

OTRIBUNALE DI LANCIANO

Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N° 37 – ANNO 2018

G.E. DR. MASSIMO CANOSA

Vertenza promossa da:

contro:

Intervenuti:

esperto:

(CTU) Arch. Stefania De Francesco
con studio in Lanciano (CH), Via G. Marsilio, 3/A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti il 19/04/2018 al Registro Generale n° 6612, Registro Particolare 4990, la parte procedente, richiede al Tribunale di Lanciano, l'espropriazione dei seguenti cespiti:

- A. Quota pari a 1/1 di Abitazione e garage, siti nel Comune di Montenerodomo (CH), iscritti all'Agenzia del Territorio di Chieti - Fabbricati - al **foglio 16** e precisamente:**
1. particella **98 sub. 2** Cat. A/4 classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale: mq. 139, rendita € 204,52;
 2. particella **98 sub. 3** Cat. C/6 classe 1, Consistenza 44 mq., Sup. catastale 63 mq., rendita € 95,44;
- B. Quota pari a 1/1, di Negozi sito nel Comune di Montenerodomo (CH), iscritto all'Agenzia del Territorio di Chieti - Fabbricati - al **foglio 16** e precisamente:**
3. particella **4080** Cat. C/1 classe 1, Consistenza 62 mq., Sup. Catastale: mq. 73, rendita € 685,24;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto la sottoscritta Arch. Stefania De Francesco con studio in Lanciano (CH) Via G. Marsilio n° 3/A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con il n° 473.

Accettato l'incarico conferitomi e prestato giuramento come da verbale giuramento del

CTU Arch. Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.itpec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 1

09/10/2018 (**ALL. 1**), alla presenza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Massimo Canosa accoglievo i quesiti che testualmente riporto di seguito:

1. esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;
2. ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;
3. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8. verifichi se gli immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
10. determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C., al fine della determinazione del prezzo base di vendita;
11. accerti, ai fini dell'articolo 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n° 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;
12. determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;
13. alleggi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18.04.2013 n° 75, entrato in vigore a partire dal 12.07.2013;
14. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);
15. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;
16. in caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il CTU se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;
17. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dai relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

Mi sono recata presso gli immobili oggetto di stima, in data 19/11/2018, ho eseguito il sopralluogo presso l'abitazione sita nel centro storico del Comune di Montenerodomo e successivamente, ho

CTU Arch. Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 2

eseguito il sopralluogo presso il negozio anch'esso situato nel centro storico del paese (Vedi Stralcio di Mappa catastale **ALL. 2**).

I cespiti pignorati si possono suddividere in due tipologie:

1. **Immobile residenziale con garage** da cielo a terra, destinato ad abitazione su cinque livelli, sito in Via D'annunzio n° 5, costituito dai subalterni 2 (abitazione) e 3 (garage) della P.Illa 98 – Foglio 16. Al garage si accede da C.so Duca D'Aosta;
2. **Immobile commerciale** da cielo a terra, con destinazione di negozio su tre livelli, sito in C.so Abruzzo n° 19.

Pertanto si procede, alla formazione dei 2 lotti, rispondendo ai quesiti lotto per lotto, al fine di rendere più agevole la lettura della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

LOTTO 1

Fabbricato ad uso residenziale con garage, da cielo a terra, disposto su cinque livelli sito nel Centro Storico del Comune di Montenerodomo (CH)

Risposta al primo punto del quesito

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

Dati catastali e confini LOTTO 1:

La **particella 98 del foglio 16 (Sub 2 e 3)**, è intestata per $\frac{1}{2}$ a
e per $\frac{1}{2}$ a
conuigi in comunione legale
dei beni.

Gli immobili costituenti il **LOTTO 1**, ricadono sul **Foglio 16** e precisamente:

Quota pari a 1/1 di Fabbricato disposto su cinque livelli, da cielo a terra, sito nel Comune di Montenerodomo (CH) in via G. D'Annunzio n° 5 e costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. ABITAZIONE (sub 2):

- piano terra: Ingresso e vano scala, cucina e soggiorno;
- piano primo: disimpegno e vano scala, camera da letto matrimoniale con bagno padronale (con accesso direttamente dalla camera - senza finestra); camera singola, e bagno (senza finestra);
- piano secondo: disimpegno con vano scala, locale soffitta adibito a camera da letto con ampio lucernario (finestra da tetto) la cui altezza media interna è pari a 1,75 ml. inferiore a quella regolamentare (altezza max = 2,37ml. - altezza min. = 1,14ml.), vano soffitta adibito a stanza da bagno con ampio lucernario la cui altezza media interna è pari a 1,83 ml. inferiore a quella regolamentare (altezza max = 2,37 ml. - altezza min. = 1,30ml.);
- piano primo seminterrato: vano scala e vano destinato a lavanderia con infisso vetrato che si apre sul locale garage sottostante, altezza inferiore a quella regolamentare e pari a ml. 1,85;
- piano secondo seminterrato: vano scala e vano cantina – ripostiglio con altezza netta interna pari a ml. 1,96 inferiore a quella regolamentare.

DATI CATASTALI: Agenzia del Territorio di Chieti –Catasto Urbano- **Foglio 16, P.Illa 98, Sub. 2**

CTU Arch. Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 3

Cat. A/4, Classe 2, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 139 mq. escluse aree esterne scoperte 138 mq., Rendita Catastale: € 204,52.

2. GARAGE (sub. 3):

- Piano secondo seminterrato: garage di ampia altezza interna pari a ml. 3,44 con accesso dal C.so Duca D'Aosta.

DATI CATASTALI: Agenzia del Territorio di Chieti –Catasto Urbano- **Foglio 16, P.lla 98, Sub. 3**
Cat. C/6, Classe 1, consistenza 44 mq., Sup. Catastale 63 mq., Rendita Catastale: € 95,44;

CONFINI: la particella 98 confina con: terrapieno sotto strada comunale Via D'Annunzio, con la strada comunale C.so Duca d'Aosta, con la particella 97 e la particella 99, salvo altri.

Descrizione LOTTO 1:

L'edificio residenziale, oggetto di pignoramento, è situato nel centro storico del Comune di Montenerodomo in provincia di Chieti.

Il fabbricato, di vecchia costruzione (prima edificazione antecedente al 1967), è costruito secondo le tecniche antiche e locali della muratura tradizionale in pietra. Negli anni '90, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione che lo ha reso abitabile e consono alle esigenze della vita attuale.

Il fabbricato costituisce una porzione di isolato a schiera. Ha due fronti stradali, uno su Via D'Annunzio (strada a monte) e l'altro su C.so Duca D'Aosta (strada a valle). La superficie della particella è di circa 55 mq. e si sviluppa su quattro piani oltre ad un piano ammezzato. All'abitazione si accede dalla Via D'Annunzio, ed il piano terra è costituito dall'ingresso – vano scala, dalla cucina e dal soggiorno. Il portone di ingresso è blindato con pannello in legno. Tramite una scala interna si accede agli altri piani, questa è rivestita in granito con ringhiera in legno. Il primo piano, è costituito da due camere e due bagni. La camera matrimoniale, ha un bagno con accesso diretto dalla stessa ed è costituito da vano doccia, vater, bidet e lavabo, questo non è munito di finestra ma da sistema di ventilazione forzata. La seconda camera è di modeste dimensioni, e si affaccia su Via D'Annunzio. Il bagno, al quale si accede dal disimpegno, è anch'esso senza finestra e la ventilazione è garantita da ventilazione forzata. Anche questo è munito di doccia con idromassaggio, lavabo, vater e bidet.

Il piano sottotetto è adibito ad altra stanza e un bagno. Come già accennato, l'altezza media dei vani sottotetto non garantisce il rispetto delle norme igienico-sanitarie per le quali i vani abitabili devono avere un'altezza netta interna di media pari a 2,55 ml. (norma per i comuni montani al di sopra dei 1000 metri sul livello del mare). Anche l'altezza media di 2,40 ml. per i locali accessori (bagni, disimpegni, ecc...) non è rispettata. I materiali utilizzati per il bagno e la camera, sono di buona qualità. Il bagno è munito di ampia vasca ellittica e la camera da letto è pavimentata con parquet di legno. Due ampi lucernari con vetri doppi ed in legno, illuminano abbondantemente sia il bagno che la camera.

Il piano seminterrato, originariamente, era costituito da un ampio garage con altezza interna molto alta (3,44 m.) nel corso dell'ultima ristrutturazione, si è ricavato un solaio intermedio per circa il 50% della sua superficie, realizzando un piano primo seminterrato destinato a locale lavanderia – ripostiglio. L'altezza di quest'ultimo è pari a m. 1,85 di molto inferiore a quella regolamentare. Il vano lavanderia prende luce indirettamente da un finestrone scorrevole che si affaccia sul garage.

Il solaio contro terra dell'originario garage, ha subito nel corso della ristrutturazione, un abbassamento del solaio contro terra nella porzione di superficie opposta alla porta di ingresso del garage. Ciò per garantire la minima altezza netta interna (altezza netta pari a m. 1,96). Questa porzione di superficie è destinata a ripostiglio e il collegamento con il garage è garantita da due gradini interni.

Nel garage, vi è anche posizionata la caldaia biomassa. L'accesso carrabile, è garantito da un ampio portone basculante rivestito in legno che si apre sulla Via Duca D'Aosta.

L'impianto elettrico dell'abitazione, è sottotraccia e conforme alle norme vigenti all'epoca della

ristrutturazione del fabbricato.

L'impianto termico, come già accennato, è alimentato da caldaia a biomassa che garantisce il riscaldamento dei corpi radianti (radiatori) in ghisa, e termoconvettori, oltre l'acqua calda sanitaria.

Le finiture interne e degli infissi sono di buona qualità, le cui caratteristiche vengono riepilogate nello schema riportato di seguito.

Riepilogo delle caratteristiche dell'appartamento:

- Pavimentazione interna in gres porcellanato al P-T., P.1°, parquet al P.2°, maiolica ai piani seminterrati.
- Le tramezzature sono in forati, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;
- Rivestimenti dei bagni in maiolica;
- Rivestimento della cucina in maiolica;
- Infissi esterni in legno con vetrocamera con avvolgibili;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Impianto termico con caldaia a biomassa autonoma e radiatori in ghisa;
- Impianto elettrico è realizzato con canaline sottotraccia, e quadro elettrico, conformi alle normative vigenti al momento della sua realizzazione;
- Altri impianti quali: antenna TV e citofono.

Le superfici lorde, dei singoli ambienti, vengono riportate nello schema che segue al fine di determinare la superficie convenzionale complessiva in considerazione del coefficiente di destinazione dei singoli ambienti e tenendo in considerazione le superfici accessorie (balconi ecc...)

Destinazione P.lla 98 sub. 2	Sup. Netta (mq.)	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente Ambiente	Sup. Convenzionale (mq.)
Ingresso-vano scala	10	13	1	13
Cucina	10,40	14,30	1	14,30
Soggiorno	21,95	26,80	1	26,80
Camera matrim.	16,05	22,25	1	22,25
Bagno in camera	3,70	6,15	1	6,15
Camera	10,50	12,45	1	12,45
Bagno	3,65	4,70	1	4,70
Disimp.-vano scala	10,50	12,45	1	12,45
Balcone	3,20	3,20	0,30	0,95
Soffitta	17,20	27,65	0,50	13,82
Bagno-soffitta	13,35	18,70	0,50	9,35
Disimp.-vano scala	6,90	8,80	0,50	4,40
Lavanderia-soppalco	12,10	13,50	0,50	6,75
Vano scala	10,35	12,70	0,50	6,35
Cantina-ripostiglio	20,60	29	0,40	11,60
Vano scala	4,40	7,35	0,40	2,95
TOTALE SUB. 2	171,65	229,80		168,30

Destinazione P.lla 98 sub. 3	Sup. Netta (mq.)	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente Ambiente	Superficie Convenz. (mq.)
Garage	20,60	29	1	29
TOTALE SUB. 3	20,60	29		29

La superficie lorda convenzionale (commerciale) dell'abitazione (Sub. 2 della P.lla 98 del foglio 16), sita nel Comune di Montenerodomo, è data dalla sommatoria tra le superfici lorde dei vani, ed è pari a **mq. 168 circa**.

La superficie lorda convenzionale (commerciale) del garage (Sub. 3 della P.lla 98 del foglio 16), sito nel Comune di Montenerodomo, è pari a **mq. 29 circa**.

Le planimetrie catastali, dei subalterni 2 e 3 **non sono conformi allo stato attuale**, pertanto sarà necessario che, **la parte aggiudicataria, si faccia carico della variazione catastale, a propria cura e spese**.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Storicamente in senso cronologico inverso, a partire dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta il 19/04/2018, vengono elencati gli estremi degli atti per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà e quindi **fino al 19/04/1998, riferiti al fabbricato di cui al Lotto 1.**

RICOSTRUZIONE DEI TITOLI DI PROPRIETÀ di cui ai punti 1 e 2, dell'elenco al precedente paragrafo:

Agli esecutati, il bene è pervenuto in virtù del:

Titolo di Proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Sorrentini, del **23/10/2002** Repertorio 38161

Soggetti contro:

Proprietario per 1/2

Proprietaria per ½

Soggetti a favore:

Proprietario per 1/2

Proprietaria per ½

Coniugi in regime di comunione legale.

Registrato: U.R. di Lanciano
Rep. n° vol.

Data:

Trascr. Cons. RR.II di Chieti

Data: 18/11/2002

Reg. Part.: n° 15037

Reg. Gen.: n° 19564

L'atto interessa i seguenti immobili siti in Montenerodomo (CH):

Catasto Fabbricati: Fg. 16, partic. 98 sub. 2 e 3.

Vedi **ALL. 6a**

Ai Sigg , il bene era pervenuto dal seguente atto:

Titolo di Proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di Compravendita del Notaio Italo De Luca, del **22/08/1989** Repertorio 85765

Soggetti contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprietario 1/4

Proprietaria per 1/2

Soggetti a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprietaria per 1/2

Proprietaria per 1/2

Registrato: U.R. di Lanciano
Rep. n° 1775 vol. I

Data: 23/08/1989

Trascr. Cons. RR. II di Chieti

Data: **01/09/1989**

Reg. Part.: n° 10741 Reg. Gen.: n° 3014

L'atto interessa i seguenti immobili siti in Montenerodomo (CH):

Catasto Fabbricati: Fg. 16, partic. 98 sub. 2 e 3;

Vedi ALL. 5a.

CONCLUSIONI: A far data dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, per tutto il ventennio antecedente alla stessa, è accertata la continuità delle trascrizioni.

Risposta al terzo punto del quesito

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

Gli immobili di cui al LOTTO 1, e precisamente il fabbricato residenziale sito nel Comune di Montenerodomo in Via D'Annunzio n° 5 e annesso garage, sono occupati dagli esecutati, Sig. , con la loro famiglia.

Risposta quarto e quinto punto del quesito

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

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

I beni costituenti il LOTTO 1 non sono interessati da alcun vincolo di natura condominiale. Per quanto riguarda l'esistenza di formalità, ad eccezione di quelle giuridiche e pregiudizievoli che sono riportate in modo schematico nell'elenco che segue, non si è accertato alcun vincolo, se

CTU Arch, Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 7

non quello dovuto alla posizione dell'immobile, che rientra nel centro storico del Comune, e per il vincolo della classificazione sismica " **Zona 2: sismicità medio-alta**"

Vincoli ed oneri Giuridici riferiti al LOTTO 1:

Con lo studio delle ispezioni e delle note ipotecarie, riguardanti l'edificio ad abitazione, si schematizzano di seguito, le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con decreto di trasferimento i cui costi sono a carico della parte aggiudicataria.

• **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**

Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO :

Pubb. Uff.: Notaio SORRENTINI GIUSEPPE

Data: **15/11/2002**

Rep. n° 38432

Iscr.

Reg. Gen.: N° 20180 Reg. Part.: N° 2804

Data: **27/11/2002**

A FAVORE:

CONTRO: _____

; per la quota di 1/2 di proprietà.

; per la _____

quota di 1/2 di proprietà.

Ipoteca su immobili siti in Montenerodomo al **Fg.16** distinti catastalmente:

- **partic. 98 sub. 2 e 3**, rispettivamente Cat. A/4 e C/6 (Quota pari a 1/1);
Capitale € 93.000,00 totale compresi gli interessi: € 186.000,00. Durata 20 anni.
Vedi **ALL. 6b**

• **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE**

DECRETO INGIUNTIVO

Pubb. Uff.: Giudice di Pace di Villa Santa Maria

Data: 28/02/2013

Rep. n° 12

Iscr. Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti

Data: **04/04/2014**

Reg. Gen.: N° 5456 Reg. Part.: N° 448

A FAVORE:

CONTRO: _____

Ipoteca su immobili siti in Montenerodomo al **Fg. 16** distinti catastalmente:

- **partic. 98 sub. 2 e 3**, rispettivamente Cat. A/4 e C/6 (Quota pari a 1/2);
➤ **partic. 4080** Cat. C1 (Quota pari a 1/2)

Capitale € 4.636,94 totale compresi gli interessi € 10.000,00

Vedi **ALL. 6c**

• **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE**

DECRETO INGIUNTIVO

Pubb. Uff.: Tribunale di Lanciano (CH)

Data: 17/02/2017

Rep. n° 570/17

Iscr. Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti

Data: **10/08/2017**

CTU Arch, Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 8

Reg. Gen.: N° 13788 Reg. Part.: N° 1642

A FAVORE:

(

CONTRO: _____

per la quota di 1/2 di proprietà.

per la _____

quota di 1/2 di proprietà.

Ipoteca su immobili siti in Montenerodomo al **Fg.16** distinti catastalmente:

- **partic. 98 sub. 2 e 3**, rispettivamente Cat. A/4 e C/6 (Quota pari a 1/1);
- **partic. 4080** Cat. C1 (Quota pari a 1/1)

Capitale € 32.204.40 totale compresi gli interessi € 64.408.00

Vedi **ALL. 6d.**

- ISCRIZIONE ATTO ESECUTIVO

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubb. Uff.: Tribunale di Lanciano (CH) Sez. Dist. Di Atesa (CH)

Data: 09/04/2018

Rep. n° 30

Iscr. Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti

Data: **19/04/2018**

Reg. Gen.: N° 6612 Reg. Part.: N° 4990

A FAVORE:

CONTRO: _____

; per la quota di 1/2 di proprietà.

; per la _____

quota di 1/2 di proprietà.

Ipoteca su immobili siti in Montenerodomo al **Fg.16** distinti catastalmente:

- **partic. 98 sub. 2 e 3**, rispettivamente Cat. A/4 e C/6 (Quota pari a 1/1);
- **partic. 4080** Cat. C1 (Quota pari a 1/1)

Vedi **ALL. 6d.**

Risposta sesto punto del quesito

"verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa";

Mi sono recata, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montenerodomo (CH), in data 19/11/2018, in seguito all'Istanza di Accesso agli Atti.

L'edificio residenziale P.Illa 98 sub.2 e sub.3 del Foglio 16, oggetto della presente relazione di stima, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n°6 del 10/03/1990:

con la quale si autorizzava, il Sig. (precedente proprietario), all'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione fabbricato esistente" in seguito a istanza presentata in data 26/01/1990 e rilasciata in data 10/03/1990, con deposito al Servizio del Genio Civile di Chieti Prot. N. 832 del 08/03/1990. Il progetto a firma del Geom. Graziano Zacchigna, prevedeva la ristrutturazione del fabbricato con il rifacimento del solaio di copertura e di n. 3 solai di

CTU Arch. Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 9

piano, "il tutto per la trasformazione del fabbricato da magazzino a civile abitazione".
Vedi **ALL. 7a**.

2. **Concessione Edilizia in Variante n° 19 del 18/09/1990:**

L'istanza viene presentata dal Sig. per "Variante in corso d'opera" a firma del geom. Graziano Zacchigna. La variante riguarda il progetto di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 6 del 10/03/1990 e si è resa necessaria per l'eliminazione del Wc al piano terra e per la modifica di porte al bagno superiore (diversa distribuzione degli spazi interni).

Vedi **ALL. 7b**.

Analizzati i titoli abilitativi sopra riportati e confrontando gli stessi con lo stato di fatto, si evidenzia la mancanza di rispondenza nella distribuzione dei piani intermedi in particolare nella mancata rispondenza del primo livello seminterrato, attualmente destinato a lavanderia ma che nel progetto di variante non viene rappresentato.

In fase di sopralluogo l'esecutata, asserisce che l'immobile è stato acquistato dal precedente proprietario nello stato in cui esso si trova nel momento del sopralluogo. Pertanto l'inserimento di un solaio interpiano in più rispetto al progetto approvato e depositato al Genio Civile, rende necessaria la presentazione di un'istanza per Permesso di Costruire in Sanatoria al fine di regolarizzare la difformità in questione.

Oltre alla richiesta del permesso di Costruire in sanatoria, sarà necessario acquisire il Nulla-Osta Sismico del Genio Civile di Chieti, condizione necessaria per l'acquisizione del Titolo Abilitativo in sanatoria.

In seguito all'intervento di Ristrutturazione del fabbricato e il relativo cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Civile abitazione, viene rilasciato dal Comune di Montenerodomo l'**Autorizzazione di Abitabilità in data 23/05/1994 Prot. 1792** e riferita alla **pratica edilizia n. 23 del 1990** nella quale vengono menzionati tutti i vani, fatta eccezione per il locale lavanderia al piano primo seminterrato.

Risposta settimo punto del quesito

"in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";

Come già esposto al precedente punto sesto del quesito, in fase di sopralluogo si è riscontrato che sussistono delle difformità tra lo stato di fatto e i progetti approvati dal Comune di Montenerodomo che nel corso degli anni hanno interessato l'immobile di che trattasi.

Queste difformità consistono nell'aumento della superficie utile con la realizzazione di un piano ammezzato realizzato tra il piano seminterrato e il piano terra. L'altezza considerevole dell'originario piano primo seminterrato, oltre i 3,40 ml., ha indotto, i proprietari, alla realizzazione di un solaio intermedio per circa la metà dell'intera superficie. Per consentire una migliore fruibilità in altezza sia del piano aggiunto che del piano seminterrato, la porzione del solaio contro-terra opposta alla porta di ingresso dell'attuale garage, quella verso la via D'Annunzio, è stato ribassato, scavando ed abbassando di oltre mezzo metro il piano di calpestio.

Si configura pertanto la situazione attuale in cui il garage è ridimensionato alla superficie netta di 20,60 mq. mentre la restante porzione, avendo una differenza di quota inferiore, e dei gradini interni, ha una destinazione di cantina-ripostiglio. Il soppalco si compone di solaio praticabile sostenuto dalle strutture portanti della muratura originaria (involucro edilizio portante) e dal punto

di vista urbanistico si inquadra come ampliamento della superficie interna, senza aumento di volume.

Vedi schemi grafici **ALL. 9.**

Tuttavia la realizzazione di un soppalco comporta ulteriore superficie calpestabile ed autonomi spazi, e rientra nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 D.P.R. n. 380/01.

Dal momento che l'opera realizzata ha determinato un aumento della superficie utile dell'unità con conseguente aggravio del carico urbanistico, **nessita del PERMESSO DI COSTRUIRE in SANATORIA.**

La struttura dovrà essere anche verificata considerando il maggiore carico di esercizio, secondo quanto stabilito dalle NTC 2008 (Nuove Tecniche Costruttive ai fini strutturali) e considerando che il Comune di Montenerodomo rientra nella zona a vincolo sismico 2 della mappa del rischio sismico regionale, dovrà essere richiesta l'autorizzazione sismica, rilasciata dall'ufficio regionale competente (Servizi del Genio Civile di Chieti) quale condizione indispensabile per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte dell'ufficio tecnico comunale. Si veda la risposta del Tecnico Comunale di Montenerodomo **ALL. 16.**

I costi del rilascio del titolo abilitativo in Sanatoria e della conseguente variazione catastale sono riassunti nella tabella che segue:

BOLLI X Comune + BOLLI X Genio C.	Oneri CONCESSORI e OBLAZIONE	Diritti di segreteria comunali PdiC. + Diritti di segreteria Genio Civile	Accatastamento Tributi speciali x ogni unità immobiliare	Parcelle professionali (importo discrezionale)	TOTALE COSTI SANATORIA
€16,00X2 + €16,00X6	€ 655,54 x 2	€ 51,65 + € 300,00	€ 50,00 x n° 2	€ 6.000,00	€ 7.890,73

Si precisa che, oltre ai costi fissi dovuti a oneri, oblazione, diritti, bolli, ecc., si dovranno considerare le spese tecniche professionali per la redazione del Permesso di Costruire in sanatoria, comprendenti anche la verifica strutturale dell'intero immobile (Autorizzazione sismica) ed il suo collaudo. Si precisa che in seguito alla verifica strutturale si potrebbero rendere necessari dei lavori di adeguamento sismico che non possono essere quantificabili dalla scrivente, in quanto occorre un progetto strutturale specifico. Per concludere, la pratica di variazione catastale per ampliamento (DOCFA). Tali **costi professionali**, si stabiliscono in modo forfettario a **€ 6.000,00** oltre iva e oneri contributivi.

Quindi si può ritenere che i costi necessari per la regolarizzazione edilizia in termini amministrativi, ammontano a circa € 7.890,73.

Risposta ottavo punto del quesito

"verifichi se gli immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";

Da verifiche effettuate, gli immobili costituenti il LOTTO 1 non sono gravati da vincoli, censo, livello o uso civico.

Risposta nono punto del quesito

"si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie

CTU Arch. Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 11

già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

Data la natura del bene (immobile a schiera da cielo a terra), questo non rientra nella tipologia del caso.

Risposta decimo punto del quesito

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

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo della stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico si ritiene idoneo il criterio di stima basato sul **più probabile valore di mercato** in quanto esprime il valore del bene (in termini economici) in funzione della domanda e dell'offerta di un bene sul mercato.

Quindi la stima del compendio immobiliare, riferita al Lotto 1, si sviluppa sulla base del **criterio sintetico comparativo**, adottando, come parametro tecnico dimensionale, la superficie lorda convenzionale.

Le indagini condotte, mediante la consultazione di giornali specializzati e in particolare attingendo notizie riguardo alle ultime compravendite dalle agenzie immobiliari che operano nella zona e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari “Agenzia del Territorio – OMI (1° semestre anno 2018)”, hanno portato alla determinazione del prezzo unitario da applicare, considerando innanzitutto le caratteristiche costruttive, il grado di finitura, la vetustà dell'immobile, la posizione dell'immobile, e la disponibilità dell'immobile.

In base a tali considerazioni si determina il prezzo al mq. più idoneo per gli immobili inclusi nel LOTTO 1:

- Abitazione P.IIa 98 (Sub. 2) il valore di mercato viene stabilito a € 850,00/mq;
- Garage P.IIa 98 (Sub. 3) il valore di mercato viene stabilito a € 500,00/mq;

Al valore del bene in procedura esecutiva per il LOTTO 1, si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi	10%
Riduzione per stato di possesso	-
Riduzione per vendita di una quota dell'immobile	-
Oneri per regolarizzazione urbanistica - sanatorie	€ 7.890,73
Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione	-
Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	-
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-

Schema riepilogativo per la determinazione del valore di mercato adeguato del LOTTO 1.

Particella	DESTINAZIONE	Sup. Comm. Mq.	Valore unitario €/Mq	Valore complessivo €	Quota	Tot. % di correz.	Valore €
98 Sub.2	CIVILE ABITAZIONE	168	850,00	142.800,00	1/1	10%	128.520,00
98 Sub 3	GARAGE	29	500,00	14.500,00	1/1	10%	13.050,00
DECURTAZIONE DELLE SPESE PER LA SANATORIA							-7.890,73
TOTALE							133.679,27
TOTALE DA PORRE A BASE D'ASTA + 20,73 (arrotondamento in eccesso)							133.700,00

Il valore del LOTTO 1, viene determinato per € 133.700,00 (euro centotrentatremilasettecento/00)

CTU Arch, Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 12

Risposta undicesimo punto del quesito

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

In sede di sopralluogo, la parte eseguita non mi ha consegnato alcuna documentazione circa la conformità degli impianti, ma durante la visita presso l'ufficio tecnico comunale, ho potuto acquisire la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico sottoscritto dall'installatore Sig. del 30/10/1990, come da **ALL. 10**.

Per quanto riguarda l'impianto termico, la scrivente non ha potuto acquisire alcuna documentazione circa la conformità dello stesso e l'esecutata, a richiesta, non mi ha esibito alcun libretto di manutenzione della caldaia a biomassa.

Risposta dodicesimo punto del quesito

"determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati";

Come riportato nella Quotazione Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, OMI, gli appartamenti in zona centrale a Montenerodomo vengono orientativamente locati per un importo compreso tra un minimo di 2 €/mq/mese, di superficie netta, e un massimo di 3 €/mq/mese (**ALL. 11**). Considerando che l'appartamento è disposto su cinque livelli, quindi non particolarmente comodo, si adotta un valore minimo di € 2 al mq/mese, sia per l'abitazione che per il garage, considerando che la superficie netta complessiva dell'unità immobiliare residenziale ammonta a mq. 171.65 oltre mq. 20.60 per il garage, per un totale di superficie da locare pari a mq. 192.25 (arrotondato a mq. 192.00, ne consegue che il giusto **canone di locazione mensile dell'immobile** costituente il LOTTO 1, ammonta a **€ 384.00** (192 mq. x 2€) (euro trecentoottantaquattro/00).

Risposta tredicesimo punto del quesito

"alleggi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18.04.2013 n° 75, entrato in vigore a partire dal 12.07.2013";

Per quanto concerne il disposto del DPR n°75 del 18.04.2013, le unità immobiliari oggetto di stima, sono sottoposte obbligatoriamente alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), prima di ogni trasferimento di proprietà, e prima di conceder in locazione gli immobili.

La scrivente, ha redatto l'APE con i seguenti risultati:

Unità immobiliare **SUB 2 della P.Ila 98 del foglio 16**, con destinazione a civile abitazione **CLASSE ENERGETICA "B"**;

L'APE è stato trasmesso alla Regione Abruzzo (ENEA) in data 10/01/2019 rispettivamente con i COD. IDENTIFICATIVO n° 6905400000147614 (**ALL. 12**).

Risposta quattordicesimo punto del quesito

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

Avviso d'Asta Lotto 1:**Esecuzione Immobiliare n° 37/2018**

Quota pari a 1/1 di Fabbricato residenziale, disposto su cinque livelli, da cielo a terra, sito nel centro storico del Comune di Montenerodomo (CH) in via G. D'Annunzio n° 5 e costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. ABITAZIONE (sub 2):

- piano terra: Ingresso e vano scala, cucina e soggiorno;
- piano primo: disimpegno e vano scala, camera da letto matrimoniale con bagno padronale (con accesso direttamente dalla camera - senza finestra); camera singola, e bagno (senza finestra);
- piano secondo: disimpegno con vano scala, locale soffitta adibito a camera da letto con ampio lucernario (finestra da tetto) la cui altezza media interna è pari a 1,75 ml. inferiore a quella regolamentare (altezza max = 2,37ml. - altezza min. = 1,14ml.), vano soffitta adibito a stanza da bagno con ampio lucernario la cui altezza media interna è pari a 1,83 ml. inferiore a quella regolamentare (altezza max = 2,37 ml. - altezza min. = 1,30ml.);
- piano primo seminterrato: vano scala e vano destinato a lavanderia con infisso vetrato che si apre sul locale garage sottostante, altezza inferiore a quella regolamentare e pari a ml. 1,85;
- piano secondo seminterrato: vano scala e vano cantina - ripostiglio con altezza netta interna pari a ml. 1,96 inferiore a quella regolamentare.

Il tutto per una superficie convenzionale di mq. 168.

DATI CATASTALI: Agenzia del Territorio di Chieti -Catasto Urbano- **Foglio 16, P.IIa 98, Sub. 2 Cat. A/4, Classe 2, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 139 mq. escluse aree esterne scoperte 138 mq., Rendita Catastale: € 204,52.**

2. GARAGE (sub. 3):

- Piano secondo seminterrato: garage di ampia altezza interna pari a ml. 3,44 con accesso dal C.so Duca D'Aosta ed avente una superficie convenzionale di 29 mq..

DATI CATASTALI: Agenzia del Territorio di Chieti -Catasto Urbano- **Foglio 16, P.IIa 98, Sub. 3 Cat. C/6, Classe 1, consistenza 44 mq., Sup. Catastale 63 mq., Rendita Catastale: € 95,44;**

CONFINI: la particella 98 confina con: terrapieno sotto strada comunale Via D'Annunzio, con la strada comunale C.so Duca d'Aosta, con la particella 97 e la particella 99, salvo altri.

Si precisa che le unità immobiliari dovranno essere soggette a permesso di costruire in sanatoria, per regolarizzare difformità sostanziali per aumento di superficie le cui spese ed oneri sono a carico della parte aggiudicataria.

Prezzo base d'Asta, del LOTTO 1, è di € 133.700,00 (euro centotrentatremilasettecento/00)

La vendita non è soggetta ad IVA.

Risposta quindicesimo punto del quesito

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

Le formalità pregiudizievoli, per gli immobili di cui al LOTTO 1, che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento sono:

ISCRIZIONE: **Ipoteca Volontaria** – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (Importo totale € 186.000,00).

Agenzia del Territorio di Chieti- Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti

Reg. Gen. N° 20180 Reg. Part.: N° 2804 Del 27/11/2002

Costo cancellazione: € 35,00 (fissa)

ISCRIZIONE: **Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo** (Importo totale € 10.000,00).

Agenzia del Territorio di Chieti- Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti

Reg. Gen. N° 5456 Reg. Part.: N° 448 Del 04/04/2014

Costo cancellazione: € 94,00 (fissa) + imposta minima € 200,00 **Totale € 294,00**

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

ISCRIZIONE: **Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo** (Importo totale € 64.408,00).

Agenzia del Territorio di Chieti- Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti

Reg. Gen. N° 13788 Reg. Part.: N° 1642 Del 10/08/2017

Costo cancellazione: € 94,00 (fissa) + imposta minima € 200,00 **Totale € 294,00**

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

TRASCRIZIONE: **Ipoteca Giudiziale – Verbale di Pignoramento**

Agenzia del Territorio di Chieti- Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti

Reg. Gen. N° 6612 Reg. Part.: N° 4990 Del 19/04/2018

Costo cancellazione: € 94,00 (fissa) + imposta minima € 200,00 **Totale € 294,00**

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

Le spese di cancellazione saranno a totale carico della parte aggiudicataria ed ammontano complessivamente ad € 917,00.

Risposta sedicesimo punto del quesito

"in caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il CTU se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione";

Gli immobili costituenti il LOTTO 1 sono proprietà piena degli esecutati e pertanto non sussistono terzi estranei alla procedura.



LOTTO 2

Fabbricato ad uso negozio da cielo a terra, disposto su tre livelli sito nel Centro Storico del Comune di Montenerodomo (CH)

Risposta al primo punto del quesito

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

Dati catastali e confini LOTTO 2:

NEGOZIO sito in C.so Abruzzo n° 19, nel centro storico del **Comune di Montenerodomo**, costituito da salone per parrucchiere al piano terra, due stanze con bagno al piano primo e una cantina con centrale termica al piano seminterrato (vedi planimetria catastale **ALL. 13**), è identificato catastalmente al **FOGLIO 16**:

- **Partic. 4080 (ex partic. 35)** Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 62 mq., Superficie Catastale 73 mq. Rendita catastale 685,24.

CONFINI: la Particella 4080 del foglio 16 confina con: Corso Abruzzo, particella 34 e particella 36, salvo altri.

Descrizione LOTTO 2:

Il Negozio, oggetto di pignoramento, è situato nel centro storico di Montenerodomo e precisamente sul Corso Abruzzo, strada principale del Paese. L'immobile, è dislocato su tre livelli i cui vani sono così distribuiti: piano terra, destinato a salone per parrucchiere; il piano primo è destinato a due camere per i prestazioni estetiche, ed un bagno; al piano interrato vi è il locale caldaia e cantina per il deposito di materiale.

Il fabbricato di antica costruzione, (antecedente al 1967) è realizzato in muratura tradizionale, e costituisce una porzione di isolato urbano a schiera.

Dall'ampio ingresso vetrato si accede al salone abbondantemente illuminato sui due fronti, ingresso e posteriore. Entrando, sulla parete a sinistra, vi sono consistenti infiltrazioni di acqua causate dalle pessime condizioni statiche dell'edificio a schiera attiguo di proprietà di terzi. Il piano terra è stato recentemente ristrutturato e munito di un controsoffitto in cartongesso con faretti ed apparecchi illuminanti incassati.

Una scala interna collega al piano superiore costituito da due vani ed un bagno oltre al disimpegno. La soffitta non è praticabile mentre il piano interrato di altezza utile prossima ai due metri è utilizzata per metà da centrale termica con serbatoio carburante che occupa quasi tutto lo spazio. Attualmente, l'impianto termico è in disuso infatti, in fase di sopralluogo, la scrivente non ha riscontrato la presenza di caldaia.

Riepilogo delle caratteristiche dell'appartamento:

- Pavimentazione interna in gres porcellanato lucido al piano terra, maiolica o marmittoni in cemento granagliato al primo piano, maiolica in cantina (piano interrato);
- Le tramezzature sono in forati, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;
- Controsoffitto in cartongesso al piano terra;
- Rivestimento dei bagni in maiolica;
- Infissi esterni in legno al piano primo con vetro semplice e scuretti interni in legno, in alluminio al piano terra con vetro singolo senza persiane;
- Infissi interni in legno di antica manifattura con vetri stampati, alle due camere del piano primo, porta cieca al bagno;

- Impianto termico: assenza di caldaia, serbatoio a gasolio in disuso, l'impianto è realizzato con radiatori in ghisa, al piano terra il salone viene riscaldato da stufa a pallet ad aria mentre al piano superiore il riscaldamento non è funzionante;
- Impianto acqua calda è alimentata da uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno al piano superiore;
- Impianto elettrico è realizzato con canaline sottotraccia, e quadro elettrico, conformi alle normative vigenti al momento della sua realizzazione.

Le superfici lorde, dei singoli ambienti, vengono riportate nello schema che segue al fine di determinare la superficie convenzionale complessiva in considerazione del coefficiente di destinazione dei singoli ambienti e tenendo in considerazione le superfici accessorie (balconi ecc...). In particolare si attribuisce il coefficiente 0,95 al salone parrucchiera per la presenza di controsoffitto, il cui ingombro in altezza è di 24 cm. circa, ciò determina, allo stato attuale, un'altezza netta interna di cm. 248, contro l'altezza regolamentare di 255 cm. L'inconveniente dell'altezza inferiore a quella regolamentare, potrà essere risolto eliminando la controsoffittatura o riducendola, riportando l'altezza netta interna a quella di circa 270 cm. Per questo motivo si è ritenuto applicare un indice di correzione pari allo 0,95.

Destinazione P.Ila 4080	Sup. Netta (mq.)	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente Ambiente	Sup. Convenzionale (mq.)
Salone parrucchiera	26,55	39,70	0,95	37,75
Vano scala	4,50	8,00	1	8,00
Stanza 1 al P. 1°	10,90	13,30	1	13,30
Stanza 2 al P. 1°	9,00	12,60	1	12,60
Bagno al P. 1°	4,30	5,70	1	5,70
Disimpegno	3,25	3,80	1	3,80
Vano scala	3,85	7,15	1	7,15
Cantina-centrale termica	21,60	47,00	0,40	18,80
TOTALE SUB. 2	83,95	137,00		107,10

La superficie lorda convenzionale (commerciale) del negozio (P.Ila 4080 del foglio 16), sita nel Comune di Montenerodomo, è data dalla sommatoria tra le superfici lorde dei vani, ed è pari a mq. 107,10 circa.

La planimetria catastale, è conforme allo stato attuale.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Storicamente in senso cronologico inverso, a partire dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta il 19/04/2018, vengono elencati gli estremi degli atti per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà e quindi fino al 19/04/1998, riferiti al fabbricato di cui al Lotto 2.

RICOSTRUZIONE DEI TITOLI DI PROPRIETA' di cui al punto 3 dell'elenco al paragrafo introduttivo

L'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di:

CTU Arch, Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 18

Titolo di Proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Colantonio, del **02/06/1993** Repertorio 119.782

Soggetti contro:ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Proprietario per 1/2
Proprietaria per 1/2

Coniugi in regime di comunione legale.

Soggetti a favore:ASTE
GIUDIZIARIE®
ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE®
Proprietario per 1/2
Proprietaria per 1/2

Coniugi in regime di comunione legale.

Registrato: U.R. di Lanciano
Rep. n° 926 serie: I

Data: 15/06/1993

Trascr. Cons. RR.II di Chieti
Reg. Part.: n° 6853

Data: 17/06/1993

Reg. Gen.: n° 8418

L'atto interessa l'immobile sito in Montenerodomo (CH):

Catasto Fabbricati: Fg. 16, partic. 35 sub. 1 e sub. 2 (oggi partic. 4080).

Vedi **ALL. 5b**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Risposta al terzo punto del quesito**

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

Il negozio è utilizzato dall'esecutata nel quale svolge la sua attività di parrucchiera.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Risposta quarto e quinto punto del quesito**

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

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

l'immobile di cui al Lotto 2, non risulta gravato da alcun vincolo di natura condominiale, ed altri oneri, oltre alle seguenti formalità ipotecarie.

Vincoli ed oneri giuridici:

CTU Arch, Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 19

- ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE

IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

Pubb. Uff.:

Data: 01/06/2010

Rep. n° 24868

Iscr. Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti

Data: **07/06/2010**

Reg. Gen.: N° 10666 Reg. Part.: N° 2199

A FAVORE:

CONTRO: _____

Ipoteca su immobili siti in Montenerodomo al **Fg. 16** distinti catastalmente:

- **partic. 4080** Cat. C1 (Quota pari a ½)

Capitale € 17.490,26 totale compresi gli interessi € 34.980,52

Vedi **ALL. 6f**

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Pubb. Uff.: Giudice di Pace di Villa Santa Maria

Data: 28/02/2013

Rep. n° 12

Iscr. Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti

Data: **04/04/2014**

Reg. Gen.: N° 5456 Reg. Part.: N° 448

A FAVORE:

CONTRO: _____

Ipoteca su immobili siti in Montenerodomo al **Fg. 16** distinti catastalmente:

- **partic. 98 sub. 2 e 3**, rispettivamente Cat. A/4 e C/6 (Quota pari a 1/2);
- **partic. 4080** Cat. C1 (Quota pari a ½)

Capitale € 4.636,94 totale compresi gli interessi € 10.000,00

Vedi **ALL. 6c**

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Pubb. Uff.: Tribunale di Lanciano (CH)

Data: 17/02/2017

Rep. n° 570/17

Iscr. Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti

Data: **10/08/2017**

Reg. Gen.: N° 13788 Reg. Part.: N° 1642

A FAVORE:

(CH) Cod. Fisc

CONTRO: _____

; per la quota di 1/2 di proprietà.

per la _____

quota di ½ di proprietà.

Ipoteca su immobili siti in Montenerodomo al **Fg.16** distinti catastalmente:

- **partic. 98 sub. 2 e 3**, rispettivamente Cat. A/4 e C/6 (Quota pari a 1/1);
- **partic. 4080** Cat. C1 (Quota pari a 1/1)

Capitale € 32.204,40 totale compresi gli interessi € 64.408,00
Vedi **ALL. 6d**.

• TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubb. Uff.: Tribunale di Lanciano (CH) Sez. Dist. Di Atesa (CH)

Data: 09/04/2018

Rep. n° 30

Iscr. Agenzia delle Entrate - Servizio Pubb. Immobiliare di Chieti

Data: **19/04/2018**

Reg. Gen.: N° 6612 Reg. Parl.: N° 4990

A FAVORE:

CONTRO: _____

; per la quota di 1/2 di proprietà.

per la _____

quota di 1/2 di proprietà.

Ipoteca su immobili siti in Montenerodomo al **Fg.16** distinti catastalmente:

- **partic. 98 sub. 2 e 3**, rispettivamente Cat. A/4 e C/6 (Quota pari a 1/1);
- **partic. 4080** Cat. C1 (Quota pari a 1/1)

Vedi **ALL. 6e**

Risposta sesto punto del quesito

"verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa";

Mi sono recata, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montenerodomo (CH), in data 19/11/2018, in seguito all'Istanza di Accesso agli Atti.

L'edificio commerciale P.lla 4080 (ex p.lla 35 sub.1 e sub.2) del Foglio 16, non è stato oggetto di rilascio di Titoli Abilitativi urbanistici. A nome dell'esecutata è stata presentata solo una pratica commerciale dovuta allo spostamento dell'attività di parrucchiera da un luogo a quello attuale, senza alcun riscontro dal punto di vista urbanistico-amministrativo.

Si ribadisce che i dati catastali sono conformi sia allo stato attuale, sia all'attuale destinazione d'uso.

Risposta settimo punto del quesito

"in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";

Come accennato al punto precedente, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montenerodomo,

CTU Arch, Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 21

non risultano, a carico del negozio in questione, pratiche edilizie presentate e/o rilasciate. Originalmente il fabbricato (ex p.lla 35 sub. 1 e 2) era del tipo rurale ed infatti al momento dell'atto di compravendita avvenuto nel 1993, il Notaio Colantonio lo descrive al NCT (nuovo Catasto Terreni) come "porzione di fabbricato senza rendita". Successivamente, con la Dichiarazione di accatastamento presentata in data 12/10/2006, Protocollo CH 0116848, si dichiara l'immobile al Catasto Fabbricati con la destinazione d'uso di negozio.

Non avendo trovato, alcun riscontro tecnico-amministrativo, si ritiene che il fabbricato attualmente individuato con la P.lla 4080 del foglio 16 del Comune di Montenerodomo debba essere oggetto di istanza per **SCIA in Sanatoria** da presentare, allo Sportello Unico delle Attività Produttive – Sangro Aventino, (poiché trattasi di un immobile a destinazione Negozio) per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso, da abitazione ad appunto negozio. Questo intervento non ha comportato né aumento di superficie né modifiche alla sagoma del fabbricato.

I costi per la presentazione della SCIA in Sanatoria ammontano a € 50,00 per i diritti di segreteria, € 516,00 minimo, per sanzione salvo conguaglio a seguito di istruttoria edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A queste spese si dovrà considerare anche la consulenza tecnica del professionista che dovrà presentare la SCIA in Sanatoria che chiaramente è discrezionale ma che si valuta intorno ai 2.000,00 €, oltre oneri previdenziali e Iva compresa.

Tali costi vengono schematizzati nella tabella che segue:

OBLAZIONE	SPESE Diritti di segreteria comunali PdiC.	SPESE Parcelle professionali (valore discrezionale)	TOTALE COSTI SANATORIA
€ 516,00	€ 50,00	€ 2.000,00	€ 2.566,00

Risposta ottavo punto del quesito

"verifichi se gli immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";

Da verifiche effettuate, gli immobili costituenti il LOTTO 2 non sono gravati da vincoli, censo, livello o uso civico.

Risposta nono punto del quesito

"si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";

Data la natura del bene (immobile a schiera da cielo a terra), questo non rientra nella tipologia del caso.

Risposta decimo punto del quesito

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

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo della stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico si ritiene idoneo il criterio di stima basato sul **più probabile valore di mercato** in quanto esprime il valore del bene (in termini monetari) in funzione della domanda e dell'offerta di un bene sul mercato.

Quindi la stima del compendio immobiliare, riferita al Lotto 2, si sviluppa sulla base del **criterio sintetico comparativo**, adottando, come parametro tecnico dimensionale, la superficie del terreno.

Di seguito, vengono schematizzati i parametri sopra descritti necessari per la determinazione del valore complessivo del lotto 2 in considerazione che il pignoramento è pari ad 1/1 dell'intera proprietà.

In base a tali considerazioni si determina il prezzo al mq. più idoneo per gli immobili inclusi nel LOTTO 1:

- Negozio P.Ila 4080 del foglio 16 il valore di mercato viene stabilito a € 900,00/mq;

Al valore del bene in procedura esecutiva per il LOTTO 2, si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi	10%
Riduzione per stato di possesso	-
Riduzione per vendita di una quota dell'immobile	-
Oneri per regolarizzazione urbanistica - sanatorie	€ 2.566,00
Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione	15%
Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	-
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-

Schema riepilogativo per la determinazione del valore di mercato adeguato del LOTTO 2.

Particella	DESTINAZIONE	Sup. Comm. Mq.	Valore unitario €/Mq	Valore complessivo €	Quota	Tot. % di correz.	Valore €
4080	NEGOZIO	107,10	900,00	96.390,00	1/1	25%	72.292,50
DECURTAZIONE DELLE SPESE PER LA SANATORIA							-2.566,00
TOTALE							69.726,50
TOTALE DA PORRE A BASE D'ASTA + 273,50 (arrotondamento in eccesso)							70.000,00

Il valore del LOTTO 2, viene determinato per € 70.000,00 (euro settantamila/00)

Risposta undicesimo punto del quesito

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

In sede di sopralluogo, la parte esecutata non mi ha consegnato alcuna documentazione circa la conformità degli impianti, e poiché, durante la visita presso l'ufficio tecnico comunale, non si è

trovata alcuna pratica edilizia riguardo all'unità immobiliare destinata a Negozio, non è stato possibile acquisire alcuna a Dichiarazione di Conformità degli impianti esistenti nell'edificio.

Risposta dodicesimo punto del quesito

"determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati";

Come riportato nella Quotazione Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, OMI, i negozi in zona centrale a Montenerodomo vengono orientativamente locati per un importo compreso tra un minimo di 2.2 €/mq/mese, di superficie netta, e un massimo di 4,4 €/mq./mese (**ALL. 14**). Considerando che il negozio è posto in zona centrale del Comune di Montenerodomo, nelle immediate vicinanze della Piazza della Libertà, punto di ritrovo dei residenti, si adotta un valore massimo di € 4,4 al mq/mese, considerando che la superficie netta complessiva dell'unità immobiliare commerciale ammonta a mq. 84, ne consegue che il giusto **canone di locazione mensile** dell'immobile costituente il LOTTO 2, ammonta a € 369,60 (84 mq. x 4,4€) che per arrotondamento in eccesso di € 0,40, si porta ad **€ 370,00 mensili (euro trecentoseffanta/00)**.

Risposta tredicesimo punto del quesito

"alleggi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18.04.2013 n° 75, entrato in vigore a partire dal 12.07.2013";

Per quanto concerne il disposto del DPR n°75 del 18.04.2013, l'unità oggetto di stima, è sottoposta obbligatoriamente alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), prima di ogni trasferimento di proprietà, e prima di conceder in locazione gli immobili.

La scrivente, ha redatto l'APE con i seguenti risultati:

Unità immobiliare **P.lla 4080 del foglio 16**, con destinazione a Negozio **CLASSE ENERGETICA " E "**;

L'APE è stato trasmesso alla Regione Abruzzo (ENEA) in data 10/01/2019 rispettivamente con i COD. IDENTIFICATIVO n°6905400000147610 (**ALL. 15**).

Risposta quattordicesimo punto del quesito

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

Avviso d'Asta Lotto 2:

Quota pari a 1/1 di Fabbricato a destinazione negozio, disposto su tre livelli, da cielo a terra, sito nel centro storico del Comune di Montenerodomo (CH) in C.so Abruzzo n° 19 di superficie convenzionale pari a mq. 107 e così costituito:

- **piano terra:** salone per parrucchiera e vano scala;
- **piano primo:** due camere, bagno e vano scala;
- **piano seminterrato:** cantina con centrale termica.

DATI CATASTALI: Partic. 4080 (ex partic. 35) Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 62 mq., Superficie Catastale 73 mq. Rendita catastale 685,24.

CONFINI: la Particella 4080 del foglio 16 confina con: Corso Abruzzo, particella 34 e particella 36, salvo altri.

CTU Arch. Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 24

Si precisa che l' unità immobiliare dovranno essere regolarizzata con SCIA in sanatoria, per cambiamento di destinazione d'uso i cui costi saranno a carico della parte aggiudicataria

Prezzo base d'Asta, del LOTTO 2, è di € 70.00,00 (euro settantamila/00)

La vendita non è soggetta ad IVA.

Risposta quindicesimo punto del quesito

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

Le formalità pregiudizievoli, per l'immobile di cui al LOTTO 2, che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento sono:

ISCRIZIONE: Ipoteca Legale – **Ruoli Esattoriali Esecutivi** (Importo totale € 34.980,52).
Agenzia del Territorio di Chieti- Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti
Reg. Gen. N° 10666 Reg. Part.: N° 2199 Del 07/06/2010

Costo cancellazione: € 94,00 (fissa) + imposta minima € 200,00	Totale € 294,00
---	------------------------

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale – **Decreto Ingiuntivo** (Importo totale € 10.000,00).
Agenzia del Territorio di Chieti- Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti
Reg. Gen. N° 5456 Reg. Part.: N° 448 Del 04/04/2014

Costo cancellazione: € 94,00 (fissa) + imposta minima € 200,00	Totale € 294,00
---	------------------------

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale – **Decreto Ingiuntivo** (Importo totale € 64.408,00).
Agenzia del Territorio di Chieti- Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti
Reg. Gen. N° 13788 Reg. Part.: N° 1642 Del 10/08/2017

Costo cancellazione: € 94,00 (fissa) + imposta minima € 200,00	Totale € 294,00
---	------------------------

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

TRASCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale – **Verbale di Pignoramento**

Agenzia del Territorio di Chieti- Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti

Reg. Gen. N° 6612

Reg. Part.: N° 4990

Del 19/04/2018

Costo cancellazione: € 94,00 (fissa) + imposta minima € 200,00

Totale € 294,00

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

Le spese di cancellazione saranno a totale carico della parte aggiudicataria ed ammontano complessivamente ad € 1.176,00.

Risposta sedicesimo punto del quesito

"in caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il CTU se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione";

Gli immobili costituenti il LOTTO 2 sono proprietà piena degli esecutati e pertanto non sussistono terzi estranei alla procedura.

CONCLUSIONI:

Rassegno la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto, riepilogando i dati riportati in relazione, nella tabella della pagina seguente, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.

Lanciano, 14 gennaio 2018

Ossequi.

(Il CTU)

Arch. Stefania De Francesco

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dell'ABITAZIONE (Lotto 1) e del NEGOZIO (Lotto 2)

- ALL. 1 Copia verbale di giuramento e verbale del sopralluogo
- ALL. 2 Stralcio di Mappa Catastale
- ALL. 3 Visure Catastali
- ALL. 4 Planimetria Catastale dell'Abitazione e del Garage
- ALL. 5 Atti notarili
- ALL. 6 Ispezioni e note ipotecarie

CTU Arch. Stefania De Francesco Via G. Marsilio n° 3/A 66034 Lanciano (CH)

tel./fax 0872-716542 cell. 330-771318 e-mail: stefania.defrancesco@teletu.it

pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 26

- ALL. 7 Concessioni Edilizie dell'Abitazione
- ALL. 8 Abitabilità dell'Abitazione
- ALL. 9 Rilievo delle difformità edilizie da sanare - Abitazione
- ALL. 10 Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico - Abitazione
- ALL. 11 Banca dati OMI - Abitazione
- ALL. 12 APE Abitazione
- ALL. 13 Planimetria Catastale del Negozio
- ALL. 14 Banca dati OMI - Negozio
- ALL. 15 APE Negozio
- ALL. 16 Istanza e risposta del Tecnico Comunale per calcolo oneri, oblazione e costi della sanatoria.

