

TRIBUNALE di LANCIANO

RELAZIONE

di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 69/2018 R.G.ES.

Creditore

Debitore

Giudice dell'esecuzione

Dott. Massimo Canosa

Lanciano, li 09 febbraio 2019



1) Premessa e Quesiti.

Il sottoscritto

sulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lanciano (CH) al n. _____, con studio tecnico in _____, è stato nominato dal Magistrato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva *de qua* e pertanto invitato a comparire per l'udienza del 11.12.2018. In detta udienza allo scrivente, dopo che ebbe accettato l'incarico e prestato il giuramento promissorio, la Sv gli poneva i seguenti specifici quesiti :

prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, II° comma C.P.C., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

- *1) esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;*
- *2) ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
- *3) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- *4) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti alla attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- *5) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *6) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*



- 7) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata l'affrancazione di 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 esistente, 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 C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;*
- 17) *referisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk), corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali;*

Previo esame della documentazione processuale, il giorno 15 gennaio 2019 ore 9,00 -alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie e della parte debitrice- si è proceduto ad espletare il sopralluogo c/o gli immobili pignorati (siti in Quadri alla Via Roma ed in Via Santa Maria), effettuandone altresì il rilievo metrico e fotografico (sia all'interno che all'esterno) ove ritenuto necessario. Le operazioni di sopralluogo si sono concluse alle ore 13,00 dello stesso giorno.

Premesso quanto sopra lo scrivente CTU, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli accertamenti effettuati e fatte le opportune indagini, valutazioni e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli **ALLEGATI**) ad evasione dell'incarico affidatogli si espone quanto segue:

2) QUESITI e RELATIVE RISPOSTE.

Preliminarmente occorre evidenziare che la richiesta verifica della completezza dei documenti prodotti, ai sensi dell'art. 567, II° comma, C.P.C., ha dato **esito positivo**. Infatti nel fascicolo processuale del creditore precedente si è accertata la presenza della "Certificazione Notarile" la quale è equipollente della certificazione storica ipotecaria e catastale di cui al suddetto comma. Sperando



di fare cosa gradita a chi legge, se ne ripropone copia in allegato alla presente. Cfr. l'ALLEGATO 1.

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

RISPOSTA

IDENTIFICAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da due vicini fabbricati siti nel centro abitato del Comune di Quadri (CH). In particolare :

- il primo fabbricato, di recente costruzione, è sito in Via Roma ed è composto da un piano terra/seminterrato destinato ad attività commerciale (negoziato), un piano terra/primo a destinazione abitativa ed un piano secondo destinato a soffitta. Presenza di vano scala comune alla abitazione e soffitta, nonché di corte comune a tutte le uiu del fabbricato.
- il secondo fabbricato, di vecchia costruzione, è sito in Via Santa Maria ed è composto da due piani (seminterrato e terra) non collegati tra loro ed a destinazione abitativa. Presenza di piccola corte esclusiva.

DATI CATASTALI

il primo fabbricato = è censito nel NCT di Quadri al foglio di mappa 7, part.lla 4353, qualità ente urbano di mq. 677, redditi pari a zero, mentre nel NCEU è censito con la part.lla 4353 (stesso foglio e comune), con i seguenti identificativi :

- sub. 5, categoria C/1 (negoziato) di classe 2, consistenza mq. 170, superficie catastale mq. 193, Via Roma n. 80, piano terra, rendita euro 2.186,16. Con proporzionali diritti alla corte comune, part.lla 4353 sub 1.



- sub. 6, categoria A/3 (abitazione) di classe U, vani 8, superficie catastale mq. 224 (mq. 212 escluse le aree scoperte), Via Roma, piano terra e primo, rendita euro 433,82. Con proporzionali diritti alla corte comune, part.lla 4353 sub 1.
- la soffitta, pertinenziale all'appartamento, è posta al piano secondo e vi si accede per mezzo della gradinata comune con la sottostante abitazione sub. 6, **NON E' CENSITA in catasto (mai dichiarata)**. Anche quest'ultima ha proporzionali diritti alla corte comune, part.lla 4353 sub 1.

il secondo fabbricato = l'unica uiu in esso presente è censita nel **NCEU di Quadri al foglio di mappa 7, part.lla 484 sub. 2**, categoria A/4 (abitazione) di classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 74, Via Santa Maria n. 3, piano seminterrato e terra, rendita euro 110,26. In NCT il medesimo fabbricato (ex rurale) è censito con la part.lla 484, stesso foglio e comune, qualità ente urbano di mq. 68, redditi pari a zero.

Tutte le uiu di entrambi i fabbricati (ad eccezione della soffitta del primo fabbricato, non denunciata in catasto) risultano essere correttamente intestate al debitore,

CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI (D.L. 31/05/2010 n. 78)

- la part.lla 4353 sub 5 (negoziò al piano terra/seminterrato) = la sua scheda catastale è conforme allo stato di fatto.
- la part.lla 4353 sub 6 (appartamento al piano terra/primo) = la sua scheda catastale è conforme allo stato di fatto
- la soffitta al piano secondo = ovviamente lo stato di fatto non è catastalmente conforme in quanto non accatastata. Pur essendo pertinenziale alla sottostante abitazione, bisognerà ac-



catastarla autonomamente al NCEU (poiché dotata di autonomo accesso dal vano scala e indipendente dal sottostante appartamento). Si stima in euro 800,00 quale più probabile costo per la regolarizzazione catastale (cd. Pratica Docfa, comprensiva di: diritti catastali, onorario tecnico, spese, IVA, Contributi Integrativi, etc.).

- la part.lla 484 sub 2 (abitazione al piano terra e seminterato) = la sua scheda catastale non è conforme allo stato di fatto poiché al piano sottostrada manca la indicazione della piccola porzione di corte esclusiva. Pertanto si renderà necessario procedere all'aggiornamento della scheda catastale. Si stima in euro 800,00 quale più probabile costo per la regolarizzazione catastale (cd. Pratica Docfa, comprensiva di : diritti catastali, onorario tecnico, spese, IVA, Contributi Integrativi, etc.).

CONFINI

- il primo fabbricato (part.lla 4353) confina con : Via Roma, proprietà _____ ed altri (part.lla 482), altro fabbricato dell'esecutato (part.lla 484), Via Santa Maria, proprietà _____ : ed altri (part.lla 4433), salvo se altri.
- il secondo fabbricato (part.lla 484) confina con : Via Santa Maria a due lati, proprietà _____ ed altri (part.lla 486), altro fabbricato dell'esecutato (part.lla 4353), salvo se altri.

DESCRIZIONE / CONSIDERAZIONI

il primo fabbricato (part.lla 4353).

E' di recente costruzione (ultimato circa nell'anno 2015). Presenta una struttura portante in cls armato (pilastri e travi), mentre i solai



(di piano e di copertura) sono in laterocemento. Tamponatura esterna in laterizio del tipo forato. Tramezzature interne in laterizio. Copertura a doppia falda con sovrastante impermeabilizzazione, tegole, canali di gronda e pluviali. Le pareti esterne del piano terra/seminterrato sono rivestite in mattoncini, mentre quelle dei piani primo e secondo (sottotetto) sono rivestite con cappotto termico rifinito con intonachino colorato (spess. cm. 43 circa). Soglie in marmo agli infissi esterni. I balconi/terrazzi hanno il pavimento in gres ceramico, mentre le loro ringhiere sono parte in metallo e parte in muratura. Presenza di corte comune al fabbricato : pianeggiante a confine con la strada pubblica (dalla quale ha libero accesso), in declivio nella porzione residua. Più in particolare le uii componenti il fabbricato presentano le seguenti peculiarità :

- **negozio al piano terra/seminterrato (sub. 5)** = è costituito da un ampio locale in parte controterra, accessoriato di piccolo ufficio (in parte sottoscala) e bagnetto; la pavimentazione interna è in gres ceramico; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (quelle del wc sono rivestite in gres ceramico); porte interne in legno; le vetrine sono in metallo, con antistanti saracinesche avvolgibili anch'esse metalliche; bagno dotato di lavabo e vaso; presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario (assente quello di riscaldamento). Dagli atti risulta avere una superficie catastale pari a circa mq. 193, mentre la sua altezza utile è pari a mt. 3,50. Il suo stato manutentivo/conservativo, anche in considerazione della vetustà, non può che definirsi normale.
- **appartamento al piano terra e primo (sub. 6)** = è composto da una cantina terranea ancora allo stato grezzo (vi è solo la struttura e la tamponatura), mentre al piano primo vi è un ampio soggiorno, una cucina/tinello, tre camere da letto, il bagno ed il disimpegno. Vi si accede dalla gradinata interna a doppia rampa di collegamento anche alla sovrastante soffitta. Presenza di balconi e terrazzo, con pavimenti in gres ceramico e ringhiere metalliche. I pavimenti interni sono in gres ceramico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (quelle del bagno hanno il rivestimento in gres ceramico). Finestre in alluminio dotate di vetrocamera ed accessoriate di persiane (elementi monoblocco). Presenza dell'impianto idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento (con caminetto a pellet). Dagli atti risulta avere una superficie catastale pari a circa mq. 224. L'altezza utile interna è pari a mt. 2,85 (quella della cantina terranea è pari a mt. 3,50). Il suo stato manutentivo/conservativo, anche in considerazione della vetustà, non può che definirsi buono.
- **soffitta al piano secondo (non censita)** = è composta da un unico ambiente non tramezzato. Vi si accede, autonomamente, dal vano scala in comune con la sottostante abitazione. Presenza degli infissi esterni in metallo dotati di vetrocamera ed accessoriati con persiane metalliche.



Assenza dei pavimenti, dei rivestimenti, degli intonaci, degli impianti (vi è solo quello elettrico). Dagli atti risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 171. Ha le seguenti altezze utili interne (rilevate al grezzo in sopralluogo) : mt. 2,15/1,76 ai bordi, mt. 3,45 al colmo.

il secondo fabbricato (part.lla 484).

E' un ex fabbricato rurale di antica costruzione con struttura in elevazione in muratura portante (in pietra, spessore cm. 80 circa) mentre i solai (di piano e di copertura) sono in putrelle metalliche e laterizio. Il tetto è a doppia falda, con sovrastanti tegole, canali di gronda e pluviali. E' costituito da due piani sovrastanti e non collegati tra loro : il piano seminterrato è composto da due vani ad uso sgombero/cantina ancora allo stato grezzo, mentre al piano terra sono ubicati una cucina/tinello, una camera da letto, un disimpegno ed un piccolo bagno. Le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra. Le pareti interne al piano terra sono anch'esse intonacate e tinteggiate (quelle della cucina sono rivestite in legno, mentre quelle del wc sono parzialmente rivestite in gres ceramico). La pavimentazione interna al piano interrato è in cls, mentre quella al piano terra è in gres ceramico. Infissi esterni in alluminio (in parte con persiane). Porte interne in legno. Presenza, al piano terra, dell'impianto idrico, elettrico e fognario, mentre è assente l'impianto di riscaldamento (acqua calda al wc assicurata con boiler). Presenza di piccola corte esclusiva al piano seminterrato. Accesso solo pedonale dalla strada pubblica. Da misurazioni effettuate in loco si è accertato che il fabbricato ha una consistenza pari a circa mq. 60 (lordi) al piano seminterrato, circa mq. 60 (lordi) al piano terra, oltre ad una piccola corte di circa mq. 8 catastali. Le altezze utili interne sono pari a mt. 2,75 al piano seminterrato e mt. 2,95 al piano terra. Dal punto di vista manutentivo/conservativo il piano seminterrato del fabbricato dev'essere ancora rifinito al suo interno (mancano : gli infissi, gli impianti, i pavimenti, intonaco di finitura, etc.), mentre quello del piano terra è discreto, anche in considerazione dell'intervento ristrutturativo effettuato da pochi anni.

Cfr. l'ALLEGATO 3 (fotografico).

XXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXX



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

Dall'esame della documentazione versata in atti si è in grado di dichiarare la continuità delle trascrizioni per la durata del ventennio fino al 25/03/2015 (data di trascrizione dell'atto di pignoramento).

In dettaglio :

- Attualmente i beni *de quibus* sono in piena ed esclusiva proprietà x 1/1 della ditta eseguita.
- Al Sig. _____, come sopra generalizzato, la piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta con atto di donazione da _____ rogato per notaio _____

Fa eccezione solo una porzione della attuale part.la 4353 (ove insiste il secondo fabbricato) la quale, per mq. 107, è stata ceduta

XXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.3 = *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;*



RISPOSTA



Attualmente gli immobili in oggetto sono liberi e non occupati da terzi, fatta eccezione per il negozio terraneo facente parte del primo fabbricato (part.lla 4353 sub. 5).



Cfr. l'ALLEGATO 4.

XXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXX

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



RISPOSTA

Non vi sono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili in oggetto, nonché contratti incidenti alla attitudine edificatoria degli stessi o ai vincoli connessi con il loro carattere storico artistico.

XXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXX

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



RISPOSTA

Non vi sono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale da cancellare o non opponibili all'acquirente.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.6 = *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;*

RISPOSTA

il primo fabbricato (foglio 7, part.lla 4353) = il lotto di terreno su cui è stato costruito lo stabile (mq. 677) ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRG) definisce come "Zone Residenziali di Completamento di tipo B", art. 20 delle NTA, con i seguenti parametri edilizi :

- Altezza Massima = mt. 10,50
- Distacco dai Confini e dalle Strade = mt. 5,00
- Distanza dai Fabbricati = come per legge
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 3 mc/mq.

Da indagini espletate c/o l'Ufficio Urbanistico Comunale si è accertato che il fabbricato, e quindi le uiu in esso ricomprese, sono state edificate in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi, il cui elenco cronologico è il seguente :

- Provvedimento Conclusivo rilasciato dal SUAP Sangro/Aventino in data 04/06/2004 n. 109/33 (Pratica Edilizia n. 28/2004) per "realizzazione di un fabbricato da adibire a rimessa attrezzi per la attività con annessa abitazione";
- Certificato di Agibilità n. 2109 del 24/04/2015 (Pratica Edilizia n. 10/2015), afferente il garage terraneo (p.lla 4353 sub. 2) e la abitazione al primo piano (p.lla 4353 sub. 3);



- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 1621 del 22/05/2015 (Pratica Edilizia n. 11/2015) per la “ristrutturazione edilizia e completamento fabbricato” (nello specifico la abitazione, p.lla 4353 sub. 6);
- Permesso di Costruire n. 06 del 10/11/20105 (Pratica Edilizia n. 17/2015), per “cambio di destinazione di uso, da rimessa a negozio”.
- Certificato di Agibilità n. 1783 del 30/06/2017 (Pratica Edilizia n. 12/2017), afferente il negozio terraneo (p.lla 4353 sub. 5).

Pertanto attualmente sia il negozio terraneo (p.lla 4353 sub. 5) che la sovrastante abitazione (p.lla 4353 sub. 6) sono in possesso del Certificato di Agibilità (n. 1783/2017 per il negozio e n. 2109/2015 per la abitazione).

il secondo fabbricato (foglio 7, part.lla 484) =
come detto in precedenza è di antica costruzione (ex fabbricato rurale realizzato in epoca ante 1967). Seppur in sopralluogo si è accertato che è stato oggetto di importanti e recenti interventi manutentivi (con il piano sottostrada ancora da ultimare), c/o l'Ufficio Urbanistico Comunale non vi è depositata alcuna pratica edilizia (Licenza, Concessione, Autorizzazione, CIL, CILA, SCIA, DIA, PdC, Condono, Sanatoria, etc.), ne' vi è la corrispondente dichiarazione di agibilità.

CONFORMITA' URBANISTICA

il primo fabbricato (foglio 7, part.lla 4353) =
Dal raffronto tra i titoli edilizi rilasciati **Cfr. ALLEGATO 5**) e lo stato dei luoghi si è in grado di affermare che in tutti i piani del fabbricato (seminterrato/terra, primo e sottotetto) sono presenti degli **“abusi edilizi”**. (Cfr. in **“rosso”** nell'**ALLEGATO 5**). In dettaglio :

- piano seminterrato/terra = sulla corte comune e in aderenza al fabbricato sono stati realizzati dei manufatti “fuori terra”. In particolare a sx è stato realizzato un piccolo locale tecnico (mt. 140x285xh. media 190), mentre a dx sono stati realizzati dei magazzini pertinenziali il negozio, oltre al corridoio di ingresso al vano scala (mt.12,00x4,31x h.



270/327). (Cfr. le foto n.1, n.2, n.3 e n.4, nell'ALLEGATO 3). Tutte le opere sono abusive in quanto realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo e sono del tipo "non sanabile" poiché manca il requisito della doppia conformità di cui all'art. 36 DPR 380/2001 (costituendo volume fuori terra, la loro distanza dai confini non è conforme poiché inferiore a mt. 5,00).

- piano primo = su tre pareti del fabbricato è stata realizzata una tettoia in legno del tipo "chiusa" con collegamento ad un terrazzo. (Cfr. le foto n.1, n.2, n.15, n. 16, n.17, n. 18, n. 19 e n. 20, nell'ALLEGATO 3). Tutte le opere sono abusive in quanto realizzate in assenza di titolo edilizio e sono in parte sanabili (ampliamento balconi) ed in parte non sanabili poiché manca il requisito della doppia conformità di cui all'art. 36 DPR 380/2001 (Cfr. le foto n.21, n.22, n.23 e n. 24, nell'ALLEGATO 3) : costituendo volumi fuori terra la loro distanza dai confini non è conforme in quanto inferiore a mt. 5,00). Inoltre la presenza della tettoia chiusa rende inagibili i vani abitativi ad essa collegati (per assenza -nei vani- di luce ed aria).
- piano secondo (sottotetto) = nei titoli edilizi il piano sottotetto era stato qualificato come "non praticabile", con altezze pari a : mt. 0,00/0,30 al bordo e mt. 1,90 al colmo. In loco si è accertata la avvenuta sopraelevazione del solaio di copertura, con collegamento al vano scala della sottostante abitazione. Le altezze sono divenute : mt. 2,10/2,15/1,76 al bordo e mt. 3,45 al colmo. Conseguentemente con una altezza media di mt. 2,80 il piano è divenuto , di fatto, abitabile (Cfr. le foto n.21, n.22, n.23 e n. 24, nell'ALLEGATO 3). Tale sopraelevazione/cambio d'uso costituisce abuso edilizio del tipo "sanabile" poiché vi è il requisito della doppia conformità di cui all'art. 36 DPR 380/2001.

il secondo fabbricato (foglio 7, part.lla 484) =

Le opere effettuate (rifacimento pavimenti, intonaci interni ed esterni, sostituzione dei sanitari e dei rivestimenti interni, sostituzione degli infissi, rifacimento copertura, rifacimento degli impianti, sono opere abusive poiché realizzate in assenza del corrispondente titolo abilitativo edilizio. Essendo classificabili come "opere manutentive" (DPR 380/2001) a parere dello scrivente CTU sono "sanabili" poiché godono della requisito della cd."doppia conformità" DPR 380/2001 art. 36 (conformità sia al momento della realizzazione che alla presentazione dell'istanza).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



2.7 = *in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA

il primo fabbricato (foglio 7, part.lla 4353) =

Come detto in precedenza nel suddetto fabbricato sono presenti degli abusi edilizi. Successive verifiche con l'Ufficio Urbanistico Comunale permettono allo scrivente CTU di dichiarare che, tali abusi, sono in parte sanabili ed in parte non sanabili. Pertanto per i primi si è proceduto a quantificare i costi per la relativa sanatoria edilizia, mentre per i secondi si sono quantificati i costi per le necessarie demolizioni. In dettaglio :

- piano seminterrato/terra = tutti i locali abusivi terranei non sono sanabili. Sono opere autonome e non pregiudicano la statica del fabbricato originario. Pertanto si dovrà procedere alla loro rimozione il cui costo presunto è stato stimato in circa euro 5.000,00 (rimozione, smaltimento, etc.)
- piano primo = l'intera tettoia perimetrale è abusiva e non sanabile, mentre il prolungamento dei balconi retrostanti ed il terrazzo sono sanabili. La struttura realizzata per la tettoia (legno) è un'opera autonoma e non pregiudica la statica del fabbricato originario. Pertanto si dovrà procedere alla sua rimozione, ripristinando l'originaria superficie scoperta (balconi, terrazzi) ed il cui costo presunto è stato stimato in circa euro 5.000,00 (rimozione, smaltimento, etc.). Per quanto riguarda il costo per la sanatoria dei balconi e terrazzo si ritiene includerlo nel costo di cui al successivo piano secondo (sottotetto).
- piano secondo (sottotetto) = nei titoli edilizi il piano sottotetto era stato qualificato come "non praticabile" (privo anche della gradinata di accesso), con altezze interne pari a : mt. 0,00/0,30 al bordo e mt. 1,90 al colmo. In loco si è accertata la avvenuta sopraelevazione del solaio di copertura, con ulteriore collegamento al vano scala della sottostante

15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



abitazione. Le altezze interne sono divenute : mt. 2,10/2,15/1,76 al bordo e mt. 3,45 al colmo. Conseguentemente con una altezza media di mt. 2,80 il piano è divenuto, di fatto, abitabile. Tale sopraelevazione/ cambio d'uso costituisce abuso edilizio sanabile in quanto, come verificato c/o l'Ufficio Urbanistico Comunale, possiede il requisito della doppia conformità, di cui all'art. 36 DPR 380/2001. Il più probabile costo per la sanatoria edilizia (inclusi anche i balconi e terrazzo del sottostante piano abitativo) è pari a circa euro 10.000,00 (comprensivo di oneri, sanzioni, bolli, pratica edilizia, etc.).

il secondo fabbricato (foglio 7, part.lla 484) =

Le opere effettuate (rifacimento pavimenti, intonaci interni ed esterni, sostituzione dei sanitari e dei rivestimenti interni, sostituzione degli infissi, rifacimento copertura, rifacimento degli impianti, sono opere abusive poiché realizzate in assenza del corrispondente titolo abilitativo edilizio. Essendo classificabili come "opere manutentive" (DPR 380/2001) a parere dello scrivente CTU sono "sanabili" poiché godono della requisito della cd. "doppia conformità" DPR 380/2001 art. 36 (conformità sia al momento della realizzazione che alla presentazione dell'istanza). Il costo complessivo per la sanatoria ammonta a circa euro 2.000,00 (comprensivo di : diritti, sanzioni, pratica urbanistica, bolli, etc.).

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.8 = *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata l'affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

RISPOSTA

I beni *de quibus* non sono gravati da censo, livello o uso civico.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.9 = *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;*



RISPOSTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non vi sono spese fisse di gestione, né condominiali.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.10 = *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;*

RISPOSTA

La richiamata norma (1) richiede la ricerca del valore di compravendita delle uiu componenti i due fabbricati : valore riferito all'attualità. Si tratta quindi di individuare il loro più probabile valore di mercato (2).

(1) Articolo modificato dall'art.13, primo comma lett. o),n.1,del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015.

(2) La scelta di tale metodo si giustifica mediante una scala sistematica di prezzi noti di beni, (di vendita e/o locativi) esistenti nella zona, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tali da essere considerati elementi comparativi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quale metodo per la ricerca di tale valore si è adottato quello sintetico/comparativo basato sulla ben nota formula :

**Valore immobile = (superficie commerciale x valore unitario)
+/- aggiunte e/o detrazioni.**

La superficie commerciale è la superficie lorda alla quale vengono applicati dei coefficienti riduttivi per la diversa destinazione degli accessori (balconi,ripostigli, etc.). Gli immobili in oggetto presentano le seguenti superfici commerciali :

- primo fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



negozio al p. seminterrato/terra (p.lla 4353 sub. 5) = mq. 193 (superficie catastale)
abitazione al p. terra e primo (p.lla 4353 sub.6) = mq. 224 (superficie catastale)
soffitta, al piano 2, pertinenziale la abitazione (non censita) = mq. 169 (superficie lorda)



• **secondo fabbricato**

abitazione al piano seminterrato e terra (p.lla 484 sub. 2)= mq. (60 x 50% + 60) = mq. 90

Il valore unitario = assunte le opportune informazioni del caso e consultate anche le agenzie immobiliari locali si è in grado di affermare che, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, nella zona centrale del Comune di Quadri (ove sono ubicati siti gli immobili *de quibus*) attualmente il mercato esprime un prezzo medio di mercato riferito al metroquadro commerciale pari a :

- negozi = euro/mq. 800,00
- abitazioni in buono stato = euro/mq. 800,00
- abitazioni di tipo economico (ex rurali) = euro/mq. 400,00

Ad abundantiam si evidenzia che tali valori sono ricompresi nella forbice dei valori (min e max) indicati nel Borsino Immobiliare e nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto, a parere dello scrivente CTU, i più probabili valori LORDI di mercato degli immobili oggetto di stima, riferiti all'attualità, sono i seguenti :

• **primo fabbricato**

negozio al piano seminterrato/terra (p.lla 4353 sub. 5)=
mq. 193 x euro/mq. 800,00 =euro 154.400,00

abitazione al piano terra e primo (p.lla 4353 sub.6) =
mq. 224 x euro/mq. 800,00 =euro 179.200,00

soffitta, al piano secondo, pertinenziale la abitazione (non censita) =
mq. 169 x euro mq. 400,00 (*) =euro 67.600,00

VALORE LORDO primo fabbricato = euro 401.200,00

(*) valore unitario ottenuto detraendo il 50% al predetto valore abitativo al fine di tener conto delle caratteristiche uniche del piano in oggetto (destinazione a soffitta, assenza di rifiniture interne, di impianti, etc.)



• secondo fabbricato

abitazione al piano seminterrato e terra (p.lla 484 sub. 2)= mq. (60 + 60x 50%) =
mq. 90 x euro/mq. 400 =.....euro 36.000,00
VALORE LORDO secondo fabbricato = euro 36,000,00

Aggiunte e/o Detrazioni = si rendono necessarie al fine di tener in debito conto dell'incidenza (sia positiva che negativa) :

- della presenza (e l'incidenza) della corte ;
- del costo necessario per la regolarizzazione catastale (D.L. n. 78/2010),
- del costo necessario per la sanatoria edilizia (D.P.R. n.380/2001)
- del costo necessario per le demolizioni (se gli abusi non sono sanabili).

Pertanto :

• primo fabbricato

negozio al piano seminterrato/terra (p.lla 4353 sub. 5)=
valore lordo =.....euro 154.400,00 +
presenza di corte comune = + 3% = euro 154.400,00 x 0,03 =.....euro 4.632,00 -
regolarizzazione catastale =.....euro 0,00 -
demolizioni (magazzini, ct, etc.) =.....euro 5.000,00 -
sanatoria edilizia = costo (pratica, oneri, sanzioni, bolli, etc.) =.....euro 0,00 =

VALORE = euro 154.032,00
in c.t. = euro 154.030,00

abitazione al piano terra e primo (p.lla 4353 sub.6) =
valore lordo =.....euro 179.200,00 +
presenza di corte comune = + 2% = euro 179.200,00 x 0,02 =.....euro 3.584,00 -
regolarizzazione catastale =.....euro 0,00 -
demolizioni (tettoie) =.....euro 5.000,00 -
sanatoria edilizia = costo (pratica, oneri, sanzioni, bolli, etc.) =.....euro 0,00 =

VALORE = euro 177.784,00
in c.t. = euro 177.790,00

soffitta, al piano secondo, pertinenziale la abitazione (non censita) =
valore lordo =.....euro 67.600,00 +
presenza di corte comune = + 2% = euro 67.600,00 x 0,02 =.....euro 1.352,00 -
demolizioni =.....euro 0,00 -
regolarizzazione catastale =.....euro 800,00 -
sanatoria edilizia = costo (pratica, oneri, sanzioni, bolli, etc.) =.....euro 10.000,00 =

VALORE = euro 58.152,00
in c.t. = euro 58.150,00

VALORE TOTALE primo fabbricato = euro 389.970,00



• secondo fabbricato

abitazione al piano seminterrato e terra (p.lla 484 sub. 2)=
valore lordo =.....euro 36.000,00 +
presenza di corte esclusiva = + 1% = euro 36.000,00 x 0,01 =.....euro 360,00 -
regolarizzazione catastale =.....euro 800,00 -
demolizioni =.....euro 0,00 -
sanatoria edilizia = costo (pratica, oneri, sanzioni, bolli, etc.) =.....euro 2.000,00 =

VALORE = euro 33.560,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI = Euro 423.530,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

RISPOSTA

il primo fabbricato (foglio 7, part.lla 4353) = E' composto da tre unità immobiliari (negoziò al pt/ps1, abitazione al pt/p1 e soffitta al p2). Gli impianti presenti nella uiu sono i seguenti :

- negozio al piano seminterrato/terra (4353 sub. 5) = è in possesso del Certificato di Agibilità n. 1783 del 30/06/2017 nel quale viene dichiarata la conformità degli impianti installati. Cfr. nell'ALLEGATO 5.
- abitazione la piano terra/primo (part.lla 4353 sub.6) = è in possesso del Certificato di Agibilità n. 2109 del 24/04/2015 nel quale viene dichiarata la conformità degli impianti installati. Cfr. nell'ALLEGATO 5.
- Soffitta al piano secondo (non censita) = è ancora in corso di costruzione, con assenza degli impianti e delle relative certificazioni.



il secondo fabbricato (foglio 7, part.lla 484) =

Trattasi di un ex fabbricato rurale di antica costruzione, di cui una porzione (quella sottostante) è ancora in corso di ultimazione. Gli impianti sono conformi all'epoca della loro originaria realizzazione e non vi sono dichiarazioni di conformità ritualmente depositate.

XXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.12 = *determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;*

RISPOSTA

Il quesito richiede la ricerca del più probabile valore locativo di mercato delle uiu presenti nei due fabbricati, riferito all'attualità. Quale metodo per la ricerca di tale valore si è adottato quello sintetico/comparativo basato sulla ben nota formula :

Valore Locativo immobile =
= (Superficie commerciale x valore locativo unitario)

La superficie commerciale = è la superficie lorda alla quale vengono applicati dei coefficienti riduttivi per la diversa destinazione degli accessori (balconi, ripostigli, etc.). Come detto in precedenza gli immobili in oggetto presentano le seguenti superfici commerciali :

• primo fabbricato

negozio al p. seminterrato/terra (p.lla 4353 sub. 5) = mq. 193 (superficie catastale)
abitazione al p. terra e primo (p.lla 4353 sub.6) = mq. 224 (superficie catastale)
soffitta, al piano 2, pertinenziale la abitazione (non censita) = mq. 169 (superficie lorda)

• secondo fabbricato

abitazione al piano seminterrato e terra (p.lla 484 sub. 2)= mq. (60 x 50% + 60) = mq. 90

Il valore locativo unitario = assunte le opportune informazioni del caso e consultate anche le agenzie immobiliari locali si è in grado di affermare che per gli immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, nella zona centrale del Comune di Quadri (ove sono ubicati siti gli immobili *de quibus*),

ASTE
GIUDIZIARIE.it

attualmente il mercato esprime un prezzo medio locativo di mercato riferito al metroquadro commerciale pari a :

- negozi = euro/mq./mese 3,00
- abitazioni in buono stato = euro/mq./mese 2,00
- abitazioni di tipo economico (ex rurali) = euro/mq./mese 1,80

Ad *abbundantiam* si evidenzia che tali valori sono ricompresi nella forbice dei valori (min e max) indicati nel Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Ne consegue che il più probabile valore locativo di mercato delle uii in oggetto, riferito alla attualità, è il seguente :

• primo fabbricato

negozio al piano seminterrato/terra (p.lla 4353 sub. 5)=
mq. 193 x 1,03 (corte) x euro/mq./mese 3,00 =euro/mese 596,37
(corrispondenti ad euro 7.156,44 annue)

abitazione al piano terra e primo (p.lla 4353 sub.6) =
mq. 224 x 1,02 (corte) x euro/mq./mese 2,00 =euro/mese 456,96
(corrispondenti ad euro 5.483,52 annue)

soffitta, al piano secondo, pertinenziale la abitazione (non censita) =
mq. 169 x 1,02 (corte) x euro/mq./mese 1,00 (*) =euro/mese 172,38
(corrispondenti ad euro 2.068,56 annue)

(*) valore unitario ottenuto detrando il 50% al predetto valore abitativo al fine di tener conto delle caratteristiche uniche del piano in oggetto (destinazione a soffitta, assenza di rifiniture interne, di impianti, etc.)



• secondo fabbricato

abitazione al piano seminterrato e terra (p.lla 484 sub. 2)= mq. (60 + 60x50%) =
mq. 90 x 1,01 (corte) x euro/mq./mese 1,80 =euro 163,62
(corrispondenti ad euro 1.963,44 annue)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



2.13 = *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;*

RISPOSTA

Nell' **ALLEGATO 6** sono presenti i richiesti A.P.E. (del negozio terraneo e delle due abitazioni), precisando che sono stati tutti redatti dallo scrivente CTU, ad eccezione del negozio terraneo (p.lla 4353 sub. 5, ex sub. 4) il quale è stato fornito dall'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.14 = *) 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);*

RISPOSTA

I beni pignorati sono rappresentati da : un negozio terraneo ed una abitazione al piano primo (oltre a soffitta pertinenziale) entrambi ubicati nel primo fabbricato, ed una ulteriore abitazione ubicata nel secondo fabbricato .

La loro ubicazione planaltimetrica, le loro caratteristiche, la loro diversa destinazione e la loro indipendenza, permettono allo scrivente CTU di affermare che il compendio pignorato può essere tranquillamente posto in vendita formando **TRE LOTTI** :

- **LOTTO n. 1, rappresentato dal negozio terraneo (al 1° fabbricato).**
- **LOTTO n. 2, rappresentato dalla abitazione al 1° piano con sovrastante soffitta (al 1° fabbricato).**
- **LOTTO n. 3, rappresentato dalla abitazione al PT e S1 (al 2° fabbricato).**

Ne consegue che la richiesta descrizione dei lotti da riportare nella ordinanza di vendita (Cfr. l'ALLEGATO 7) è la seguente :

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 1

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G. ES. n. 69/2018

Descrizione e consistenza: piena proprietà del locale commerciale (negozio) sito al piano terra/seminterrato di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Quadri (CH) alla Via Roma n. 80, di circa mq. 193 catastali ed accessibile dalla Via Roma. L'unità immobiliare risulta attualmente essere locata (contratto reg.to al n. 851 del 24/03/2014 e con scadenza al 21/03/2020) e viene venduta nella situazione di fatto e di diritto cui si trova attualmente, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze annesse e connesse, servitù' attive e passive, con i proporzionali diritti sulle parti dell'edificio, spazi ed impianti condominiali come per legge ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile del fabbricato di cui detta unità immobiliare è parte.

Ubicazione : Comune di Quadri (CH), Via Roma n. 80, piano T/51.

Identificativo Catastale : NCEU del Comune di Quadri, **foglio di mappa 7, part.lla 4353 sub.5**, categoria C/1 di classe-2, consistenza mq. 170, superficie catastale mq. 193, Via Roma n. 80, PT, rendita euro 2.186,16. Con proporzionali diritti alla corte comune part.lla 4353 sub.1.

Confinanti : Via Roma, proprietà i ed altri (part.lla 482), altro fabbricato dell'esecutato (part.lla 484), Via Santa Maria, proprietà ed altri (part.lla 4433), salvo se altri.

Conformità Edilizia : presenza di abusi edilizi, non sanabili.

Conformità Catastale : conforme.

A.P.E. : classe energetica F.

PREZZO BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA' (1/1) = Euro 154.030,00
(diconsi euro centocinquantaquattromilazerotrenta/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

XXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare

R.G. ES. n. 69/2018

Descrizione e consistenza: piena proprietà della abitazione sita al piano primo, con sovrastante soffitta, ubicata nel Comune di Quadri (CH) alla Via Roma, di circa mq. 224 catastali (oltre la soffitta di circa mq. 169) ed accessibile dalla Via Roma. L'immobile risulta attualmente libero e viene venduto nella situazione di fatto e di diritto cui si trova attualmente, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze annesse e connesse, servitù' attive e passive, con i proporzionali diritti sulle parti dell'edificio, spazi ed impianti condominiali come per legge ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile del fabbricato di cui detta unità immobiliare è parte.

Ubicazione: Comune di Quadri (CH), Via Roma, piano T/1/2.

Identificativo Catastale: NCEU del Comune di Quadri, **foglio di mappa 7, part.lla 4353 sub.6**, categoria A/3 di classe U, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 224, Via Roma, PT/P1, rendita euro 433,82. Con proporzionali diritti alla corte comune part.lla 4353 sub.1.

Confinanti: Via Roma, proprietà ed altri (part.lla 482), altro fabbricato dell'esecutato (part.lla 484), Via Santa Maria, proprietà ed altri (part.lla 4433), salvo se altri.

Conformità Edilizia: presenza di abusi edilizi, in parte sanabili ed in parte non sanabili.

Conformità Catastale: conforme l'abitazione, soffitta da accatastare.

A.P.E.: classe energetica D.

PREZZO BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA' (1/1) = Euro 235.940,00
(diconsi euro duecentotrentacinquemilanovecentoquaranta/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BANDO D'ASTA



LOTTO n. 3

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare



R.G. ES. n. 69/2018

Descrizione e consistenza: piena proprietà della abitazione (negozi) sita al piano terra e seminterrato di un fabbricato ubicato nel Comune di Quadri (CH) alla Via Santa Maria n. 3, di circa mq. 74 catastali ed accessibile dalla Via Santa Maria. L'immobile risulta attualmente libero e viene venduto nella situazione di fatto e di diritto cui si trova attualmente, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze annesse e connesse, servitù' attive e passive, con i proporzionali diritti sulle parti dell'edificio, spazi ed impianti condominiali come per legge ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile del fabbricato di cui detta unità immobiliare è parte.

Ubicazione: Comune di Quadri (CH), Via Santa maria n. 3, piano T/S1.

Identificativo Catastale: NCEU del Comune di Quadri, **foglio di mappa 7, part.lla 484 sub.2**, categoria A/4 di classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 74, Via Santa Maria n. 3, PT e PS1, rendita euro 110,26. Con piccola corte esclusiva.

Confinanti: Via Santa Maria a due lati, proprietà ed altri (part.lla 486), altro fabbricato dell'esecutato (part.lla 4353), salvo se altri.

Conformità Edilizia: presenza di abusi edilizi, sanabili.

Conformità Catastale: da regolarizzare.

A.P.E.: classe energetica G

PREZZO BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA' (1/1) = Euro 33.560,00
(dicansi trentatremilacinquecentosessanta/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX



2.15 = *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;*

RISPOSTA

Le formalità pregiudizievoli interessanti gli immobili *de quibus* sono le seguenti :

- Ipoteca Volontaria a favore della _____), iscritta in data 22/10/2010 al n. 4005 RP e n. 20094 RG, derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento al rogito per notaio _____ in Lanciano, rep. 64086/13598 del 05/10/2010. Detta ipoteca grava sugli immobili in Quadri, foglio 7, part.IIe 4353 sub. 2 e 3 (ora variate sub. 5 e 6).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 25/03/2015 al n. 3787 RP e n. 4844 RG, a favore della _____ giusto verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano - Sez. staccata di Atesa in data 26/02/2015 rep. 61. Detto pignoramento grava sugli immobili in Quadri, foglio 7, part.IIe 4353 sub. 2 e 3 (ora variate sub. 5 e 6).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09/08/2018 al n. 10304 RP e n. 13658 RG, a favore della _____ con sede in Chieti 8cf.: 01402300691) giusto verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano - Sez. staccata di Atesa in data 31/07/2018 rep. 181. Detto pignoramento grava sugli immobili in Quadri, foglio 7, part.IIe 4353 sub. 5 e 6, nonche' part.IIa 484 sub 2 (stesso foglio e comune).

Da indagini espletate c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari si è accertato che il più probabile costo per la loro cancellazione è pari a circa euro 2.000,00 comprensivo di : diritti, oneri, onorario tecnico per la cancellazione, spese vive,viaggi, etc..

Cfr. l'ALLEGATO 8.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXX



2.16 = *in caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli esegutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;*



RISPOSTA

Gli immobili in oggetto **non** sono in comproprietà, ma si appartengono esclusivamente alla ditta esegutata



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.17 = *riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk), corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati;*

RISPOSTA

La presente relazione, unitamente agli **ALLEGATI**, costituisce risposta a quanto richiesto.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tanto il sottoscritto CTU doveva riferire, ad evasione dell'incarico affidatoglisi.

Lanciano, li 09 febbraio 2019



28

