

TRIBUNALE DI LANCIANO

Esecuzione Immobiliare: **N° 31/2018**

Nei confronti di:

[REDACTED]
residenti a Lanciano, C.da Santa Liberata n. 25.

Promossa da: **BPER Credit Management S.C. p. A. con sede in Modena (MO)**

Via San Carlo n.16
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. M. CANOSA**

Custode Giudiziario: -----

Perito (C.T.U.) **Geom. Eugenio VITELLI con Studio in Paglieta (CH)**
alla P.zza Martiri Lancianesi, n.15
[REDACTED]

- RELAZIONE PERITALE - stima beni immobili

Sommario

1. Premessa.....	2
2. Descrizione beni pignorati (quesito 1-7).....	5-12
3. Titoli di proprietà (Quesito 2)	12-13
4. Disponibilità degli immobili (quesito 3)	13
5. Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente (Quesito 4).....	13
6. Vincoli e formalità non opponibili all'acquirente (Quesito 5).....	13
7. Regolarità amministrativa dei fabbricati (Quesito 6).....	13-14
8. Sanatoria Opere abusive presenti nell'immobile (quesito 7).....	14-15
9. Verifica uso civico , censo o livello (quesito 8).....	15
10. Verifica Spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile (Quesito 9).....	16
11. Valutazione degli immobili (Quesito 10).....	16-18
12. Certificazione e regolarità degli impianti (Quesito 11).....	19
13. Determinazione canone di locazione (Quesito 12).....	19
14. Attestato di prestazione energetica APE (Quesito 13).....	19-20
15. Criteri di formazione dei lotti (quesito 14).....	20
16. Vincoli e oneri giur. riscontr. nella doc. prodotta dalla conser.(Quesito 15)....	22
17. Intestazione dei beni pignorati (Quesito 16).....	22
18. Schema riassuntivo perizia.....	23-29
19. Riepilogo per bando d'asta	30-31
20. Allegati	31

1



1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano il 22.03.2018, l'Ufficiale Giudiziario (parte procedente del quale il creditore pignorante ha fornito e sottoscritto la descrizione) richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti beni nei confronti dei

[REDACTED], entrambi residenti a Lanciano, C.da Santa Liberata n. 25, precisamente,

1) Fabbricato in Lanciano, C.da Santa Liberata n.25, costituito da piano terra composto da un locale uso laboratorio artigiano e da due locali uso cantina, da un primo piano ed un secondo piano ad uso abitazione di complessivi sette vani catastali, con circostante piccola corte urbana di pertinenza esclusiva, confinante con proprietà [REDACTED] salvo se altri, distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Lanciano (CH) al fg.8, particelle nn.:

- **536 sub.4**, piano T, cat.C/2, cl.3, mq. 79, rendita euro 122,40
- **536 sub.5**, piano T, cat.C/2, cl.3, mq. 73, rendita euro 113,10
- **536 sub.7 (ex 536 sub.3)**, piano T, cat.C/3, cl.1, ma. 70, rendita euro 151,84
- **536 sub.8 (ex 536 sub.6)**, piano 1-2, cat. A/2, cl.4, vani 7, rendita euro 704,96

2) Fabbricato in Lanciano (CH), C.da Santa Liberata, ad uso laboratorio artigiano adiacente al fabbricato sopra descritto, della superficie di circa metri quadrati centosettantatre, con annessa corte pertinenziale estesa are tre e centiare quaranta, compresa la superficie occupata dal fabbricato, e adiacente terreno esteso are una e centiare sessanta, confinante con proprietà IFE srl, Testa Rosa, Testa Gaspare, salvo se altri.

Distinto nel Catasto fabbricati del Comune id Lanciano (CH) al **foglio 8**, particella:

- **4485**, piano T, cat-C/3, l.1, mq.173, Rendita Euro 375,26

Distinto nel Catasto terreni del Comune di Lanciano (CH) al **foglio 8** particelle:

STUDIO_TECNICO / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it



- **4485** (ex 1413) are 3,40 ente urbano (corte)
- **1415** semi.Arbr. Cl 2 are 1,60 RD euro 1,07 e RA 0,66

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 30.05. 2018 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Eugenio Vitelli, e prestato giuramento di rito in data 12.06.2018 come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati, si riferisce quanto segue:

Io scrivente esaminati gli atti di causa, eseguiti i necessari accertamenti presso l'U.T.E. e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei RR.II. di Chieti (due accessi), e presso l'ufficio tecnico del Comune di Lanciano (cinque accessi), comunicava la data del sopralluogo a mezzo raccomandata a.r. (agli esecutati, e per conoscenza al procuratore del banco precedente tramite Pec, per il giorno mercoledì 25 luglio 2018 alle ore 9,30.

Precisazioni:

In tale data, unitamente agli esecutati [REDACTED], si è proceduto al sopralluogo, rilevando con misurazioni geometriche e rilievi fotografici l'intero compendio oggetto di causa.

Nel corso delle operazioni peritali , si sono accertate irregolarità urbanistiche e catastali, precisamente:

a) La p.lla 536 sub. 4 del fg. 8 di cui al punto 1) dell'atto di pignoramento, locale magazzino al piano terra di mq. 79,00 con cat. catastale C/2, risulta totalmente trasformato ad abitazione principale degli esecutati, e suddivisa in cucina soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale e bagno, quest'ultimo risulta occupare per circa mq.6,50 porzione della p.lla 536 sub.5, per cui ampliata all'interno di essa, dette opere risultano abusive sia urbanisticamente che catastalmente , realizzate senza titolo abilitativo. Ai fini della stima si procederà escludendo il vano bagno che insiste nell'altra unità immobiliare.

b) La p.lla 536 sub.5 del fg. 8 di cui al punto 1) dell'atto di pignoramento, locale magazzino al piano terra di mq. 73,00, in realtà trattasi di locale commerciale per la vendita di auto usate, oggi in disuso (come da concessione edilizia n. 9 del 13.01.2000) ed inoltre come detto al punto a) che precede, una porzione di circa mq.6,50



risulta occupata dal bagno facete parte della p.lla 536 sub.4, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto catastalmente risulta difforme sia per la categoria che per la consistenza. Ai fini della stima si procederà valutando anche il vano bagno che attualmente insiste all'interno di codesta unità immobiliare anche se inaccessibile. **Per una migliore commerciabilità detta unità andrebbe regolarizzata catastalmente, precisamente frazionandola in due unità, stralciando il vano bagno e fondendolo al sub.4, oltre a variarne la destinazione d'uso.**

c) La p.lla 536 sub.7 del fg. 8 di cui la punto 1) dell'atto di pignoramento, locale artigianale di mq.70,00, presenta piccole difformità urbanistiche e catastali, precisamente è stato ricavato all'interno un ufficio della superficie di circa mq.8,50, totalmente abusivo senza titolo abilitativo, e non riportato nella planimetria catastale.

d) La p.lla 536 sub. 8 del fg. 8 di cui al punto 1) dell'atto di pignoramento, abitazione di 7 vani catastali al primo e secondo piano, presenta leggere difformità catastali ed urbanistiche, precisamente la diversa posizione della scala scoperta posta sul retro, e una porzione della veranda risulta chiusa, inoltre nel 2012 è stato chiesto ed ottenuto permesso di costruzione n. 129 del 22.05.2012 per divisione in due unità abitative, ma i lavori non sono stati mai realizzati.

Inoltre si fa presente che:

e) La p.lla 4485 (ex 1413) del fg.8, di cui al punto 2) descritta come cespite a se nell'atto di pignoramento, ente urbano (corte), risulta già ricompresa nella p.lla 4485 piano T, cat. C/3 di cl.1, mq. 173, 00 riportata nel NCEU. Ai fini della stima si procederà valutando il fabbricato, nella cui valutazione è contemplata sia l'area occupata dallo stesso che l'area di risulta .

d) La p.lla 1415 del fg.8 sem arb. di cl.2 di are 1,60, di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento, in realtà **non è un terreno** ma bensì un piazzale pavimentato in cemento utilizzato ed occupato da attrezzature a servizio del locale artigianale, per cui non risulta



necessario allegare il c.d.u. Ai fini della stima si procederà valutandola come piazzale di pertinenza del locale artigianale

Per una migliore commerciabilità, l'area andrebbe regolarizzata catastalmente, mediante passaggio al N.C.E.U. per fusione alla p.lla. 4485, oppure accatastandola come area urbana di m.160.

Si fa presente che catastalmente le p.lle risultano erroneamente intestate per eventuali diritti parziari a certa Amministrazione del Fondo per il Culto, **ma all'art.4 dell'atto di provenienza (compravendita a rogito notar Sergio Sideri di Lanciano del 25.09.1997 Rep. N.12562, reg. a Lanciano l'8.10.1997 al n. 1689 Serie IV, trascritto a Chieti il 04.10.1997 ai nn.12726 e 10026) si legge testualmente che detti beni risultano essere di piena, assoluta ed esclusiva proprietà degli alienanti a loro pervenuto con atto notar G. Colantonio del 31.12.1980 rep. N. 24906** Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'allineamento catastale dell'intestazione.

- Risposta al quesito n. 1

LOTTO 1) (Fg.8 p.lla 536 sub.4 e 536 sub.5)

Abitazione con adiacente locale commerciale

L'immobile oggetto di causa, è sito in Lanciano (CH), alla C.da Santa Liberata n.25, precisamente in zona periferica.

Proprietà:

[REDACTED] quota 1/2

[REDACTED] quota 1/2

Dati Catastali e confini :

Catasto Fabbricati - Comune di Lanciano (lotto 1)



- locale magazzino della superficie catastale di mq. 79,00 adibito ad abitazione, ed adiacente locale commerciale di mq. 73,00 un tempo adibito a vendita di auto usate, ora in disuso, siti in Lanciano alla C.da Santa Liberata n.25, a confine con corte comune, [REDACTED]

[REDACTED] nel NCEU di Lanciano al foglio 8 p.lla 536 sub.4 cat. C/2 di cl.3 , C.da Santa Liberata s.n.c. , p.t. , mq. 79,00 rendita euro 122,40; foglio 8 p.lla 536 sub.5 cat. C/2 di cl.3 , C.da Santa Liberata s.n.c. , p.t. , mq. 73,00 rendita euro 113,10. (L'aggiudicatario dovrà provvedere a sanatoria urbanistica per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione per il sub. 4, e a diversa distribuzione interna per il sub.5, oltre alla variazione catastale di entrambi i subalterni).

I confinanti non corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto in quest'ultimo vengono citati i confini dell'intero compendio pignorato.

Descrizione Lotto: Il lotto è costituito da un locale magazzino della superficie catastale di mq. 79,00 adibito ad abitazione, ed adiacente locale commerciale di mq. 73,00 un tempo adibito a vendita di auto usate, ora in disuso e precisamente:

-magazzino trasformato ad abitazione, suddiviso in cucina soggiorno, disimpegno e camera matrimoniale, con adiacente locale commerciale di mq. 73,00 suddiviso in due vani, piccolo portichetto d'ingresso, oltre due bagni, di cui uno con accesso dal magazzino adiacente trasformato in abitazione, in Lanciano alla C.da Santa Liberata n.25

Entrambe le unità immobiliari risultano senza impianti di riscaldamento, volte a botte, con altezza media di m. 3,05, in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato, in base alle indagini svolte è risultato realizzato negli anni 1950 e ristrutturato tra il 1999 e 2000.

Destinazione	Superficie Lorda	Coef f.	Superficie Convenzion ale
	[mq]		[mq]
-Locale magazzino trasformato in abitazione foglio 8 p.lla 536 sub.4	96,00	0,70	67,20
-Locale commerciale in catasto ancora magazzino foglio 8 p.lla 536 sub.5 portichetto	90,00 7,00	0,60 0,40	54,00 2,80



TOTALE SUPERFICIE	mq. 193,00	mq. 124,00
-------------------	------------	------------

Note: Trattasi di immobile ubicato in zona periferica del comune di Lanciano, nella parte a valle del paese, zona agricola, dotata di scarsi servizi, ma a buona commerciabilità.

Altezza media utile interna piano secondo mansardato Hm. 3,05;

Superficie Lorda complessiva dell'intero lotto: mq. 193,00

Superficie Convenzionale complessiva dell'intero lotto: mq. 124,00

2. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: muratura ordinaria ;

Solai: a botte ;

Copertura: a tetto a falde ;

Pareti esterne: muratura;

Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia di cemento;

Pareti interne: intonacate al civile;

Infissi esterni: in alluminio;

Volte: a botte;

Scala comune: =====

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia ;

Impianto termico: inesistente;

Altri impianti: =====

Altro:=====

Terreno esclusivo: =====;

Posto Auto: =====;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: realizzato negli anni 1950, ristrutturato nel 2000, il locale commerciale in disuso da diversi anni, l'abitazione usata dagli esecutari come residenza principale.

LOTTO 2) (NCEU Fg8 p.IIIa - 536 sub.7; 4485; NCT 1415)

Laboratorio artigianale ed adiacente piazzale

L'immobile oggetto di causa, è sito in Lanciano (CH), alla C.da Santa Liberata n.25, precisamente in zona periferica.

Proprietà:

_____ 4 quota 1/2



	[mq]		[mq]
Laboratorio artigianale al piano terra Fig.8 p.lla 536 sub.7; e p.lla 4485	243,00	0,70	170,10
-struttura cabina forno	32,00	0,50	16,00
Terreno pertinenziale e piazzale retrostante Fig.8 p.lla 1415	327,00	0,040	13,08
TOTALE SUPERFICIE	mq. 528,00		mq. 199,18

Note: Trattasi di immobile ubicato in zona periferica del comune di Lanciano, nella parte a valle del paese, zona agricola, dotata di scarsi servizi, ma a buona commerciabilità.

Altezza utile interna :

-laboratorio artigianale hm. 3,87

-Superficie Lorda complessiva dell'intero lotto: mq. 528,00 di cui mq. 275,00 il fabbricato, e mq. 253,00 cortile piazzale

-Superficie Convenzionale complessiva dell'intero lotto: mq. 199,18

2. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: muratura piena da m.30 per la porzione identificata dalla p.lla a 536 sub.7, struttura metallica e pannelli coibentati per la porzione identificata dalla p.lla 4485;

Solai: di piano in latero-cemento per la porzione identificata dalla p.lla 536 sub.7, capriate metalliche per la porzione identificata dalla p.lla 4485;

Copertura: piana per la porzione identificata dalla p.lla 536 sub.7, a due falde in profilati di acciaio per la porzione identificata dalla p.lla 4485;

Pareti esterne: tamponature muratura ordinaria per la porzione identificata dalla p.lla 536 sub.7, in pannelli coibentati per la porzione identificata dalla p.lla 4485;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Pareti interne: intonacate al civile per la porzione identificata dalla p.lla 536 sub.7, in pannelli coibentati per la porzione identificata dalla p.lla 4485;

Infissi esterni: in alluminio;



Descrizione Lotto: Il lotto è costituito da un fabbricato di abitazione composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere di cui una con bagno, altro bagno, ampia veranda con servizio, e terrazzo a primo piano, oltre scala scoperta di accesso al piano sottotetto, composto da due locali in parte ripartiti, ma totalmente al grezzo senza pavimenti e senza intonaci, con impianti realizzati parzialmente, oltre ampio terrazzo anch'esso al rustico. L'accesso all'abitazione è garantito da gradinata scoperta esclusiva.

Il fabbricato, in base alle indagini svolte è risultato realizzato negli anni 1998-2002.

Destinazione	Superficie Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione a primo e secondo piano sottotetto	151,78	0,90	136,60
-veranda	60,22	0,35	21,07
-terrazzo	60,00	0,30	18,00
-balconi	16,48	0,30	4,94
-sottotetto	148,00	0,35	51,80
-terrazzo sottotetto	63,00	0,25	15,75
(Fig.8 p.lla. 536 sub. 8)			
TOTALE SUPERFICIE	mq. 499,48		mq.248,16

Note: Trattasi di immobile ubicato in zona periferica del comune di Lanciano, nella parte a valle del paese, zona agricola, dotata di scarsi servizi, ma a buona commerciabilità.

Altezza utile interna :

-abitazione a piano primo hm. 2,77

-sottotetto hm. 2,51

-Superficie Lorda complessiva dell'intero lotto: mq. 499,48 ,

-Superficie Convenzionale complessiva dell'intero lotto: mq. 248,16



2. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: muratura piena ordinaria da cm.40,00 ;

Solai: di piano in latero-cemento;

Copertura: a tetto a falde spioventi;

Pareti esterne: tamponature muratura ordinaria ;

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura per l'abitazione, ed antigelive per il terrazzo e balcone;

Pareti interne: intonacate al civile;

Infissi esterni: in alluminio oscurate da serrande in poli vinil cloruro;

volte: di piano per l'abitazione al p.1. e inclinate al piano 2°;

Scala ad uso esclusivo: in c. a. pavimentata marmo;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia ;

Impianto termico: a termosifone alimentato da caldaia murale;

Altri impianti: =====;

Altro: corte comune pavimentata in betonelle, recintata e fornita di cancello motorizzato fuori uso;

Terreno esclusivo: =====;

Posto Auto: =====;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: realizzato negli anni 98 -2002, in ottime condizioni statiche e di manutenzione;

▪ Risposta al quesito n. 2

Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

Lotto n. 1-2-3 **Fig.8 p.lla 536-4485 (ex-1413) e 1415** **Comune di Lanciano**

-dal 25.09.1997 ad oggi gli immobili si appartengono in piena proprietà a :

TITOLARE:

- 500/1000

- 500/1000

a loro pervenuti:



- in comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero per acquisto fattone da [REDACTED] giusta compravendita a rogito notar Sergio Sideri di Lanciano del 25.09.1997 rep. N. 12562, trascritto a Chieti il 04.10.97 ai nn. 10026 e 12726.

▪ **Risposta al quesito n. 3**

Disponibilità degli immobili

-tutto il compendio pignorato e detenuto ed occupato dagli esecutai e la loro famiglia .

▪ **Risposta al quesito n. 4**

Per le unità immobiliari oggetto di procedura, non vi è l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

▪ **Risposta al quesito n. 5**

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura, non vi è l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

▪ **Risposta al quesito n. 6**

Regolarità amministrativa dei fabbricati Legge 47/85 e modificazioni :

-Il fabbricato di cui al **lotto n. 1)** (Fg 8 p.lla 536 sub.4 e 536 sub.5) è stato realizzato con concessione in epoca anteriore al 1950 e successivamente ristrutturato con concessione edilizia **n. 9 del 13.02.2000**, per le difformità eseguite non risulta richiesta concessione edilizia in sanatoria.

-Il fabbricato di cui al **lotto n. 2)** (NCEU Fg8 p.lla 536 sub.7 4485 NCT 1415) è stato realizzato con provvedimento conclusivo i virtù di pare tecnico urbanistico favorevole del comune di Lanciano **n. 27418 del 05.07.2004**, per le difformità eseguite non risulta richiesta concessione in sanatoria

- Il fabbricato di cui al **lotto n. 3)** (Fg8 p.lla 536 sub. 8)



è stato realizzato con concessione edilizia n. 92 del 19.02.1998, e successive varianti n. 128 del 25.05.2001 e n. 169 del 07.08.2002, inoltre risulta rilasciato Permesso Di Costruire n. 129 del 22.05.2012 per divisione in due unità abitative ma i lavori non risultano realizzati. Per le difformità eseguite non risulta richiesta concessione in sanatoria

-Agibilità o abitabilità: dagli accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Lanciano per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano rilasciati certificato di agibilità o abitabilità.

▪ Risposta al quesito n. 7

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le concessioni edilizie rilasciate, e precisamente :

-relativamente agli immobili di cui al **lotto n. 1),**
-abitazione con adiacente locale commerciale
(Fig.8 p.lla 536 sub.4 e 536 sub.5)

- locale magazzino al piano terra di mq. 79,00 con cat. catastale C/2, risulta totalmente trasformato ad abitazione principale degli esecutati
-locale commerciale di mq 73,00 diversa distribuzione degli spazi interni;

dette opere, risultano totalmente abusive, realizzate nell'anno 2000, pertanto sanabili. Per dette difformità va richiesto Permesso di Costruire in sanatoria, il cui costo compreso le spese tecniche per entrambe le unità immobiliari è di circa euro 7.500,00, somma da decurtare al valore complessivo del lotto.

Inoltre si dovrà procedere a variazione catastale per frazionandola in due unità, stralciando il vano bagno e fondendolo al sub.4, oltre a variarne la destinazione d'uso con procedura Docfa al catasto fabbricati.

-relativamente agli immobili di cui al **lotto n. 2),**

(NCEU Fg8 p.lla 536 sub.7; 4485; NCT 1415)

-Laboratorio artigianale ed adiacente piazzale di cui al lotto n.2)

(NCEU Fg8 p.lla 536 sub.7; 4485; NCT 1415)



-locale artigianale di mq.70,00, p.la 536 sub.7, presenta piccole difformità urbanistiche e catastali, precisamente è stato ricavato all'intero un ufficio della superficie di circa mq.8,50, totalmente abusivo senza titolo abilitativo, e non riportato nella planimetria catastale;

Per dette difformità va richiesto Permesso di Costruire in sanatoria, il cui costo compreso le spese tecniche è di circa euro 1.000,00, somma da decurtare al valore complessivo del lotto.

Inoltre si dovrà procedere a regolarizzazione catastale, mediante passaggio al N.C.E.U. della p.la 1415 del NCT per fusione alla p.la 4485, oppure accatastandola come area urbana di m.160, il tutto meglio descritto a pag. 3 e 4.

-Abitazione a primo e secondo piano sottotetto di cui al lotto n.3)

(Fg8 p.la 536 sub. 8)

-abitazione di 7 vani catastali al primo e secondo piano, presenta leggere difformità catastali ed urbanistiche, precisamente la posizione della scala scoperta posta sul retro, e una porzione della veranda risulta chiusa, inoltre nel 2012 è stato chiesto ed ottenuto permesso di costruzione n. 129 del 22.05.2012 per divisione in due unità abitative, ma i lavori non sono stati mai realizzati.

Per dette difformità va richiesto Permesso di Costruire in sanatoria, il cui costo compreso le spese tecniche è di circa euro 1.500,00, somma da decurtare al valore complessivo del lotto.

Risposta al quesito n. 8

Dagli accessi presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, le unità immobiliari pignorate non risultano gravate da censo, livello o uso civico.

Fatta eccezione delle p.lle 536 sub.4, 5, 7, 8, del fg.8 dove catastalmente risultano erroneamente intestate per eventuali diritti parziali a certa Amministrazione del Fondo per il Culto, ma all'art.4 dell'atto di provenienza si legge testualmente che detti beni risultano essere di piena, assoluta ed esclusiva proprietà degli alienanti



(coloro che hanno venduto agli esecutati) a loro pervenuto con atto notar G. Colantonio del 31.12.1980 rep. N. 24906, il tutto meglio descritto a pg. 4 e 5 della presente relazione .
Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'allineamento catastale dell'intestazione.

▪ **Risposta al quesito n. 9**

Le unità immobiliari pignorate non risultano interessate da spese di manutenzione e/o condominiali .

▪ **Risposta al quesito n. 10**

Valutazione degli immobili

La stima degli immobili è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione , dell'accessibilità ed allo stesso tempo dell'attuale fase di mercato immobiliare e della collocazione degli immobili sul territorio. Inoltre, è stata anche sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto su fonti fornite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio, che da costruttori operanti nel comune di Lanciano e zone limitrofe.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto C.T.U., ritiene poter assegnare alle unità immobiliari innanzi descritte il seguente più probabile valore di mercato complessivo di euro 428.360,00,



LOTTO N. 1

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
- -Locale magazzino trasformato in abitazione fg. 8 p.IIa 536 sub.4	67,20	550,00	36.960,00 +		
Locale commerciale in catasto ancora magazzino fg. 8 p.IIa 536 sub.5	56,80	500,00	28.400,00 =		
			Tot.65.360,00		
			A sottrarre euro 7.500,00 per la sanatoria	% 1/1	€ 57.860,00

VALORE lotto n.1) : €. 57.860,00 arrotondato a **57.800,00** al netto delle spese di sanatoria (dicansi euro cinquantasettemilaottocento/00)



LOTTO N. 2

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
Laboratorio artigianale al piano terra e struttura cabina forno Fg8 p.lla 536 sub.7; p.lla 4485 e NCT 1415	199,18	700,00	139.426,00 A sottrarre euro 1.000,00 per la sanatoria	% 1/1	€ 138.426,00

VALORE lotto n.2) : €. 138.426,00 arrotondato a **138.400,00 al netto delle spese di sanatoria**
(dicansi euro centotrentottomilaquattrocento,00)

LOTTO N. 3

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
Abitazione a primo e secondo piano sottotetto Fg8 p.lla 536 sub. 8	248,16	900,00	223.344,00 A sottrarre euro 1.500,00 per la sanatoria	% 1/1	€ 221.844,00

VALORE lotto n.3) : €.221.844,00 arrotondato a **221.800,00 al netto delle spese di sanatoria**
(dicansi euro duecetotventunomilaottocento)



- **Risposta al quesito n. 11**

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile, nonché dagli accessi presso l'ufficio tecnico del comune di Lanciano, è risultato che gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, ma sprovvisti della relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato.

- **Risposta al quesito n. 12**

Determinazione canone di locazione :

LOTTO n. 1) foglio 8, p.lla 536 sub. 4 e 536 sub. 5

-valore catastale (calcolato sulla base della valutazione automatica)= € 29.673,00

-**canone annuo** = 10% v.c. 29.673,00 = € **2.967,30** senza riduzione (in considerazione delle rendite catastali non aggiornate alla destinazione degli immobili)

-**canone mensile** = c.a € 2.967,30 x 1/12 = € 247,27 **arr. ad € 247,00**

LOTTO n. 2) foglio 8, p.lla 536 sub. 7, p.lla 4485 e NCT 1415

-valore catastale (calcolato sulla base della valutazione automatica)= € 66.414,6

-**canone annuo** = 10% v.c. 66.414,6 = € 6.641,46 ridotto del 50% (in considerazione dell'attuale fase critica del mercato locativo attuale, della vetustà, e dell'ubicazione dell'immobile stesso) = € **3.984,87**

-**canone mensile** = c.a € 3.984,87 x 1/12 = € 332,07 **arr. ad € 330,00**

LOTTO n. 3) foglio 8, p.lla 536 sub. 8

-valore catastale (calcolato sulla base della valutazione automatica)= € 88.824,96

-**canone annuo** = 10% v.c. 88.824,96 = € 8.882,49 ridotto del 65% (in considerazione dell'attuale fase critica del mercato locativo attuale, della vetustà, e dell'ubicazione dell'immobile stesso) = € **3.552,99**

-**canone mensile** = c.a € 3.552,99 x 1/12 = € 296,08 **arr. ad € 300,00**

- **Risposta al quesito n. 13**

- Dopo aver verificato con esito negativo, l'esistenza degli Attestati di Prestazione Energetica relativi alle unità immobiliari in oggetto, lo scrivente ha redatto e trasmesso al portale ENEA – Regione Abruzzo le seguenti certificazioni :

- **Fg.8, p.lla 536 sub.7** numero identificativo **6904600000138420**
- Classe Energetica: IMMOBILE DI CLASSE **G**;
- Prestazione Energetica Globale: **154,8980 kWh/mq anno**



PREZZO A BASE D'ASTA: € 221.800,00 al netto delle spese di sanatoria
(dicansi euro duecetoventunomilaottocento)

[REDACTED]

Risposta al quesito n. 15

**Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione
rilasciata dalla Conservatoria**

-Iscrizioni:

-IPOTECA - volontaria

Iscritta in data **20.11.2009** al n. **5070 Reg. Part. e n. 22412 Reg. Gen.**, a favore della Banca Popolare Di Lanciano e Sulmona SPA - pubblico Ufficiale Notajo Ferrari Paolo - Rep. N. 8787/4258 del 18.11.2009 - concessione di garanzia di mutuo fondiario, **Il gravame è attivo tutti i lotti**

-Trascrizioni:

-Atto Esecutivo Cautelare, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Chieti il **11.04.2018** al n. **4643 Reg. Part. n. 6144 Reg. Gen.**, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lanciano Rep. N. 199 del 21.03.2018
Il gravame è attivo su tutti i lotti

Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni
spese di conservatoria ed onorari € 600,00 circa.

Risposta al quesito n. 15

Gli immobili costituenti il lotto 1, 2 e 3 risultano in:

in piena proprietà

-500/1000 - [REDACTED]

- 500/1000 - [REDACTED]

Convenzione matrimoniale

Gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.



- Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 31/2018 R.G.E.

Promossa da	BPER CREDIT MANAGEMENT – Società Consortile per Azioni con sede in Modena (MO) via San Carlo 16 C.F. 03667810364
Nei confronti di	[REDACTED] e [REDACTED]

G.E.	DOTT. MASSIMO CANOSA
Custode Giudiziario	
C.T.U.	Geom. Eugenio Vitelli

Recapito	
Recapito	338.7591905 0872.809221

LOTTO N.1	Prezzo base d'asta	€ 58.800,00 Al netto delle spese di sanatoria
Comune di: LANCIANO	Prov. CH	Indirizzo C.da Santa Liberata civ.25

Zona	Periferica a valle della cittadina
------	---

Diritti:

Piena	X	quota	1/2	[REDACTED]
--------------	----------	-------	------------	------------



proprietà			1/2	[redacted] 4 [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted]
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale			Comunione dei Beni	X Bene comune
Stato civile			Coniugato	X
				Bene personale X

Immobile:		Pertinenze:	
Abitazione	X	Capannone	Area scoperta
Villa isolata		Autorimessa	Autorimessa
Ufficio		Terreno edificabile	Ripostiglio
Locale commerciale	X	Terreno agricolo	Servizi
Laboratorio		Poliambulatorio	Poste scoperto
Magazzino	X	Specialistico	

Foglio	Particella	Sub.	CONS. CATAST.	Categ.	Classe	Rendita
8	536	4	79 mq.	C/2	3	122,40
8	536	5	73 mq.	C/2	3	133,10

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	-locale magazzino della superficie catastale di mq. 79,00 adibito ad abitazione, ed adiacente locale commerciale di mq. 73,00 un tempo adibito a vendita di auto usate, ora in disuso, siti in Lanciano alla C.da Santa Liberata n.25		
Superficie reale delle pertinenze			
Anno di costruzione	Anno 1967	Anno di ultima ristrutturazione	1999-2000

Stato di manutenzione	ottimo	buono	sufficiente	scarso	X	pessimo
Qualità delle finiture	ottimo	buono	sufficiente	scarso	X	pessimo
Impianto elettrico	sottotraccia	INESISTENTE			X	centraliz.
Stato dell'immobile	Libero	Occupato	X	Altro		

Legge 47/85 e successive mod.	Realizzato con concessione edilizia n. 9 del 13.01.2000 , per le difformità eseguite bisognerà richiedere concessione edilizia in sanatoria il cui costo è di circa euro 7.500,00 oltre a variazione catastale.
	-Agibilità o abitabilità: non risultano rilasciati certificato di agibilità o abitabilità.
Vendite successive al pignoramento:	NESSUNA
Altri dati	

LOTTO	N.2	Prezzo base d'asta	€ 138.400,00 al netto delle spese di sanatoria
Comune di:	lanciano	Prov.	CH
		Indirizzo	C.da Santa Liberata n.25
		Zona	Periferica a valle della cittadina

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/2	[REDACTED]
			1/2	[REDACTED]



Comproprietari	quota				
Nuda proprietà	quota				
Usufrutto	quota				
Altro	quota				
Convenzione matrimoniale		Comunione dei Beni	X	Bene comune	X
Stato civile		Coniugato	X		
				Bene personale	

Immobile:

Abitazione	
Villa isolata	
Ufficio	
Locale commerciale	
Laboratorio	X
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Piazzale	X
Poliambulatorio Specialistico	

Pertinenze:

Area scoperta	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Posto auto scoperto	

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	CONS. CATAST.	Categ.	Classe	Rendita
8	536	7	Mq. 70	C/3	1	151,84
8	4485		Mq. 173	C/3	1	375,26
8	1415	Sem. Arb.	ARE 1,60		2	Rd 1,071; Ra 0,66

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	Laboratorio artigianale sito in Lanciano, alla C.da Santa liberata 25, composto da un locale ad uso carrozzeria					
Superficie reale delle pertinenze						
Anno di costruzione	Ante 1967	Anno di ultima ristrutturazione		2004		
Stato di manutenzione	ottimo	buono	X	sufficiente	scarso	pessimo
Qualità delle finiture	ottimo	buono		sufficiente	scarso	pessimo

Impianto elettrico	sottotraccia	X	X				centrali
Stato dell'immobile	Libero		Occupato	X	Altro		z.

Legge 47/85 e successive mod.	<p>Realizzato con provvedimento conclusivo i virtù di pare tecnico urbanistico favorevole del comune di Lanciano n. 27418 del 05.07.2004, per le difformità eseguite va richiesta concessione in sanatoria, <u>il cui costo compreso le spese tecniche è di circa euro 1000,00</u>.</p> <p>-Agibilità o abitabilità: non risultano rilasciati certificato di agibilità o abitabilità.</p>		
Vendite successive al pignoramento:	NESSUNA		
Altri dati	<p>APE Classe Energetica (G) p.lla 536 sub.7; "laboratorio artigianale" redatto in data 14.09.2018 dal geom. Eugenio Vitelli</p> <p>APE Classe Energetica (E) p.lla 4485; "laboratorio artigianale" redatto in data 14.09.2018 dal geom. Eugenio Vitelli</p>		
LOTTO	N.3	Prezzo base d'asta	€ 221.800 al netto delle spese di sanatoria
Comune di:	Lanciano	Prov.	CH
		Indirizzo	C.da Santa Liberata n.25
		Zona	Periferica a valle della cittadina

Diritti:



Plena proprietà	X	quota	1/2	[REDACTED]
			1/2	[REDACTED]
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale			Comunione dei Beni	X Bene comune
Stato civile			Coniugato	X
				X Bene personale

Immobile:

Abitazione	X
Villa isolata	
Ufficio	
Locale commerciale	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Piazzale	
Poliambulatorio Specialistico	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Posto auto scoperto	

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	CONS. CATAST.	Categ.	Classe	Rendito
8	536	8	7 vani	A/2	4	704,96

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	- Porzione di fabbricato ad uso abitazione sita in Lanciano, alla C.da Santa Liberata n. 25, posta a primo e secondo piano sottotetto, con accesso indipendente da gradinata esterna, composta da 7,00 vani catastali su due piani							
Superficie reale delle pertinenze								
Anno di costruzione	Ante 1967	Anno di ultima ristrutturazione			1998- 2002			
Stato di manutenzione	ottimo	buono	X	sufficiente	scarso	pessimo		
Qualità delle finiture	ottimo	buono		sufficiente	scarso	pessimo		
Impianto elettrico	sottotaccia	X		X			centrali Z.	
Stato dell'immobile	Libero	Occupato	X	Altro				

Legge 47/85 e successive mod.	<p>Realizzato con realizzato con concessione edilizia n. 92 del 19.02.1998, e successive varianti n. 128 del 25.05.2001 e n. 169 del 07.08.2002, inoltre risulta rilasciato Permesso Di Costruire n. 129 del 22.05.2012 per divisione in due unità abitative ma i lavori non risultano realizzati. Per le difformità eseguite va richiesto permesso di costruire in sanatoria, il cui costo compreso le spese tecniche è di circa euro 1.500,00.</p> <p>Agibilità o abitabilità: non risultano rilasciati certificato di agibilità o abitabilità.</p>
Vendite successive al pignoramento	NESSUNA
Altri dati	<p>APE Classe Energetica (E) p.lla 536 sub.8; "Abitazione su due piani" redatto in data 15.09.2018 dal geom. Eugenio Vitelli</p>



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

(Lotto n.1)

Proprietà:

[REDACTED] quota 1/2

[REDACTED] quota 1/2

- **Piena Proprietà** : - locale magazzino della superficie catastale di mq. 79,00 adibito ad abitazione, ed adiacente locale commerciale di mq. 73,00 un tempo adibito a vendita di auto usate, ora in disuso, siti in Lanciano alla C.da Santa Liberata n.25, a confine [REDACTED]

[REDACTED] nel NCEU di Lanciano al foglio 8 p.lla 536 sub.4 cat. C/2 di cl.3 , C.da Santa Liberata s.n.c. , p.t. , mq. 79,00 rendita euro 122,40; foglio 8 p.lla 536 sub.5 cat. C/2 di cl.3 , C.da Santa Liberata s.n.c. , p.t. , mq. 73,00 rendita euro 113,10.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 57.800,00 al netto delle spese di sanatoria
(dicansi euro, cinquantasettemilaottocento/00)

(Lotto n. 2)

Proprietà:

[REDACTED] quota 1/2

[REDACTED] quota 1/2

- **Piena Proprietà**: -Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale sito in Lanciano, alla C.da Santa liberata 25, composto da un locale ad uso carrozzeria, ufficio, con attigua cabina verniciatura, oltre a cortile di pertinenza di circa e piazzale retrostante in battuto di cemento di mq .160,00. Il tutto a confine con [REDACTED]

[REDACTED] nel NCEU la porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale al fg.8 p.lla 536 sub.7, cat. C/3 di cl. 1, p.T , mq. 70,00, c.da Santa liberata n.25, rendita euro 151,84; fg. 8 p.lla 4485, cat. C/3 di cl. 1, p.T, mq. 173,00, c.da Santa liberata n.25, rendita euro 375,26, il piazzale retrostante nel NCT al fg. 8 p.lla 1415 di are 1,60, sm. Arb. di cl. 2, RD euro 1,07, RA euro 0,66.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 138.400,00 al netto delle spese di sanatoria
(dicansi euro centotrentottomilaquattrocento,00)

(Lotto n. 3)

Proprietà:

[REDACTED]
[REDACTED] quota 1/2

[REDACTED]
[REDACTED] quota 1/2

Catasto Fabbricati - Comune di Lanciano (lotto 3)

- **Piena Proprietà:** -Porzione di fabbricato ad uso abitazione sita in Lanciano, alla C.da Santa Liberata n. 25, posta a primo e secondo piano sottotetto, con accesso indipendente da gradinata esterna, composta da 7,00 vani catastali su due piani, il tutto a confine [REDACTED]

[REDACTED] a due lati, salvo se altri, nel NCEU l'abitazione al fg.8 p.IIIa 536 sub.8, cat. A/2 di cl. 4, p.1° e 2°, vani 7,00, c.da Santa Liberata 25, rendita euro 704,96;

PREZZO A BASE D'ASTA: € 221.800,00 al netto delle spese di sanatoria
(dicansi euro duecetoventunomilaottocento)

Allegati :

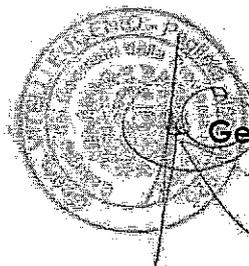
- a) Verbale di incarico; Visure ipotecarie; Visure catastali aggiornate; Elaborato planimetrico catastale ; Planimetrie catastali, ;
- b) N. tre Attestati di Prestazione Energetica redatti dallo scrivente;
- c) Atto di compravendita a rogito notar Sergio Sideri del 25.09.1997 Rep. 12562; Concessioni edilizie,
- d) Documentazione fotografica

inoltre si allega:

- Copia della relazione redatta con metodo informatico su compact-disk.

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli,

Paglieta, li 12.09.1.2018

 **II C.T.U.**
Geom. Eugenio VITELLI



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]