Nord, allo stato rustico, costituente intero Lotto 2 come individuato nella risposta al Quesito n. 1**, è individuata in catasto N.C.E.U. al foglio 18 particella 4518. Detta porzione di fabbricato realizzata con struttura in cemento armato risulta essere strutturalmente indipendente rispetto all'altra metà della villa bifamiliare grazie alla presenza di adeguato giunto tecnico che garantisce l'autonomia strutturale delle porzioni in elevazione tra i 2 corpi di fabbrica anche se gli stessi risultano collegati in fondazione.

L'area esterna al fabbricato è adibita a camminamenti, rampa di accesso al box autorimessa e verde privato, attualmente incolto ed infestato da copiosa vegetazione spontanea. Essa è parzialmente recintata con muri in cemento armato.



L'ingresso alla porzione di fabbricato avviene dalla strada comunale denominata Lanciano-San Iorio, mediante attraversamento di porzione di area già destinata in progetto a strada privata mediante opere infrastrutturali adeguate allo scopo iniziate ma non completate.

La porzione di fabbricato risulta articolata in n. 1 piano interrato e n. 3 piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, il tutto allo stato rustico, **a piano terra** della superficie di mq. 76,29 con destinazione ad abitazione oltre a mq. 26,39 con destinazione a portico e circa mq. 103 circa di area a verde privato attualmente incolto, **a piano primo** della superficie di mq. 76,03 con destinazione abitazione oltre a mq. 13,42 di balconi, **a piano secondo** della superficie di mq. 76,03 con destinazione soffitta, oltre a mq. 4,16 di balconi, **a piano interrato** della superficie di mq. 138,34 con destinazione a locali cantine ed autorimessa.

Il piano interrato della porzione di fabbricato risulta difficilmente accessibile per la presenza di pannello di recinzione da cantiere posto in corrispondenza dell'ingresso carrabile oltre che per la presenza della copiosa vegetazione spontanea.

I piani fuori terra risultano anch'essi difficilmente accessibili per la presenza della copiosa vegetazione spontanea in corrispondenza della gradinata esterna di accesso. Quest'ultima consente, in base a quanto risultante dagli elaborati progettuali, il raggiungimento del portico di ingresso posto alla quota di calpestio del piano terra, il quale risulta essere in posizione rialzata rispetto alla strada comunale.

Allo stato attuale, sono stati realizzate le strutture in cemento armato, tutti i tamponamenti esterni con blocchi alveolati, parti di tramezzature interne, controtelai, soglie e persiane degli infissi esterni, portoncino blindato, intonaco e tinteggiatura esterna, manto di copertura e lattonerie, porzioni in cemento armato dei parapetti dei balconi.

La porzione di fabbricato risulta completamente sprovvista di impianti.

- 2. Vetusto fabbricato fatiscente, costituente porzione di Lotto 3 come individuato nella risposta al Quesito n. 1**, la cui demolizione, non più eseguita, era propedeutica al completamento dell'insediamento in progetto, e risulta individuato in catasto NCEU al foglio 18 particelle 326 sub 1, 326 sub 2 graffata con part. 1024, 326 sub 3 graffata con part. 1023 e 326 sub 4. I subalterni 1, 2 e 3 hanno destinazioni d'uso catastali ad abitazione mentre il subalterno 4 ha destinazione d'uso catastale magazzino.

L'accesso al fabbricato ed all'area di pertinenza avviene dalla strada comunale denominata Lanciano-San Iorio, mediante attraversamento di area già destinata in progetto a strada privata mediante opere infrastrutturali adeguate allo scopo iniziate ma non completate.

Il fabbricato si sviluppa su n. 2 piani fuori terra collegati tra loro da n. 2 scale di cui una esterna ed una interna in legno ed è da ritenere inabitabile.

Il piano terra è adibito ad abitazioni e magazzino per una superficie lorda complessiva pari a mq. 120,60. Il piano primo è adibito ad abitazioni per una superficie lorda complessiva pari a mq. 112,06 oltre a 2 piccoli balconi.

Il fabbricato è sprovvisto di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento. Gli infissi interni ed esterni, laddove presenti, sono ammalorati e non funzionanti. Le murature presentano diverse lesioni ed il tetto risulta parzialmente crollato in una piccola porzione. Si è anche riscontata la presenza di lastre di eternit in corrispondenza di una piccola porzione di copertura.

3. **Area costituente porzione di Lotto 3 come individuato nella risposta al Quesito n. 1**, la quale versa anch'essa in condizioni di abbandono con difficoltosa accessibilità a causa della abbondante vegetazione spontanea presente che ostacola l'unica strada di accesso. L'intera area, avente superficie catastale complessiva pari a mq. 3.542, considerata al netto dell'area di sedime del vetusto fabbricato fatiscente di cui al punto 4., risulta, secondo le attuali destinazioni urbanistiche del P.R.G. vigente, ricadente per circa mq. 2.730 in zona B2 – “Residenziale di Completamento – Sottozona frazionale estensiva” – Art. 56 NTA e per circa mq. 812 in zona E1 – “Agricola” – Art. 68 NTA.

L'accesso all'area avviene dalla strada comunale denominata Lanciano-San Iorio, attraversando strada privata in corso di acquisizione da parte del Comune di Lanciano;

4. **Villa monofamiliare in corso di costruzione da demolire, costituente porzione di Lotto 4 come individuato nella risposta al Quesito n. 1**, individuata in catasto N.C.E.U. al foglio 18 particella 4540.

Il fabbricato risulta articolato in n. 1 piano interrato e n. 2 piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, il tutto allo stato rustico, a piano terra della superficie di mq. 130,10 con destinazione ad abitazione oltre a mq. 45,06 con destinazione a portico, a piano primo della superficie di mq. 124,24 con destinazione a soffitta oltre a mq. 18,71 di balconi, a piano interrato della superficie di mq. 168,38 con destinazione a locali cantine ed autorimessa.

Il fabbricato è attualmente in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R. 380/2001, fatta salva l'eventuale applicazione di quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 160 del 6 giugno 2024, come meglio descritto nella risposta al Quesito n. 4.



L'area su cui la porzione di fabbricato insiste ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 703, ed è parzialmente occupata dal fabbricato medesimo e da aree esterne incolte ed infestate da copiosa vegetazione spontanea. Essa non risulta recintata.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla strada comunale denominata Lanciano-San Iorio, mediante attraversamento di area già destinata in progetto a strada privata mediante opere infrastrutturali adeguate allo scopo iniziate ma non completate facente parte del lotto n. 4.

Il fabbricato risulta articolato in n. 1 piano interrato e n. 2 piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, il tutto allo stato rustico.

Il piano interrato del fabbricato risulta difficilmente accessibile per la presenza della copiosa vegetazione spontanea.

I piani fuori terra risultano anch'essi difficilmente accessibili per la presenza della copiosa vegetazione spontanea.

Allo stato attuale, sono stati realizzati le strutture in cemento armato, tutti i tamponamenti esterni con blocchi alveolati, tramezzature interne, controtelai di porte e finestre, alcune soglie esterne, intonaco e tinteggiatura esterna, manto di copertura e lattonerie, porzioni in cemento armato dei parapetti dei balconi.

Il fabbricato risulta sprovvisto di impianti, ad eccezione di porzioni sottotraccia su massetto strutturale e su pareti relativamente agli impianti idrico e di riscaldamento. Si evidenzia, al riguardo, che tali impianti, parzialmente realizzati, sono da ritenere inadeguati ad un loro eventuale completamento futuro, a causa della loro prolungata esposizione agli agenti atmosferici, alla vegetazione spontanea ed a fauna selvatica, dovuta allo stato di abbandono perpetratosi per anni.

5. **Villa monofamiliare realizzata nella sola struttura in cemento armato da demolire, costituente porzione di Lotto 4 come individuato nella risposta al Quesito n. 1**, individuata in catasto N.C.E.U. al foglio 18 particella 4536.

Il fabbricato risulta articolato in n. 1 piano interrato e n. 2 piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, il tutto realizzato nella sola struttura in cemento armato, a piano terra della superficie di mq. 175,16 con destinazione ad abitazione e portico, a piano primo della superficie di mq. 124,24 con destinazione a soffitta oltre a mq. 18,71 di balconi, a piano interrato della superficie di mq. 168,38 con destinazione a locali cantine ed autorimessa.

Il fabbricato è attualmente in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R 380/2001, fatta salva l'eventuale applicazione di quanto sancito dalla

Corte Costituzionale con sentenza n. 160 del 6 giugno 2024, come meglio descritto nella risposta al Quesito n. 4.

L'area su cui la porzione di fabbricato insiste ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 607, ed è parzialmente occupata dal fabbricato medesimo e da aree esterne incolte ed infestate da copiosa vegetazione spontanea. Essa non risulta recintata.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla strada comunale denominata Lanciano-San Iorio, mediante attraversamento di area già destinata in progetto a strada privata mediante opere infrastrutturali adeguate allo scopo iniziate ma non completate facente parte del lotto n. 4.

Il fabbricato risulta articolato in n. 1 piano interrato e n. 2 piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, il tutto allo stato rustico.

Il piano interrato del fabbricato risulta difficilmente accessibile per la presenza della copiosa vegetazione spontanea.

I piani fuori terra risultano anch'essi difficilmente accessibili per la presenza della copiosa vegetazione spontanea.

Allo stato attuale, sono state realizzate esclusivamente le strutture in cemento armato.

Il fabbricato risulta completamente sprovvisto di impianti.

6. **Area residua non interessata dai fabbricati, costituente porzione di Lotto 4 come individuato nella risposta al Quesito n. 1**, la quale versa anch'essa in condizioni di abbandono con difficoltosa accessibilità a causa della abbondante vegetazione spontanea presente. L'accesso all'area avviene dalla strada comunale denominata Lanciano-San Iorio. L'area, individuata in catasto N.C.T. dalla particella 4534 del Foglio 18, ha una superficie catastale pari a mq 672 ed è destinata a strada privata, ed è già parzialmente predisposta per tale scopo con opere infrastrutturali la cui realizzazione è stata iniziata ma non completata ed è attualmente in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R. 380/2001, fatta salva l'eventuale applicazione di quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 160 del 6 giugno 2024, come meglio descritto nella risposta al Quesito n. 4.

2.2 Informazioni circa l'Art. 10 D.P.R. 633/1972

Relativamente alla assoggettabilità al regime I.V.A., è possibile riferire quanto segue:

- **Lotto 1:** esso risulta ultimato, accatastato ed occupato da oltre 5 anni. Si ritiene che per esso sussistano pertanto le condizioni per la possibilità di esercizio della opzione I.V.A.;
- **Lotto 2:** esso presenta caratteristiche oggettive pienamente riferibili a quelle di immobili in corso di costruzione e, quindi, ancora inseriti nel circuito produttivo. Pertanto, il suo trasferimento immobiliare è da ritenersi soggetto ad imposizione I.V.A.;



Lotto 3: esso risulta composto da cespiti aventi caratteristiche oggettive diverse, ed è quindi possibile specificare quanto segue:

- il trasferimento della porzione di terreno avente destinazione urbanistica edificabile e del vetusto fabbricato fatiscente su di essa ricompreso avente area di sedime anch'essa edificabile, è da ritenersi soggetto ad imposizione I.V.A.;
- il trasferimento della porzione di terreno avente destinazione urbanistica agricola è da ritenersi non soggetto ad imposizione I.V.A. senza possibilità di esercizio di opzione I.V.A., in quanto non ricadente nella definizione di “cessione di bene”, secondo quanto riportato nel D.P.R. 633/1972 Art. 2 c. 3 lett. c);

Lotto 4: esso risulta composto da cespiti aventi caratteristiche oggettive diverse, ed è quindi possibile specificare quanto segue:

- i n. 2 fabbricati soggetti ad ordinanza di demolizione sono assimilabili ad immobili in corso di costruzione e, quindi, ancora inseriti nel circuito produttivo qualora trasferiti come fabbricati. Pertanto, il loro trasferimento immobiliare, in tale ipotesi, è da ritenersi soggetto ad I.V.A.. Vista la cogenza dell'ordinanza di demolizione si configurerebbe inoltre la alternativa ipotesi di trasferimento, piuttosto che delle attuali consistenze edilizie, della loro area di sedime avente destinazione urbanistica agricola. In tale caso il trasferimento non sarebbe soggetto a imposizione I.V.A. senza possibilità di esercizio di opzione I.V.A. in quanto non ricadente nella definizione di “cessione di bene”, secondo quanto riportato nel D.P.R. 633/1972 Art. 2 c. 3 lett. c);
- il trasferimento della porzione di terreno destinato a strada privata in corso di acquisizione da parte del Comune di Lanciano avente destinazione urbanistica edificabile, è da ritenersi soggetto ad imposizione I.V.A.;
- il trasferimento della porzione di terreno destinato a strada privata in corso di acquisizione da parte del Comune di Lanciano avente destinazione urbanistica agricola è da ritenersi non soggetto ad imposizione I.V.A. senza possibilità di esercizio di opzione I.V.A., in quanto non ricadente nella definizione di “cessione di bene”, secondo quanto riportato nel D.P.R. 633/1972 Art. 2 c. 3 lett. c).



... provveda l'esperto:

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

Le unità immobiliari riportate in catasto NCEU al foglio 18 particelle 326 sub. 1, 326 sub. 2 graffata con particella 1024, 326 sub 3 graffata con particella 1023 e 326 sub 4 sono state realizzate in date antecedenti al 02/09/1967 come risultante dall'atto per notaio Giuseppe Colantonio rep. 193708 del 16/12/2004. Per esse la data di inizio costruzione non è identificabile con esattezza, ma essendo l'intero fabbricato già riportato in mappa catastale storica, la data di sua realizzazione è ascrivibile agli inizi degli anni '40.

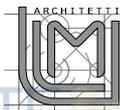
Le costruzioni riportate in catasto NCEU al foglio 18 particelle 4518, 4536, 4540, 4522 sub. 1 (Bene Comune Non Censibile), 4522 sub. 2 e 4522 sub. 3 sono state iniziate in date successive al 02/09/1967 e nella risposta al Quesito n. 4 viene riportata cronistoria delle vicende urbanistico-giuridiche che hanno interessato l'intervento medesimo.

QUESITO N. 4

... provveda l'esperto:

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





dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In riferimento alla legittimità urbanistica si riferisce quanto segue:

1. le unità immobiliari individuate in catasto NCEU al foglio 18 particelle 4518, 4522 sub. 1, 4522 sub. 2 e 4522 sub. 3, 4536, 4540 sono state realizzate, nello stato in cui si trovano, in forza di diversi atti abilitativi e sono state interessate da numerose vicende urbanistiche e giudiziarie che ne hanno contestato diverse irregolarità urbanistiche ed edilizie. Di tali vicende si riporta di seguito la relativa cronistoria:

1.1. in data 21/10/2005 veniva rilasciato dal Comune di Lanciano alla società xxxxxxxxxxxxxx Permesso di Costruire n. 362 per la realizzazione di n. 6 villette monofamiliari, previa demolizione delle unità immobiliari individuate in Catasto N.C.E.U. al foglio 18 particelle 326 sub. 1, 326 sub. 2 graffata con particella 1024, 326 sub. 3 graffata con particella 1023 e 326 sub 4;

1.2. in data 04/05/2006 la società xxxxxxxxxxxxxx comunicava inizio dei lavori relativo a P.d.C. n. 362/2005;

1.3. In data 18/05/2007 veniva rilasciato dal Comune di Lanciano alla società xxxxxxxxxxxxxx Permesso di Costruire n. 104 in Variante per la realizzazione di n. 5 villette monofamiliari e n. 3 villette bifamiliari per complessivi n. 11 alloggi;

1.4. A seguito di esplicita richiesta del Comune di Lanciano prot. 55881 del 25/10/2011, la società xxxxxxxxxxxxxx con risposta prot. 62058 del 29/11/2011 faceva presente che i lavori erano fermi e che la situazione in tale data era la seguente:

- Bifamiliare (P.lla 4552, erroneamente trascritto ma da intendersi certamente quale 4522) completamente ultimata;
- Bifamiliare (P.lla 4518) ultimata al 70%;
- Monofamiliare (P.lla 4540) ultimata all'80%;
- Monofamiliare (P.lla 4536) ultimata al 40%.

Riportavano inoltre che *“Le opere di urbanizzazione sono state parzialmente eseguite e completate solo per le unità realizzate, e sono quelle relative alla rete elettrica, idrica, telefonica e fognario meglio identificate nella planimetria allegata”*.

1.5. Con deliberazione n. 133 del 18/11/2011 il Consiglio Comunale di Lanciano approvava nuovo P.R.G., rigettando, tra le altre osservazioni, anche quelle formulate dalla società

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per cui i terreni oggetto dell'insediamento in progetto venivano parzialmente declassate in zona agricola e venivano parzialmente interessate da delimitazione zona a vincolo PAI, così come previsto dall'Autorità di bacino nel piano stralcio per l'assetto idrogeologico;

1.6. In data 03/02/2012 la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx depositava SCIA prot. 5974 e successiva integrazione prot. 15458 del 22/03/2012 per completamento dei lavori dei fabbricati iniziati individuati in Catasto dalle particelle 4518, 4536 e 4540 e non anche per la porzione di bifamiliare ultimata (F. 18 part. 4522);

1.7. Con nota del Comune di Lanciano prot. 17063 del 02/04/2012 veniva disposta sospensione della SCIA prot. 5974 del 03/02/2012;

1.8. Con ordinanza n. 82 del 10/05/2012 del settore Programmazione Urbanistica il Comune di Lanciano ingiungeva alla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx *“di demolire, entro 90 (novanta) giorni, dalla data di notifica del presente atto, tutte le opere di cui ai permessi di costruire n. 362 del 21/10/2005 e n. 104 del 18/05/2007, dichiarati decaduti con provvedimento n. 23455 del 10.05.2012, come specificato in narrativa, nonché di ripristinare lo stato dei luoghi. ... Conseguentemente, in caso di inadempimento come prima specificato, sarà acquisito, di diritto, gratuitamente, al patrimonio di questo Comune l'opera abusiva descritta in premessa distinta in catasto di questo Comune al foglio 18 mappale n°4518-4522-4536-4540-4534;”*

1.9. La xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ricorreva al TAR contro le determinazioni della delibera n. 133/2011 oltre che contro provvedimenti emanati dal Comune di Lanciano in data 10/05/2012 che dichiaravano la decadenza dei previgenti P.D.C. 362/2005 e 104/2007 per mancata ultimazione dei lavori ed il rigetto di SCIA per completamento delle opere nel frattempo proposta dalla medesima società in data 03/02/2012;

1.10. Il TAR Abruzzo con sentenza n. 449 del 14/11/2014 accoglieva il ricorso della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in merito: 1) all'ordinanza di demolizione, 2) alla illegittimità della scelta di inserire i terreni in zona agricola, 3) al non accoglimento della SCIA per il completamento delle opere;

1.11. A seguito di ricorso in appello n. 1189/2015 da parte del Comune di Lanciano, il Consiglio di Stato con sentenza n. 1520/2016 riformava la sentenza impugnata respingendo il ricorso di primo grado ed accogliendo il ricorso proposto dal Comune di Lanciano; pertanto, tutte le opere previste nel PDC 362/2005 e successiva variante n. 104/2007 dovevano essere demolite;





- 1.12. con istanza in data 28/04/2017 prot. 25701 e successiva integrazione del 15/06/2017 prot. 36381 la società xxxxxxxxxxxxxxxx richiedeva ai sensi dell'art. 36 del T.U. 380/2001 rilascio di P.d.C. in sanatoria relativa all'intervento su porzione di fabbricato sito in C.da S. Liberata con arretramento di n. 2 pilastri (Foglio 18 part. 4518), al fine di rendere l'opera conforme alle nuove indicazioni del sopraggiunto P.R.G. circa il rispetto della distanza minima dalla strada comunale pari a m 7,50 (e non più m 5,00, come da precedente P.R.G.);
- 1.13. con istanza presentata il 28/04/2017 prot. 25695 e successive integrazioni del 15/06/2017 prot. 36377, del 19/06/2017 prot. 36979 e del 22/06/2017 prot. 38032, la società xxxxxxxxxxxxxxxx richiedeva ai sensi dell'art. 36 del T.U. 380/2001 rilascio di PDC in sanatoria relativa all'intervento su porzione di fabbricato sito in C.da S. Liberata (Foglio 18 part. 4522);
- 1.14. con note del Comune di Lanciano prot. 41702 del 07/07/2017 il Comune di Lanciano comunicava alla società xxxxxxxxxxxxxxxx:
- che, relativamente alla porzione individuata dalla particella 4518 del foglio 18, per l'ulteriore corso della pratica necessitava integrare la documentazione precedentemente trasmessa ai fini di dimostrare la sanabilità ai sensi dell'Art. 36 D.P.R. n. 380/2001;
 - che, relativamente alla porzione individuata dalla particella 4522 del foglio 18, l'istanza non poteva essere accolta ma che la stessa istanza poteva essere esaminata ai sensi dell'Art. 34 D.P.R. n. 380/2001 qualora la pratica fosse stata integrata *“dalla prescritta documentazione tecnica, completa anche della perizia giurata da professionista abilitato”*;
- 1.15. con integrazioni trasmesse in data 04/08/2017 prot. 47830 a seguito della esplicita richiesta del Comune di Lanciano, tra le quali perizia giurata a firma di professionista abilitato attestante che la demolizione di parte di fabbricato individuato dalla part. 4522 produrrebbe pregiudizio alla parte rimanente, la società xxxxxxxxxxxxxxxx chiedeva:
- che, relativamente alla porzione individuata dalla particella 4518 del foglio 18, venisse rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria come da istanza prot. 25701 del 28/04/2017;
 - che, relativamente alla porzione individuata dalla particella 4522 del foglio 18, in forza delle risultanze della citata perizia giurata a firma di professionista abilitato, venisse applicata la sanzione prevista dall'Art. 34 DPR 380/2001 pari al doppio del costo di produzione calcolato ai sensi della legge 27/07/1978 n. 392 in € 90.312,90, non potendosi eseguirne la demolizione trattandosi di porzione di fabbricato strutturalmente connesso



con altra porzione (particella 4518) avente quest'ultima diritto, in conseguenza della verifica del rispetto della distanza dalla strada comunale, a rilascio di P.d.C. in sanatoria in quanto conforme alle norme urbanistiche vigenti sia all'epoca di realizzazione che a quella dell'istanza. Si precisa al riguardo che con PEC prot. 18369 del 20/03/2018 e poi con PEC prot. 42293 del 28/06/2018 il Comune di Lanciano richiedeva integrazione alla perizia giurata da professionista abilitato in data 03/08/2017 trasmessa in data 04/08/2017, integrazioni ad oggi non trasmesse dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- 1.16. a seguito di interlocutorie, veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 56 in data 19/06/2017 per *“la demolizione di due villette monofamiliari”* notificato in data 24/08/2017 con cui veniva stabilito un termine di 90 giorni per la ultimazione dei lavori di demolizione e lo sgombero del cantiere con decorrenza dall'inizio dei lavori, pena la decadenza del titolo ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001 ed i conseguenti adempimenti di cui al comma 3 art. 31 del DPR 380/2001;
- 1.17. con comunicazione di inizio lavori prot. 59923 del 04/10/2017 la società xxxxxxxxxxxxxxxx comunicava che i lavori di demolizione di cui al P.d.C. 56/2017 erano iniziati in data 02/10/2017;
- 1.18. con nota prot. 38218 del 14/06/2018 il Dirigente del IV settore Programmazione Urbanistica del Comune di Lanciano comunicava che in data 26/06/2018 si sarebbe effettuato accertamento urbanistico-edilizio al fine di accertare l'ottemperanza al P.d.C. 56 del 19/06/2017;
- 1.19. a seguito di avvenuto accertamento di inottemperanza alle prescrizioni del P.d.C. 56 del 19/06/2017 venivano redatti verbale in data 26/06/2018 acquisito al protocollo 41732 del 27/06/2018 e successivo provvedimento di decadenza del P.d.C. 56 del 19/06/2017 trasmesso dal Comune di Lanciano alla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con prot. 47054 del 20/07/2018;
- 1.20. con successiva nota prot. 49792 del 01/08/2018 veniva comunicato che *“si procederà con la predisposizione di tutti gli atti necessari all'acquisizione delle due villette monofamiliari ubicate in C.da Santa Liberata nel comune di Lanciano”*;
- 1.21. con Determinazione Dirigenziale del Settore Programmazione Urbanistica ed Ambiente del 22/11/2018 n. R.G 1707 il Comune di Lanciano determinava *“IMPEGNO DI SPESA – DETERMINA A CONTRARRE PER VERIFICHE CATASTALI ED ADEMPIMENTI CONNESSI AL RISPETTO DELL'ORDINANZA N. 82/2012. (IMP) (DAC)”*;
- 1.22. in data 13/02/2020 veniva rilasciato dal Comune di Lanciano alla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Permesso di Costruire in Sanatoria n. 15 ai sensi dell'art. 36 D.P.R.



380/20013 e ss.mm.ii. relativo all'intervento su porzione di fabbricato bifamiliare sito in C.da S.Liberata con arretramento di n. 2 pilastri sull'immobile distinto in catasto al foglio 18 mappale 4518. Con tale P.d.C. veniva inoltre precisato che: *“L'efficacia dell'ordinanza di demolizione n. 82 del 10/05/2012, relativamente al corpo di fabbrica di cui trattasi, per l'effetto del rilascio del presente Permesso di costruire risultando superati i presupposti che ne avevano dato origine, si intende definitivamente cessata per la porzione oggetto di sanatoria, una volta acquisita al protocollo comunale l'asseverazione di cui al periodo precedente.”*;

1.23. con comunicazione in data 30/09/2020, prot. 52555 del 09/10/2020, la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx comunicava al Comune di Lanciano:

- poiché l'istanza di sanatoria per arretramento di n. 2 pilastri era stata inoltrata in data 28/04/2017 con prot. 25701;
- poiché il relativo P.d.C. in sanatoria per la esecuzione delle opere necessaria per consentire il rispetto della distanza dalla strada comunale era stato rilasciato in data 13/02/2020 e ritirato in data 19/02/2020;
- che durante i tre anni intercorsi dal 28/04/2017 al 19/02/2020 il Comune di Lanciano aveva approvato con D.C.C. n. 116 del 28/12/2018 pubblicato sul B.U.R.A. ordinario n. 12 del 20/03/2019 nuova variante al P.R.G. che aveva riportato la distanza delle opere dalla strada a quella originaria a m 5,00 e non più m 7,50;
- che, quindi, la porzione del fabbricato bifamiliare individuato dalla particella 4518 del Foglio 18 risultava conforme sia alle norme vigenti all'epoca del rilascio del P.d.C. che a quelle vigenti alla data della comunicazione senza dover arretrare i 2 pilastri;
- che non si sarebbero eseguiti dunque i lavori di arretramento pilastri in quanto il fabbricato rispettava già la doppia conformità urbanistica.

Alla luce di quanto appena riportato, è possibile riassumere quanto segue:

- a) **Le due unità immobiliari individuate dalle particelle 4536 e 4540 del Foglio 18** in considerazione della loro acclarata non sanabilità rimangono assoggettate all'ordinanza di demolizione n. 82 del 10/05/2012 e, vista la inottemperanza da parte della esecutata entro i 90 gg assegnati dal Comune di Lanciano per la demolizione esse, ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. **Giova tuttavia evidenziare, al riguardo, quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza**

n. 160 del 6 giugno 2024 circa la illegittimità costituzionale di tale comma, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire. Nel caso specifico, infatti, il creditore cedente aveva iscritto ipoteche in date 26/01/2007 e 01/10/2010 gravanti sui terreni originari su cui sono state successivamente edificate le unità immobiliari oggetto di ordinanza di demolizione e, quindi, in data antecedente alla data di trascrizione del medesimo atto di accertamento dell'inottemperanza da parte del Comune, trascrizione quest'ultima peraltro non ancora formalizzata;

b) **La porzione di fabbricato bifamiliare individuata dalla part. 4518 del Foglio 18**, seppur incompleta, per le parti realizzate è da ritenere conforme alle norme urbanistiche. Essa necessita tuttavia di richiesta di nuovo permesso di costruire o presentazione di segnalazione certificata di inizio attività per completamento delle parti non ultimate;

c) **La porzione di fabbricato bifamiliare individuata dalla part. 4522 subb. 1, 2 e 3 del Foglio 18**, ai sensi e per gli effetti di quanto atto con perizia giurata regolarmente agli atti del Comune di Lanciano, è risultata strutturalmente non demolibile e, pertanto, ricorrono le condizioni di cui all'Art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001 così come vigente alla data del 30/09/2020 in cui veniva formalizzata la legittimità della porzione della porzione di fabbricato bifamiliare individuata dalla part. 4518 del Foglio 18, con applicazione di sanzioni pari al doppio del costo di produzione corrente. Si evidenzia che tale sanzione, di "fiscalizzazione", alternativa alla demolizione, pur conservando la consistenza edilizia, non ne estingue l'abuso, sempre qualora non venga dimostrata la sua ultimazione antecedente la data di approvazione in vigore del P.R.G: di cui alla delibera C.C. 133/2011 ed anche del periodo di vigenza delle norme di salvaguardia. Si evidenzia che la porzione di fabbricato bifamiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

In conseguenza di quanto sopra è quindi possibile riferire che, nella ipotesi di adozione di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001, la porzione di fabbricato potrà essere utilizzato, ma non potrà acquisire Permesso di Costruire in sanatoria.

La sanzione prevista in caso di fiscalizzazione alternativa alla demolizione è stata quantificata pari al doppio di € 90.312,90 (costo di produzione calcolato), come già in atti del Comune di Lanciano in quanto integrato dalla eseguita in occasione di trasmissione da parte di quest'ultima di integrazioni in data 04/08/2017 prot. 47830. La sanzione, così calcolata, è dunque pari ad € 180.625,80.



Si evidenzia tuttavia che la applicazione di detta sanzione per fiscalizzazione non rimuove la illegittimità dell'abuso edilizio, pertanto l'immobile risulterà non ipotecabile a garanzia di eventuali mutui, né avente diritto a benefici fiscali per eventuali interventi edilizi agevolati, e, in caso di vendita, sarà obbligatorio evidenziare in atto tale condizione di irregolarità urbanistica fiscalizzata con conseguente svalutazione del prezzo di vendita.

QUESITO N. 5

... provveda l'esperto:

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

Per tutti i terreni interessati dal pignoramento si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici competenti del Comune di Lanciano.

QUESITO N. 6

... provveda l'esperto:

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così identificate in N.C.E.U. ed N.C.T. al Foglio 18 del Comune di Lanciano:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento** posto ai piani interrato, terra primo e secondo, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 3, categoria A/7 classe 1 cons. vani 12 rendita € 1.487,40;

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di box autorimessa** posto al piano interrato, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 2, categoria C/6 classe 3 cons. mq. 29 rendita € 128,80;
- **Bene comune non censibile ai subb. 2 e 3** posto al piano terra, ricomprendente rampa di accesso al box autorimessa e verde privato, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 1.
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione** posta ai piani interrato, terra, primo e secondo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4518, categoria F/3.
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione da demolire** posta ai piani interrato, terra e primo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4536, categoria F/3;
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione da demolire** posta ai piani interrato, terra e primo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4540, categoria F/3;
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di vetusto fabbricato fatiscente** posto ai piani terra e primo **costituito da n. 3 unità immobiliari ad uso residenziale e n. 1 unità immobiliare ad uso magazzino**, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18:
 - part. 326 sub. 1, categoria A/3 cl. 3 cons. vani 4,5 rendita € 278,89;
 - part. 326 sub. 2 graffato con particella 1024, categoria A/3 cl. 1 cons. vani 2,5 rendita €111,04;
 - part. 326 sub. 3 graffato con particella 1023, categoria A/3 cl. 3 cons. vani 2,5 rendita € 154,94;
 - part. 326 sub. 4, categoria C/2 cl. 1 cons. mq 22 rendita € 23,86;
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di terreni, in parte edificabili ed in parte agricoli**, individuati in Catasto N.C.T. al Foglio 18:
 - part. 1007, uliveto cl. 3 are 01 ca 38 r.d. € 0,36, r.a. € 0,21;
 - part. 1350, uliveto cl. 3 ca 80 r.d. € 0,21, r.a. € 0,12;
 - part. 1351, uliveto cl. 3 are 02 ca 80 r.d. € 0,72, r.a. € 0,43;
 - part. 1354, uliveto cl. 3 ca 17 r.d. € 0,04, r.a. € 0,03;
 - part. 1355, uliveto cl. 3 ca 25 r.d. € 0,06, r.a. € 0,04;
 - part. 327, uliveto cl. 1 are 01 ca 69 r.d. € 0,87, r.a. € 0,44;
 - part. 4011, uliveto cl. 3 ca 80 r.d. € 0,21, r.a. € 0,12;



- part. 4012, uliveto cl. 3 are 02 ca 80 r.d. € 0,72, r.a. € 0,43;
- part. 4013, uliveto cl. 1 ca 61 r.d. € 0,32, r.a. € 0,16;
- part. 4014, uliveto cl. 1 are 01 ca 80 r.d. € 0,93, r.a. € 0,46;
- part. 4501, uliveto cl. 3 are 02 ca 08 r.d. € 0,54, r.a. € 0,32;
- part. 4502, uliveto cl. 3 ca 02 r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
- part. 4503, uliveto cl. 3 are 02 ca 08 r.d. € 0,54, r.a. € 0,32;
- part. 4504, uliveto cl. 3 ca 02 r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
- part. 4520, uliveto cl. 3 are 01 ca 66 r.d. € 0,43, r.a. € 0,26;
- part. 4524, uliveto cl. 3 are 01 ca 51 r.d. € 0,39, r.a. € 0,23;
- part. 4525, uliveto cl. 3 are 02 ca 21 r.d. € 0,57, r.a. € 0,34;
- part. 4527, uliveto cl. 3 are 02 ca 82 r.d. € 0,73, r.a. € 0,44;
- part. 4528, uliveto cl. 3 are 01 ca 60 r.d. € 0,41, r.a. € 0,25;
- part. 4529, area rurale ca 37;
- part. 4530, area rurale ca 02;
- part. 4532, uliveto cl. 3 are 02 ca 44 r.d. € 0,63, r.a. € 0,38;
- part. 4533, uliveto cl. 3 ca 39 r.d. € 0,10, r.a. € 0,06;
- part. 4534, uliveto cl. 3 are 06 ca 72 r.d. € 1,74, r.a. € 1,04;
- part. 4537, uliveto cl. 3 are 03 ca 31 r.d. € 0,85, r.a. € 0,51;
- part. 4538, uliveto cl. 3 are 01 ca 13 r.d. € 0,29, r.a. € 0,18;

E' possibile precisare che:

- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto identificato catastalmente;**
- Relativamente alle unità immobiliari riportate in Catasto N.C.E.U. individuate dalle partt. 4522 sub. 2 e sub. 3 **sono state acquisite le schede catastali presenti**, le quali hanno evidenziato la totale conformità con quanto esistente;
- Relativamente alle unità immobiliari riportate in Catasto N.C.E.U. individuate dalle partt. 326 sub 1, 326 sub 2 graffata con part. 1024, 326 sub 3 graffata con part. 1023 e 326 sub 4 **sono state acquisite le schede catastali presenti**, le quali hanno evidenziato le seguenti difformità con quanto esistente:
 - Modeste modifiche alle tramezzature interne;

- Apertura di varco nella muratura a piano primo che consente il collegamento tra il piano primo della u.i.u. individuata dal sub. 1 con il primo piano della u.i.u. individuata dal sub. 3;
- Inesistenza di scala di collegamento tra piano terra e piano primo della u.i.u. individuata dal sub. 3;
- Modeste modifiche nella posizione dei vani finestra.

Si evidenzia che tali modeste difformità sono da ritenersi minimali ed ininfluenti ai fini fiscali e non determinano variazioni di categoria, classe e rendita catastali tali da ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento. Per esse, si ritiene dunque che non ricorrano le condizioni per procedere ad aggiornamento catastale.

QUESITO N. 7

... provveda l'esperto:

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

Alla data di notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili oggetto del pignoramento in forza di atti regolarmente trascritti, per l'intera piena proprietà. Non ricorrono dunque le condizioni per predisporre bozza di progetto di divisione.

QUESITO N. 8

... provveda l'esperto:

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche



di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

8.1 Provenienze

Di seguito si riportano le vicende di carattere traslativo e catastale che hanno interessato nell'ultimo ventennio le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Tutte le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono attualmente di piena proprietà della ditta esecutata Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Lanciano c.f. e p.iva 02097030692. Dette unità immobiliari sono derivate dalle seguenti variazioni catastali.

Le unità immobiliari identificate dalla part. 4522 subalterni 1, 2 e 3 del Foglio 18 del N.C.E.U. sono derivate in forza di costituzione del 16/12/2011 dalla particella 4522 del Foglio 18 del N.C.T. derivata, quest'ultima, in forza di Frazionamento e Tipo Mappale del 13/10/2011, da porzioni delle particelle 1328 (ex porzione 1010), 1011, 1014, 1017 e 1018 del Foglio 18 N.C.T..

Le particelle 1328 (ex porzione 1010) e 1018 erano pervenute alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 03/05/2005 rep. 197.255, reg.to a Lanciano il 19/05/2005 al n. 1088 serie 1T, trascritto a Chieti il 23/05/2005 ai n.ri 10070/7262, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale ne era divenuto proprietario in forza di atto di donazione e cessione di diritti e divisione per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 27/01/1994 rep. 52.542, reg.to a Lanciano il 03/02/1994 al n. 237 serie 1V, trascritto a Chieti il 04/02/1994 ai n.ri 1890/1554, da xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Le particelle 1011, 1014 e 1017 erano pervenute alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 16/12/2004 rep. 193.708, reg.to a Lanciano il 28/12/2004 al n. 2541 serie 1T, trascritto a Chieti il 31/12/2004 ai n.ri 23875/17628, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx l'xxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'unità immobiliare identificata dalla part. 4518 del Foglio 18 del N.C.E.U. è derivata in forza di costituzione del 13/02/2012 dalla particella 4518 del Foglio 18 del N.C.T. derivata, quest'ultima, in forza di Frazionamento e Tipo Mappale del 13/10/2011, da porzioni delle particelle 1328 (ex porzione 1010) e 1018 del Foglio 18 N.C.T..

Le particelle 1328 (ex porzione 1010) e 1018 erano pervenute alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 03/05/2005 rep. 197.255, reg.to a Lanciano il 19/05/2005 al n. 1088 serie 1T, trascritto a Chieti il 23/05/2005 ai n.ri 10070/7262, da xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, il quale ne era divenuto proprietario in forza di atto di donazione e cessione di diritti e divisione per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 27/01/1994 rep. 52.542, reg.to a Lanciano il 03/02/1994 al n. 237 serie 1V, trascritto a Chieti il 04/02/1994 ai n.ri 1890/1554, da xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'unità immobiliare identificata dalla part. 4536 del Foglio 18 del N.C.E.U. è derivata in forza di costituzione del 13/02/2012 dalla particella 4536 del Foglio 18 del N.C.T. derivata, quest'ultima, in forza di Frazionamento e Tipo Mappale del 13/10/2011, da porzioni delle particelle 1012 e 1013 del Foglio 18 N.C.T..

Le particelle 1012 e 1013 erano pervenute alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 16/12/2004 rep. 193.708, reg.to a Lanciano il 28/12/2004 al n. 2541 serie 1T, trascritto a Chieti il 31/12/2004 ai n.ri 23875/17628, da xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx l'xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'unità immobiliare identificata dalla part. 4540 del Foglio 18 del N.C.E.U. è derivata in forza di costituzione del 13/02/2012 dalla particella 4540 del Foglio 18 del N.C.T. derivata, quest'ultima, in forza di Frazionamento e Tipo Mappale del 13/10/2011, da porzioni delle particelle 676, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018 e 1019 del Foglio 18 N.C.T..

Le particelle 676, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 e 1019 erano pervenute alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 16/12/2004 rep. 193.708, reg.to a Lanciano il 28/12/2004 al n. 2541 serie 1T, trascritto a Chieti il 31/12/2004 ai n.ri 23875/17628, da xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx l'xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

La particella 1018 era pervenuta alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 03/05/2005 rep. 197.255, reg.to a Lanciano il 19/05/2005 al n. 1088 serie 1T, trascritto a Chieti il 23/05/2005 ai n.ri 10070/7262, da xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, il quale ne era divenuto proprietario in forza di atto di donazione e cessione di diritti e divisione per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 27/01/1994 rep. 52.542, reg.to a Lanciano il 03/02/1994 al n. 237 serie 1V, trascritto



a Chieti il 04/02/1994 ai n.ri 1890/1554, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Le unità immobiliari identificate dalla part. 326 sub 1, sub 2 graffata con part. 1024, sub 3 graffata con part. 1023 e sub 4 del Foglio 18 del N.C.E.U. sono pervenute alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 16/12/2004 rep. 193.708, reg.to a Lanciano il 28/12/2004 al n. 2541 serie 1T, trascritto a Chieti il 31/12/2004 ai n.ri 23875/17628, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx l'xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

I terreni identificati dalle part. 4501, 4502, 4503, 4504, 4520, 4524, 4525, 4527, 4528, 4529, 4530, 4532, 4533, 4534, 4537, 4538 del Foglio 18 del N.C.T. sono derivati in forza di Frazionamento del 13/10/2011, da porzioni delle particelle del Foglio 18 N.C.T. come segue: partt. 4501 e 4502 da ex porzioni part. 1005, partt. 4503 e 4504 da ex porzioni part. 325, part. 4520 da ex porzione part.1328 (ex porzione 1010), partt. 4524 e 4525 da ex porzione part. 1011, partt. 4527 e 4528 da ex porzione part. 1329 (ex porzione 1010), partt. 4529 e 4530 da ex porzione part. 1022, partt. 4532 e 4533 da ex porzione part. 1012, part. 4534 da ex porzioni partt. 1328 (ex porzione 1010), 1329 (ex porzione 1010), 1011, 1012, 1014, 1017 e 1018, partt. 4537 e 4538 da ex porzione part. 1013.

I terreni identificati dalle part. 1007, 1350, 1351, 1354, 1355, 327, 4011, 4012, 4013, 4014, 1005, 325, 1011, 1022, 1012, 1014, 1017 e 1013 erano pervenuti alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 16/12/2004 rep. 193.708, reg.to a Lanciano il 28/12/2004 al n. 2541 serie 1T, trascritto a Chieti il 31/12/2004 ai n.ri 23875/17628, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx l'xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Le particelle 1328 (ex porzione 1010) e 1018 erano pervenute alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Colantonio in Lanciano del 03/05/2005 rep. 197.255, reg.to a Lanciano il 19/05/2005 al n. 1088 serie 1T, trascritto a Chieti il 23/05/2005 ai n.ri 10070/7262, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale ne era divenuto proprietario in forza di atto di donazione e cessione di diritti e divisione per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 27/01/1994 rep. 52.542, reg.to a Lanciano il 03/02/1994 al n. 237 serie 1V, trascritto a Chieti il 04/02/1994 ai n.ri 1890/1554, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx c.f.

XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX.

La particella 1329 (ex porzione 1010) era pervenuta alla Soc. XXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 29/03/2005 rep. 92.576, reg.to a Lanciano il 31/03/2005 al n. 640 serie 1T, trascritto a Chieti il 01/04/2005 ai n.ri 6648/4981, da XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, la quale ne era divenuta proprietaria in forza di atto di donazione e cessione di diritti e divisione per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 27/01/1994 rep. 52.542, reg.to a Lanciano il 03/02/1994 al n. 237 serie 1V, trascritto a Chieti il 04/02/1994 ai n.ri 1890/1554, da XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

8.2. Formalità contro

Alla data del 22/05/2025, gli immobili oggetto di perizia non risultano gravati da oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Chieti in data 26/01/2007 ai n.ri 1870/255 a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona (AN) c.f. 01377380421, iscritta per € 800.000,00 a garanzia di apertura di credito € 400.000,00 per notaio Paolo Ferrari in Lanciano in data 23/01/2007 rep. 4602 gravante su partt. 326 sub. 1, 326 sub. 2, 1024, 326 sub. 3, 1023, 326 sub.4 del Foglio 18 del N.C.E.U. e su partt. 1005, 1012, 1016, 1019, 1350, 1351, 325, 327, 676, 1007, 1011, 1013, 1014, 1015, 1017, 1021, 1022, 4011, 4012, 4013, 4014, 1354, 1355, 1329, 1018 e 1328 del Foglio 18 del N.C.T.;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Chieti in data 01/10/2010 ai n.ri 18656/3770 a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona (AN) c.f. 01377380421, iscritta per € 2.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato € 1.200.000,00 per notaio Paolo Ferrari in Lanciano in data 30/09/2010 rep. 9963 gravante su partt. 326 sub. 1, 326 sub. 2 graffato con part. 1024, 326 sub. 3 graffato con part. 1023, 326 sub.4 del Foglio 18 del N.C.E.U. e su partt. 1005, 1012, 1016, 1019, 1350, 1351, 325, 327, 676, 1007, 1011, 1013, 1014, 1015, 1017, 1021, 1022, 4011, 4012, 4013, 4014, 1354, 1355, 1329, 1018 e 1328 del Foglio 18 del N.C.T.;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Chieti in data 28/01/2025 ai n.ri 1652/1305 a favore di FEDAIA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM), c.f. I4108641003, emesso da UNEP Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano rep. 877 del 07/01/2025, gravante su partt. 326 sub. 1, 326 sub. 2 graffato con part. 1024, 326 sub. 3 graffato con part. 1023, 326 sub.4, 4518, 4536, 4540, 4522 sub. 1, 4522 sub. 2, 4522 sub. 3 del Foglio 18 del N.C.E.U. e su partt. 4503,



4504, 4501, 4502, 4524, 4525, 4532, 4533, 4534, 4537, 4538, 4529, 4530, 4520, 4527, 4528, 4014, 4013, 1354, 1355, 4012, 4011, 1007, 327, 1351, 1350 del Foglio 18 del N.C.T..

QUESITO N. 9

... provveda l'esperto:

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La stima degli immobili è stata condotta adottando procedimenti estimativi aderenti alle peculiarità dei cespiti in perizia, i quali sono costituiti da fabbricati a destinazione residenziale aventi diverse caratteristiche tipologiche, di completamento e di vetustà, nonché da terreni in parte edificabili ed in parte agricoli.

9.1. Criteri di stima per valutazione di fabbricati a destinazione residenziale e relative pertinenze

Si precisa che la **superficie commerciale** presa a riferimento per la valutazione è quella costituita dalla superficie lorda di abitazione e da quella relativa alle porzioni accessorie (quali balconi, terrazze, verande, ecc.) opportunamente omogeneizzata mediante coefficienti correttivi, così come definito dalle disposizioni emanate dalla Agenzia in conformità al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 e di seguito riportato:

	Tipo di superficie	Coeff. correttivo
1	Vani principali	1,00
2	Balconi, terrazze e simili	0,30 fino a mq 25 0,10 per superficie eccedente oltre mq 25
3	Aree scoperte	0,10 fino a superficie vani principali 0,02 per superficie eccedente vani principali



Per determinare il **valore per metro quadro** sono stati impiegati due criteri, il primo diretto, facendo riferimento al criterio sintetico-compartivo relativo sia a fabbricati ultimati che a quelli allo stato rustico in cui gli immobili si trovano attualmente, ed il secondo indiretto, relativo al solo caso di porzione di fabbricato allo stato rustico, per mezzo del “*criterio di trasformazione*”, deducendo il valore unitario degli immobili per differenza tra un ipotetico stato ultimato degli stessi ed i costi necessari per conseguirlo.

Più precisamente, tali criteri sono stati applicati come segue:

A. **criterio sintetico-comparativo:**

I valori unitari sono dedotti a partire da prezzi formatisi sul mercato riguardanti beni paragonabili a quelli oggetto di valutazione e, nella presente stima, essi sono stati ricavati da indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari accreditati, nonché in virtù di esperienze professionali dirette.

Più precisamente, sono stati presi a riferimento fabbricati ultimati oppure aventi uno stato di avanzamento dei lavori (SAL) analogo a quello dei fabbricati in perizia ed aventi simili caratteristiche tipologiche, di vetustà e manutenzione.

Il valore unitario di stima scaturisce quindi dal valore di mercato unitario appena dedotto, adeguatamente corretto in funzione delle reali caratteristiche dello specifico immobile in perizia. Saranno inoltre adottati parametri correttivi in funzione di vetustà del realizzato, livello di piano e livello di manutenzione.

I valori di mercato unitari dedotti dalle indagini effettuate sono di seguito riportati:

- Unità immobiliare ad uso residenziale ultimata individuata dalla particella 4522 sub. 3 del Foglio 18
€ 1.600/mq.
- Unità immobiliare ad uso box autorimessa ultimata individuata dalla particella 4522 sub. 2 del Foglio 18
€ 800/mq.
- Unità immobiliare residenziale allo stato rustico individuata dalla particella 4518 del Foglio 18
€ 500/mq.
- Unità immobiliari ad uso residenziale e magazzino facenti parte del vetusto fabbricato fatiscente individuate dalla particella 326 subb. 1, 2, 3 e 4
€ 200/mq.

B. **criterio di trasformazione:**

Tale criterio, da adottare solo per la porzione non ultimata di fabbricato, è da intendere come confermativo o correttivo di eventuali scostamenti del precedente criterio *sintetico-comparativo*. Esso, infatti, è un criterio di valutazione *derivato* e si basa sul principio che *il valore dell'immobile è pari alla differenza tra il valore di mercato dello stesso immobile dopo*

un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo. Nel caso specifico, trattandosi di immobili in corso di costruzione o allo stato rustico, il processo di valorizzazione è da identificare con la esecuzione delle opere di completamento degli stessi.

Per l'applicazione di tale criterio, necessita quindi acquisire il prezzo di mercato corrente per le nuove costruzioni aventi caratteristiche di ubicazione, destinazioni d'uso e qualità paragonabili a quelle degli immobili oggetto di perizia, dedotti da indagini di mercato.

Al fine di quantificare i costi di trasformazione per il completamento delle unità immobiliari in corso di costruzione o allo stato rustico sono stati elaborati computi metrici considerando prezzi di mercato correnti per le lavorazioni necessarie al mq, comprensivi anche dei costi per adempimenti burocratici e della sicurezza.

Da tale analisi è emerso quanto riportato nella tabella che segue:

Tipologia immobile	VALORE UNITARIO DI MERCATO AL SAL CORRENTE SINTETICO-COMPARATIVO	Valore unitario OMI corretto							VALORE UNITARIO DI TRASFORMAZIONE			
		min	max	taglio dest. Principale (k1)	piano (k2)	Val normale OMI	coeff. di scostamento da caratteristiche "normali"	valore unitario stato ultimato OMI corretto	VALORE UNITARIO DI MERCATO AL SAL CORRENTE SINTETICO-COMPARATIVO	Costo opere di completamento	Valore unitario di trasformazione	
	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[]	[]	[€/mq]	[]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]
Residenziale ultimata (part. 4522 sub. 3)	1 600	700	1 050	0.00	0.50	831	1.30	1 081				1 340
Box autorimessa ultimato (part. 4522 sub. 2)	800	420	630			525	1.00	525				663
Residenziale allo stato rustico (part. 4518)	500								1 600	1 200	400	450
Vetusto fabbricato fatiscente (part. 326 sub. 1, 2, 3 e 4)	200	500	750	0.00	0.30	556	0.80	445				323

Il **valore complessivo** degli immobili in perizia scaturirà infine dal prodotto della **superficie commerciale** e del **valore per metro quadro** opportunamente corretto per mezzo dell'adozione dei seguenti coefficienti riduttivi, validi per i cespiti di abitazioni e pertinenze:

Prospetto coefficienti per adeguamento e correzioni della stima			
	Part. 4522	Part. 4518	Part. 326
riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex Art. 2922 c.c.)	0,90	0,90	0,90
oneri di regolarizzazione urbanistica (esclusi oneri di fiscalizzazione ai sensi Art. 34 c. 2 D.P.R. 380/2001, valutati in valore assoluto)	0,98	0,98	1,00
stato d'uso e di manutenzione	1,00	0,80	0,20

stato di possesso	0,80	1,00	1,00
limitazioni del diritto di proprietà per non sanabilità urbanistica con conseguenti limitate possibilità di utilizzo (difficoltà per accesso a mutui, a ristrutturazione con benefici, ridotta commerciabilità, ecc). Coefficiente assunto per analogia a "diritto d'uso".	0,80	1,00	1,00
	0,56	0,70	0,18

I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo sono valutati in valore assoluto. In particolare, relativamente alla particella 4522 saranno detratti gli oneri di fiscalizzazione valutati in valore assoluto pari ad € 180.626.

9.2. Criteria di stima per valutazione di terreni a destinazione mista

La valutazione dei terreni ricadenti parzialmente in zona edificabile B2 residenziale di completamento - sottozona frazionale estensiva e parzialmente in zona agricola E1 è stata espletata tenendo presenti prezzi unitari valutati sulla base di indagini svolte per terreni di analoghe caratteristiche, oltre che in riferimento alle tabelle di valutazione pubblicate dal Comune di Lanciano ai fini I.M.U..

I valori così ottenuti sono riportati nella seguente tabella:

Terreni edificabili zona B2	€ 32,00 /mq
Terreni agricoli	€ 5,00 /mq

9.3. Valutazione lotti 1, 2 e 3

Relativamente al Lotto 1:

- si detraggono gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero la sanzione di fiscalizzazione pari in c.t. ad € 180.626, così come calcolati nelle interlocutorie in atti depositati nel Comune di Lanciano in riferimento a costi e norme vigenti all'epoca, come riportato nella risposta al Quesito n. 4, salvo diverso ricalcolo a cura del Comune, come nelle proprie competenze;
- **nelle more delle richieste integrazioni della perizia giurata a firma di professionista abilitato, di cui al punto 1.15 della risposta al Quesito n. 4, si ritiene in questa fase ragionevole formulare valutazione degli immobili interessati nella ipotesi di validità delle risultanze della perizia giurata già in atti del Comune di Lanciano e regolarmente protocollata, con tutte le deduzioni consequenziali. Naturalmente, qualora tali risultanze non dovessero trovare conferma in una eventuale futura integrazione della perizia**



giurata, ricorrerebbero le condizioni di cui all'Art. 31 D.P.R. 380/2001 e gli immobili interessati ricadrebbero nella condizione di dover essere demoliti o ceduti gratuitamente al Comune di Lanciano.

	Descrizione immobili		Caratteristiche immobili					Parametri di riferimento					VALORE COMPLESSIVO LOTTO			
	Unità immobiliare		Dati catastali			Sup. effettiva	coeff. omogeneizzazione	Sup. Raggr. te	Superficie commerciale	valore per metro quadro	coeff. adeguamento e correzione stima	valore immobile			valore LOTTO	oneri di fiscalizzazione (ex Art. 34 c. 2 D.P.R. 380/2001)
	Porzione	Foglio	Part.	Sub.	[mq]											
LOTTO 1	Porzione Sud di fabbricato bifamiliare							266.38	1 340	0.56	199 892	213 036	180 626	€ 32 410	LOTTO 1	
	ABITAZIONE PT-P1		18	4522	3	152.87	1.00	152.87								
	SOFFITTA P2					76.03	0.50	38.02								
	VANI ACCESSORI INTERRATI					103.12	0.50	51.56								
	PORTICATO, TERRAZZE E BALCONI PT, P1 E P2					92.28		14.23								
	AREE ESTERNE PERTINENZIALI					97.08		9.71								
Box autorimessa		18	4522	2	35.40	1.00	35.40	35.40	663	0.56	13 143					
LOTTO 2	Porzione Nord di fabbricato bifamiliare (allo stato rustico)							279.21	450	0.70	87 951	87 951	0	€ 87 951	LOTTO 2	
	LOCALI AD USO ABITAZIONE ALLO STATO RUSTICO PT-P1		18	4518	152.32	1.00	152.32									
	LOCALE AD USO SOFFITTA ALLO STATO RUSTICO P2				76.03	0.50	38.02									
	LOCALE AD USO CANTINA ED AUTORIMESSA ALLO STATO RUSTICO AL PIANO INTERRATO				138.34	0.50	69.17									
	PORTICATO E BALCONI PT, P1 E P2				43.97		9.40									
	AREE ESTERNE PERTINENZIALI				103.08		10.31									
LOTTO 3	Vetusto fabbricato fatiscente							232.66	323	0.18	13 527	104 947	0	€ 104 947	LOTTO 3	
	LOCALI AD USO ABITAZIONI E MAGAZZINO PT-P1		18	326	sub 1, sub 2 graffata con part. 1024, sub 3 graffata con part. 1023 e sub 4	232.66	1.00	232.66								
	Terreni edificabili (zona B2, residenziale di completamento - sottozona frazionale estensiva)		18	VARIE (vedasi CDU)		2730.00	1.00	2730.00	2 730.00	32	1.00					87 360
	Terreni agricoli (zona E1, agricola)		18	VARIE (vedasi CDU)		812.00	1.00	812.00	812.00	5	1.00					4 060

9.4. Valutazione lotto 4 - N. 2 fabbricati monofamiliari gravati da Ordinanza di demolizione non ottemperata entro i termini e di area destinata a strada privata a servizio dell'insediamento, il tutto in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano

Relativamente ai due fabbricati non sanabili e gravati da Ordinanza di demolizione identificati in N.C.E.U. al Foglio 18 partt. 4536 e 4540 ed alla strada privata identificata in N.C.T. al Foglio 18 part. 4534, in quanto tutti immobili in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R 380/2001, fatta salva l'eventuale applicazione di quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 160 del 6 giugno 2024 a tutela di parte creditrice, come meglio descritto nella risposta al Quesito n. 4, si evidenzia che per essi non è possibile riscontrare alcuna collocabilità sul mercato.

Pertanto, al Lotto 4, viene associato un valore pari ad € 0,00.

... *provveda l'esperto:*

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

Si formano i seguenti lotti:

- **LOTTO 1: Piena proprietà di porzione Sud di fabbricato bifamiliare da cielo a terra costituita da abitazione, autorimessa e relative aree esterne di pertinenza, il tutto su n. 4 piani di cui 1 interrato e 3 fuori terra ubicata in Lanciano, C.da Santa Liberata n. 49.**

L'area su cui la porzione di fabbricato insiste è riportata in N.C.T. al foglio 18 particella 4522 ed ha una superficie catastale pari ad are 2 ca 87. L'abitazione è composta a piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, n. 1 bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 76,84, oltre a mq. 22,52 di porticato, mq. 52,18 di terrazza di copertura del box autorimessa e marciapiedi ed a circa mq. 97 di area a verde privato, a piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 76,03, oltre a mq. 13,42 di balconi, a piano secondo (sottotetto) da due locali di sgombero di cui uno principale ed uno secondario, una lavanderia-WC ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 76,03, oltre a mq. 4,16 di balconi, a piano interrato da taverna, disimpegno, locali cantina e piccolo ripostiglio, n.1 W.C. aventi superficie complessiva lorda pari a mq. e box autorimessa aventi, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 103,12, oltre a mq. 35,40 di box autorimessa.

Si precisa che per la porzione di fabbricato oggetto del lotto è pendente integrazione di perizia giurata a firma di tecnico abilitato già in atti del Comune di Lanciano attestante la non demolibilità di abuso edilizio e relativa pratica di fiscalizzazione ai sensi Art. 34 D.P.R. 380/2001.

Il lotto confina con altra proprietà della Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su tutti i lati ed è costituito da:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento** posto ai piani interrato, terra primo e secondo, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 3, categoria A/7 classe 1 cons. vani 12 rendita € 1.487,40;



- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di box autorimessa** posto al piano interrato, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 2, categoria C/6 classe 3 cons. mq. 29 rendita € 128,80;
- **Bene comune non censibile ai subb. 2 e 3** posto al piano terra, ricomprendente rampa di accesso al box autorimessa e verde privato, individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4522 subalterno 1;

VALORE LOTTO 1 (al netto oneri fiscalizzazione, così come calcolati nelle interlocutorie in atti depositati nel Comune di Lanciano in riferimento a costi e norme vigenti all'epoca)

€ 32.410

- **LOTTO 2: Piena proprietà di porzione Nord, allo stato rustico, di fabbricato bifamiliare da cielo a terra avente destinazione ad uso abitazione, autorimessa e relative aree esterne di pertinenza, il tutto su n. 4 piani di cui 1 interrato e 3 fuori terra ubicata in Lanciano, C.da Santa Liberata snc.**

L'area su cui il fabbricato insiste è riportata in N.C.T. al foglio 18 particella 4518 ed ha una superficie catastale pari ad are 2 ca 94. La porzione di fabbricato allo stato rustico è composta a piano terra da locale della superficie di mq. 76,29 con destinazione ad abitazione oltre a mq. 26,39 con destinazione a portico, a piano primo da locale della superficie di mq. 76,03 con destinazione abitazione oltre a mq. 13,42 di balconi, a piano secondo da locale della superficie di mq. 76,03 con destinazione soffitta, oltre a mq. 4,16 di balconi e mq. 103 circa di area a verde privato attualmente incolto, a piano interrato da locale della superficie di mq. 138,34 con destinazione a locali cantine ed autorimessa.

Il lotto confina con xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx ed altra proprietà della Soc. xxxxxxxxxxxxxx su tre lati ed è costituito da:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione** posta ai piani interrato, terra, primo e secondo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4518, categoria F/3.

VALORE LOTTO 2 € 87.951

- **LOTTO 3: Piena proprietà di terreni, in parte agricoli ed in parte edificabili, e di n. 1 vetusto fabbricato fatiscente, il tutto ubicato in Lanciano, C.da Santa Liberata snc.**

L'intera area costituente il lotto ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq. 3.650 di cui circa mq 2.838 edificabili e circa mq 812 agricoli ed è divisa in tre porzioni da strada privata in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano.

Il vetusto fabbricato fatiscente è composto a piano terra da abitazioni e magazzino per una superficie lorda complessiva pari a mq. 120,60, a piano primo è adibito ad abitazioni per una superficie lorda complessiva pari a mq. 112,06 oltre a 2 piccoli balconi.

Il lotto confina con proprietà xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, condominio multiproprietà, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx a più lati, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx ed altra proprietà della Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su più lati.

Il lotto è costituito da:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di vetusto fabbricato fatiscente** posto ai piani terra e primo **composto da n. 3 unità immobiliari ad uso residenziale e n. 1 unità immobiliare ad uso magazzino**, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18:

- part. 326 sub. 1, categoria A/3 cl. 3 cons. vani 4,5 rendita € 278,89;
- part. 326 sub. 2 graffato con particella 1024, categoria A/3 cl. 1 cons. vani 2,5 rendita €111,04;
- part. 326 sub. 3 graffato con particella 1023, categoria A/3 cl. 3 cons. vani 2,5 rendita € 154,94;
- part. 326 sub. 4, categoria C/2 cl. 1 cons. mq 22 rendita € 23,86;

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di terreni, in parte edificabili ed in parte agricoli**, individuati in Catasto N.C.T. al Foglio 18:

- part. 1007, uliveto cl. 3 are 01 ca 38 r.d. € 0,36, r.a. € 0,21;
- part. 1350, uliveto cl. 3 ca 80 r.d. € 0,21, r.a. € 0,12;
- part. 1351, uliveto cl. 3 are 02 ca 80 r.d. € 0,72, r.a. € 0,43;
- part. 1354, uliveto cl. 3 ca 17 r.d. € 0,04, r.a. € 0,03;
- part. 1355, uliveto cl. 3 ca 25 r.d. € 0,06, r.a. € 0,04;
- part. 327, uliveto cl. 1 are 01 ca 69 r.d. € 0,87, r.a. € 0,44;
- part. 4011, uliveto cl. 3 ca 80 r.d. € 0,21, r.a. € 0,12;
- part. 4012, uliveto cl. 3 are 02 ca 80 r.d. € 0,72, r.a. € 0,43;
- part. 4013, uliveto cl. 1 ca 61 r.d. € 0,32, r.a. € 0,16;
- part. 4014, uliveto cl. 1 are 01 ca 80 r.d. € 0,93, r.a. € 0,46;
- part. 4501, uliveto cl. 3 are 02 ca 08 r.d. € 0,54, r.a. € 0,32;



- part. 4502, uliveto cl. 3 ca 02 r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
- part. 4503, uliveto cl. 3 are 02 ca 08 r.d. € 0,54, r.a. € 0,32;
- part. 4504, uliveto cl. 3 ca 02 r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
- part. 4520, uliveto cl. 3 are 01 ca 66 r.d. € 0,43, r.a. € 0,26;
- part. 4524, uliveto cl. 3 are 01 ca 51 r.d. € 0,39, r.a. € 0,23;
- part. 4525, uliveto cl. 3 are 02 ca 21 r.d. € 0,57, r.a. € 0,34;
- part. 4527, uliveto cl. 3 are 02 ca 82 r.d. € 0,73, r.a. € 0,44;
- part. 4528, uliveto cl. 3 are 01 ca 60 r.d. € 0,41, r.a. € 0,25;
- part. 4529, area rurale ca 37;
- part. 4530, area rurale ca 02;
- part. 4532, uliveto cl. 3 are 02 ca 44 r.d. € 0,63, r.a. € 0,38;
- part. 4533, uliveto cl. 3 ca 39 r.d. € 0,10, r.a. € 0,06;
- part. 4537, uliveto cl. 3 are 03 ca 31 r.d. € 0,85, r.a. € 0,51;
- part. 4538, uliveto cl. 3 are 01 ca 13 r.d. € 0,29, r.a. € 0,18;

VALORE LOTTO 3 - € 104.947

- **LOTTO 4: Piena proprietà di terreni, in parte agricoli ed in parte edificabili, e di n. 2 fabbricati allo stato rustico gravati da ordinanza di demolizione, il tutto ubicato in Lanciano, C.da Santa Liberata snc.**

L'intera area costituente il lotto ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 1.982, di cui circa mq 270 edificabili e circa mq 1712 agricoli, su cui insistono due fabbricati oggetto di ordinanza di demolizione non ottemperata nei termini di legge e strada privata, individuata quest'ultima dalla particella 4534 del Foglio 18 N.C.T., il tutto in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R 380/2001, fatta salva l'eventuale applicazione di quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 160 del 6 giugno 2024.

Un fabbricato risulta articolato in n. 1 piano interrato e n. 2 piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, il tutto allo stato rustico, a piano terra della superficie di mq. 130,10 con destinazione ad abitazione oltre a mq. 45,06 con destinazione a portico, a piano primo della superficie di mq. 124,24 con destinazione a soffitta oltre a mq. 18,71 di balconi, a piano interrato della superficie di mq. 168,38 con destinazione a locali cantine ed autorimessa.

L'altro fabbricato risulta articolato in n. 1 piano interrato e n. 2 piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, il tutto realizzato nella sola struttura in cemento armato, a piano terra della superficie di mq. 175,16 con destinazione ad abitazione e portico, a piano primo della superficie di mq. 124,24 con destinazione a soffitta oltre a mq. 18,71 di balconi, a piano interrato della superficie di mq. 168,38 con destinazione a locali cantine ed autorimessa.

Si precisa che per gli immobili costituenti il lotto, risultando in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano, non è possibile riscontrare alcuna collocabilità sul mercato.

Il lotto confina con proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, altra proprietà della Soc. xxxxxxxxxxxx su più lati, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, strada comunale, ed è costituito da:

- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione da demolire** posta ai piani interrato, terra e primo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4536, categoria F/3; ente urbano riportato in NCT Foglio 18 part. 4536 are 6 ca 07;
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità in corso di costruzione da demolire** posta ai piani interrato, terra e primo, individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 18 particella 4540, categoria F/3; ente urbano riportato in NCT Foglio 18 part. 4540 are 7 ca 03;
- **Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di terreno, in parte edificabile ed in parte agricolo**, individuato in Catasto N.C.T. al Foglio 18:
 - part. 4534, uliveto cl. 3 are 06 ca 72 r.d. € 1,74, r.a. € 1,04.

VALORE LOTTO 4 € 0

QUESITO N. 11

... provveda l'esperto:

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in



corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Tutti gli immobili oggetto del pignoramento sono nel pieno possesso della ditta esecutata, con la sola esclusione del seguente immobile:

1. Porzione di fabbricato bifamiliare individuata dalla part. 4522 subb. 1, 2 e 3 la quale, al momento del sopralluogo, risultava occupata da terzi in forza di preliminare di vendita stipulato con la parte esecutata in data 27/11/2008, non trascritto. I medesimi hanno dichiarato che non vi sono in essere contratti di locazione e/o comodato. Per tener conto di tale occupazione, nella valutazione dei suddetti immobili è stato applicato un coefficiente riduttivo per stato di possesso pari a 0,8.

Relativamente a tutti gli immobili pignorati, non sono stati riscontrati contratti di locazione antecedenti al pignoramento.

Non esiste condominio.

Relativamente agli immobili pignorati, sono stati riscontrati i seguenti procedimenti giudiziari: ricorso al TAR Abruzzo-Pescara n. 114/2012 R.G. da parte della ditta esecutata contro il Comune di Lanciano con sentenza n. 449/2014 del 14/11/2014 e successivo ricorso in appello del Comune di Lanciano n. 1189/2015 con sentenza del Consiglio di Stato n. 1520/2016.

Relativamente agli immobili pignorati, non sono stati riscontrati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, enfiteusi, censo, livello, usi civici, diritti di abitazione.



QUESITO N. 12

... provveda l'esperto:

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

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Come già evidenziato nelle risposte ai precedenti Quesiti, è in corso procedura di acquisizione gratuita da parte del Comune di Lanciano relativa a terreni e fabbricati da demolire di cui al Lotto 4, ai sensi Art. 31 c. 3 del D.P.R 380/2001, fatta salva l'eventuale applicazione di quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 160 del 6 giugno 2024, come meglio descritto nella risposta al Quesito n. 4 a tutela di parte creditrice.

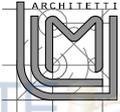
QUESITO N. 13

... provveda l'esperto:

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

Si allegano:

- n. 15 planimetrie degli immobili pignorati;
- n. 3 elaborati planimetrici catastali;
- n. 6 planimetrie catastali;
- n. 1 stralcio di mappa catastale;
- documentazione fotografica formata da n. 27 pagine.



QUESITO N. 14

... provveda l'esperto:

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

Si allega separata e succinta descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

QUESITO N. 15

... provveda l'esperto:

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

Si allega separatamente una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

QUESITO N. 16

... provveda l'esperto:

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567



La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. è stata già compilata dall'ufficio del processo.

Si allega foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

CONCLUSIONI

Dalle tabelle dei valori sopra riportati è possibile formulare il valore finale dell'intero patrimonio immobiliare in perizia:

- 1) **Lotto 1 (al netto oneri fiscalizzazione, così come calcolati nelle interlocutorie in atti depositati nel Comune di Lanciano in riferimento a costi e norme vigenti all'epoca)**

	€	32.410
2) Lotto 2	€	87.951
3) Lotto 3	€	104.947
4) Lotto 4	€	0

TOTALE VALORE COMPLESSIVO BENI IMMOBILI € 225.308

A conclusione di quanto fin qui riportato, ed in espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Luciano Ucci, in qualità di Tecnico Incaricato,

DICHIARA

che il valore complessivo della quota degli immobili oggetto di pignoramento è pari a:

€ 225.308 (Euro duecentoventicinquemilatrecentootto)

Lanciano, 08 Luglio 2025

In fede
(Arch. Luciano UCCI)

