

TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE : n. xxxxxxxx R.G.E.

Nei confronti di: xxx

Promossa da: xxx

ora xxx

xx

xx

e per essa la mandataria

xx

xx

xx

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. xxxxxxxxxxxxx

CUSTODE GIUDIZIARIO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C.T.U. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Paglieta, li 24.10.2023

Il c.t.u.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

I N D I C E

Pag. 4	Premessa ed attività del c.t.u.
Pag. 4/7	Elenco dei quesiti posti al c.t.u.
Pag. 9	Risposta controllo completezza della documentazione
Pag. 9	Risposta al quesito n. 1)
Pag. 13	Risposta al quesito n. 2)
Pag. 20	Risposta al quesito n. 3)
Pag. 20	Risposta al quesito n. 4)
Pag. 23	Risposta al quesito n. 5)
Pag. 23	Risposta al quesito n. 6)
Pag. 24	Risposta al quesito n. 7)
Pag. 24	Risposta al quesito n. 8)
Pag. 25	Risposta al quesito n. 9)
Pag. 29	Risposta al quesito n. 10)
Pag. 30	Risposta al quesito n. 11)
Pag. 33	Risposta al quesito n. 12)
Pag. 33	Risposta al quesito n. 13)
Pag. 33	Risposta al quesito n. 14)
Pag. 34	Descrizione del Lotto Unico
Pag. 36	Risposta al quesito n. 15)
Pag. 37	Risposta al quesito n. 16)

A L L E G A T I V E D I F A S C I C O L O A P A R T E

- *All. 1 Planimetrie unità immobiliari oggetto di esproprio così come da rilievo di sopralluogo del 08.05.2023 + 23.06.2023 + 25.08.2023*
- *All. 2 Tabella di calcolo superficie ragguagliata netta e lorda degli immobili oggetto di esproprio*
- *All. 3 Planimetria catastale catasto fabbricati e catasto terreni delle unità immobiliari oggetto di esproprio*
- *All. 4 Visura catastale catasto fabbricati e catasto terreni delle unità immobiliari oggetto di esproprio*
- *All. 5 Copia certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale*
- *All. 6 Copia certificato destinazione urbanistica*
- *All. 7 Documentazione fotografica delle unità immobiliari oggetto di esproprio*

1.PREMESSA – ATTIVITA' DEL C.T.U.

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxx , libero professionista con studio in xxxxxxxxxxxx alla via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di xxxx al n. xxx e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di xxxxx rispettivamente al n. xx e xx, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. G.E. dott. xxxxxxxxxxxx in data xxxxxx quale esperto per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento. Nel contempo disponeva l'incarico in modalità telematica e formulava i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposat al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamenti approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il c.t.u. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U.*

- in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
 - 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 9) a determinare il valore degli immobili pignorati: Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
 - 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
 - 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero*

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.p.c.p. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf. o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*
Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di xxxxx in data xxxxxx al cronologico di rep. n. xxx/C, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) in data xxxxx al R.G. n. xxxxx e al R.P. n. xxxxx, la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxx alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale e Partita I.v.a. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per mezzo del suo legale che la rappresenta e difende ha richiesto di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, come in effetti con il presente atto sottopone a pignoramento immobiliare i seguenti immobili tutti identificati nel Catasto fabbricati e nel Catasto terreni del Comune di Lanciano (Ch) :

- 1) Abitazione ubicata nel Comune di Lanciano, C/da xxxxxx n. xxx, censita nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al fg xx p.lla xxxx sub x Cat. A/3 vani 4*

- 2) *Fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Lanciano alla C/da xxxxx n. xxx, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxxx sub xx Cat. F/3*
- 3) *Fabbricato ubicato nel Comune di Lanciano, C/da xxxxxx n. xxx, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxxx sub x Cat. A/3 vani 8*
- 4) *Magazzini e locali di deposito ubicati nel Comune di Lanciano, C/da xxxxxx n. xxx, censiti nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxx sub x Cat. C/2 , mq 15*
- 5) *Magazzini e locali di deposito ubicati nel Comune di Lanciano, C/da xxxxxx n. xx, censiti nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxx sub x Cat. C/2, mq 17*
- 6) *Magazzini e locali di deposito ubicati nel Comune di Lanciano, C/da xxxxxxx n. xxx, censiti nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxxx sub x Cat. C/2, mq 8*
- 7) *Magazzini e locali di deposito ubicati nel Comune di Lanciano, C/da xxxxxxn. xxx, censiti nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxxx sub x Cat. C/2, mq 62*
- 8) *Terreno ubicato nel Comune di Lanciano censito nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx*
- 9) *Terreno ubicato nel Comune di Lanciano censito nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx*
- 10) *Terreno ubicato nel Comune di Lanciano censito nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxx*
- 11) *Terreno ubicato nel Comune di Lanciano censito nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxx*
- 12) *Terreno ubicato nel Comune di Lanciano censito nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxx*

La presente stima, per sua peculiarità, tiene conto delle sole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle caratteristiche tecniche, catastali, urbanistiche ed edilizie dei beni prescindendo dalla situazione ipotecaria; pertanto i valori qui esposti non terranno conto di mutui, ipoteche e quant'altro esistente sugli stessi immobili.

Inoltre, la presente stima riguarda i soli beni pignorati, il cui verbale di pignoramento immobili è stato trascritto nel pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data xxxxxx al R.G. n. xxxx e al R.P. n. xxxxx.

Il C.T.U., per lo svolgimento della propria attività, si è recato presso :

- l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano al fine di consultare ed acquisire la documentazione edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto di esproprio;
- il luogo ove sono ubicati gli immobili oggetto di esproprio al fine di effettuare rilievi planimetrici, rilievo fotografico ed accertamenti ritenuti utili e necessari per l'espletamento delle proprie operazioni peritali;

Dall'esame della documentazione in atti, da quella acquisita, dai vari sopralluoghi effettuati e da quanto riferito dalla parte esecutata in sede dei vari sopralluoghi, si riferisce quanto sotto riportato.

2.RISPOSTA AI QUESITI

Esaminata la documentazione in possesso ed ulteriormente acquisita, **in merito al controllo della completezza della documentazione, si riferisce:**

In primo luogo

- che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva storica;
- che la certificazione notarile sostitutiva, per gli immobili oggetto di pignoramento, risale dalla denuncia di successione in morte del nonno dell'esecutato in data 04/07/1958 all'atto di donazione e compravendita rispettivamente del proprio genitore e dei fratelli dell'esecutato in data xxxxx, atti questi tutti trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento in data xxxxxxxxxxxxxx

In secondo luogo

- il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico bensì ha depositato la certificazione notarile sostitutiva storica. Nella certificazione notarile sostitutiva storica presentata i dati catastali storici ed attuali sono riportati ed identificano gli immobili oggetto di pignoramento

In terzo luogo

- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Dall'estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di xxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxx risulta che l'esecutato era coniugato in regime di comunione dei beni.

Dall'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Morte rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di xxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxx **risulta che l'esecutato è morto il xxxxxxxxxxxxxx a Lanciano (Ch).**

Alla data odierna non è stata ancora presentata denuncia di successione e pertanto tutti gli immobili oggetto di esproprio risultano ancora in testa all'esecutato.

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

Il **LOTTO UNICO** è costituito da n. 7 unità immobiliari (fabbricati) e da n. 3 appezzamenti di terreno. Le n. 7 unità immobiliari (fabbricati) fanno parte di un unico compendio immobiliare costituito da tre fabbricati separati sito alla località xxxxxxxxxxxxxx del Comune di Lanciano mentre dei tre appezzamenti di terreno, due sono circostanti i fabbricati ed il terzo poco distante.

Essi si identificano come:

- **IMMOBILE F1** abitazione al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x (abitazione) con diritto alla corte e portico sub x
- **IMMOBILE 2** abitazione al piano primo identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxx sub x con diritto alla corte e portico sub x e al vano scala sub x
- **IMMOBILE F3** soffitta al piano sottotetto in corso di costruzione identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub xx con diritto alla corte e portico sub x e al vano scala sub x
- **IMMOBILE F4** deposito al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x
- **IMMOBILE F5** deposito al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x
- **IMMOBILE F6** deposito al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x
- **IMMOBILE F7** deposito al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x
- **IMMOBILE T1** appezzamento di terreno a destinazione agricola con circa n. 120 piante di ulivo di varietà mista del tipo leccino e gentile sito alla località xxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.18.40 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxx di Ha 01.18.40
- **IMMOBILE T2** appezzamento di terreno a destinazione agricola con circa n. 34 piante di ulivo sparse di varietà del tipo leccino sito alla località xxxxxxxxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.46.50 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx di are 59.20, p.la xxx di are 70.00 e p.la xxx di are 17.30 . L'appezzamento di terreno risulta per circa ½ della sua superficie totale in stato di abbandono.
- **IMMOBILE T3** appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa are 16.20 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx di are 16.20 . Nell'appezzamento di terreno vi sono diverse piante di ulivo bruciate poiché il terreno stesso è stato interessato da incendio su un'area di vasta estensione nel periodo Luglio/Agosto 20219. Allo stato attuale il terreno risulta in totale stato di abbandono con presenza di folta vegetazione quali rovi, arbusti di vario genere ed altro.

LOTTO UNICO costituito da intero compendio immobiliare sito in Lanciano alla località xxxxxxxx, ad esso fa parte l'abitazione al piano terra (Immobile F1), l'abitazione al piano primo (Immobile F2), la soffitta non abitabile al piano sottotetto (Immobile F3), quattro locali ad uso deposito al piano terra (immobile F4 – F5 – F6 – F7) circostanti

l'abitazione, appezzamento di terreno (Immobile T1 – T2) circostante l'abitazione e i locali deposito della estensione complessiva di circa Ha 02.64.90, appezzamento di terreno (Immobile T3) poco distante dall'abitazione della estensione complessiva di circa are 16.20.

(Immobile F1) Abitazione al piano terra costituito da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, w.c. 1, letto 1, letto 2, w.c. 2, centrale termica, portico, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.la xxx sub x, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq 105, rendita catastale € 177,66, superficie netta residenziale mq 93.00 oltre portico e centrale termica per complessivi mq 53.30, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F2) Abitazione al piano primo costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno 1, disimpegno 2, letto 1, letto 2, letto 3, letto 4, bagno 1, bagno 2, ripostiglio oltre terrazzo 1, terrazzo 2 e vano scala, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.la xxx sub x, categoria A/3, classe 1, vani 8, superficie catastale totale mq 183, rendita catastale € 355,32, superficie netta residenziale mq 134.90 oltre terrazzo, balcone, veranda all'ingresso e vano scala per complessivi mq 103.40, con diritto alla corte comune e portico sub x e al vano scala sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F3) Soffitta al piano secondo sottotetto in corso di costruzione costituito da soffitta 1, soffitta 2, terrazzo esistente, balcone 1, balcone 2 e vano scala, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.la xxxx sub xx, categoria F/3, superficie netta della soffitta mq 108.40 oltre terrazzo, balconi e vano scala per complessivi mq 52.60, con diritto alla corte comune e portico sub x e al vano scala sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F4) Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.la xxxx sub x, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 15, rendita catastale € 16,27, superficie netta non residenziale mq 11.80, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F5) Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.la xxxx sub x, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 17, rendita catastale € 18,44, superficie netta non

residenziale mq 16.00, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F6) Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.la xxxx sub x, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 8, rendita catastale € 8,68, superficie netta non residenziale mq 7.50, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F7) Locale deposito al piano terra, costituito da unico ambiente con due accessi carrabili, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.la xxxxx sub x, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 62, rendita catastale € 67,24, superficie netta non residenziale mq 59.40, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune, stessa proprietà dell'esecutato a tre lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile T1) appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.18.40, identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xxxx porzione AA, uliveto di classe 3, Ha 01.02.00, R.D. € 26,34, R.A. € 15,80 e porzione AB, seminativo arborato di classe 4, are 16.40, R.D. € 3,39, R.A. € 4,66 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con Strada vicinale xxxxxxxxxxxxxx, comproprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, stessa proprietà dell'esecutato a più lati (p.la xxxxx), salvo altri

(Immobile T2) appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.46.50 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano:

- fg xx p.la xxx porzione AA, vigneto di classe 3, are 40.69, R.D. € 35,72, R.A. € 26,27 e porzione xx, uliveto di classe 3, are 18.51, R.D. € 4,78, R.A. € 2,87
 - fg xx p.la xxx porzione AA, uliveto di classe 3, are 30.00, R.D. € 7,75, R.A. € 4,65 e porzione AB, seminativo di classe 4, are 40.00, R.D. € 6,20, R.A. € 10,33
 - fg xx p.la xxx porzione AA, seminativo di classe 4, are 15,86, R.D. € 2,46, R.A. € 4,10 e porzione AB, vigneto di classe 2, are 01.44, R.D. € 1,45, R.A. € 1,04
- in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con Strada vicinale xxxxxxxxxxxxxx a due lati, stessa proprietà dell'esecutato (p.la xxxx e xxx), comproprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, comproprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo altri

(Immobile T3) appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxxxxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa are 16.20

identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx porzione AA, uliveto di classe 3, are 10.00, R.D. € 2,58, R.A. € 1,55 e porzione AB, seminativo arborato di classe 5, are 6.20, R.D. € 0,64, R.A. € 1,60 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con Strada vicinale xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo altri

Quesito 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il c.t.u. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di un compendio immobiliare sito in zona extra urbano del Comune di Lanciano, alla località xxxxxx, a carattere agricolo, a circa 10 Km dalla Costa dei Trabocchi e 30 Km dal Parco Nazionale della Maiella. Ricade in zona mediamente abitata ove sono presenti tutti i necessari servizi primari e secondari. Per il compendio immobiliare oggetto di esproprio si riportano dapprima le principali caratteristiche comuni a più immobili e successivamente quelle separatamente per ogni immobile.

Immobilabile F1 – F2 – F3 principali caratteristiche comuni

- struttura portante in muratura di laterizio la parte esistente e cemento armato la parte in ampliamento
- copertura a falda inclinata con tegole
- parete esterna da quanto potuto verificare e riferito dalla parte eseguita la tamponatura presenta uno spessore di circa cm 30 ed è del tipo a cassetta nella parte del fabbricato ampliato e cioè blocchi in laterizio esternamente e forati in laterizio cm 8 internamente, muratura portante in laterizio nella parte esistente. La parete esterna è intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine
- pavimentazione esterna circostante il compendio immobiliare pavimentazione in calcestruzzo sul lato dell'ingresso alle unità immobiliari, Nessuna nella restante parte.
- Recinzioni: l'area pertinenziale esterna risulta essere in parte recintata con rete metallica plastificata
- Dotazioni condominiali: non ricorre il caso
- Condizioni generali della unità immobiliare oggetto di esproprio: il vecchio fabbricato esistente è stato ultimato nell'anno 1958 come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xxxxxx. Successivamente esso è stato ristrutturato ed ampliato in più fasi temporali la prima nell'anno 2007 per seguire nell'anno 2012 e per ultimo nell'anno 2020. L'intero

compendio immobiliare ampliato e ristrutturato negli anni compresi tra il 2007 ed il 2020 si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente. Le finiture interne sono da considerarsi di consueta e normale qualità come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata. La vendita dell'intero compendio immobiliare oggetto di esproprio non è soggetta ad I.V.A.

(Immobile F1) principali caratteristiche per singolo immobile

Abitazione al piano terra costituito da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina 1, w.c. 1, letto 1, letto 2, w.c. 2, superficie netta residenziale mq 93.00 oltre portico e centrale termica per complessivi mq 53.30 le cui caratteristiche principali sono:

- altezza utile interna mt 2.90
- parete interna laterizio del tipo forati e muratura portante intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine, pittura per interno di buona qualità nei vari ambienti, rivestimento in mattonelle di gres porcellanato di buona qualità nel w.c.
- pavimentazione interna in mattonella di gres porcellanato delle dimensioni cm 45 x 45 in tutti gli ambienti tranne che nel locale w.c. e ripostiglio. In questi ultimi la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità cm 20 x 20
- rivestimento pareti interne del w.c. in mattonella di gres porcellanato di buona qualità
- infissi esterni finestre in alluminio con tapparelle in plastica
- infissi interni: porte in legno del tipo tamburato di corrente e normale qualità
- Impianto elettrico: realizzato sottotraccia. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte
- Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
- Impianto riscaldamento: caldaia a metano per produzione di acqua calda per sanitari e riscaldamento. Elementi radianti in ghisa. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte
- Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

(Immobile F2) principali caratteristiche per singolo immobile

Abitazione al piano primo costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno 1, disimpegno 2, letto 1, letto 2, letto 3, letto 4, bagno 1, bagno 2, ripostiglio oltre terrazzo 1, terrazzo 2 e vano scala, superficie netta residenziale mq 134.90 oltre terrazzo, balcone, veranda all'ingresso e vano scala per complessivi mq 103.40

- altezza utile interna variabile nei vari ambienti da mt 2.70 a mt 2.85
- parete interna laterizio del tipo forati nella parte ampliata muratura portante nella parte

- esistente, intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine, pittura per interno di buona qualità nei vari ambienti, rivestimento in mattonelle di gres porcellanato di buona qualità nel w.c.
- pavimentazione interna in mattonella di gres porcellanato delle dimensioni cm 30 x 60 in tutti gli ambienti ivi compreso il locale w.c. e ripostiglio
 - rivestimento pareti interne del w.c. in mattonella di gres porcellanato di buona qualità
 - infissi esterni finestre in pvc con tapparelle in plastica
 - infissi interni: porte in legno del tipo tamburato di buona qualità
 - Impianto elettrico: realizzato sottotraccia. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte
 - Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
 - Impianto riscaldamento: caldaia a metano per produzione di acqua calda per sanitari e riscaldamento. Elementi radianti in alluminio. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte
 - Altri impianti: condizionatore del tipo inverter caldo/freddo con macchina esterna nel locale soggiorno

(Immobile F3) principali caratteristiche per singolo immobile

Soffitta non abitabile al piano secondo sottotetto, in corso di costruzione, allo stato grezzo costituito da soffitta 1, soffitta 2, terrazzo esistente, balcone 1, balcone 2 e vano scala, superficie netta della soffitta mq 108.40 oltre terrazzo, balconi e vano scala per complessivi mq 52.60

- altezza utile interna variabile da mt 1.95 a mt 3.35 nella soffitta 1 e da mt 1.45 a mt 3.35 nella soffitta 2
- parete interna nessuna ripartizione
- pavimentazione interna massetto collaborante in calcestruzzo
- rivestimento pareti interne muratura allo stato grezzo senza intonaco
- infissi esterni solo tapparelle in plastica
- infissi interni: non presente. E' presente il solo portone del tipo blindato all'ingresso della soffitta
- Impianto elettrico: non presente
- Impianto idrico: non presente
- Impianto riscaldamento: non presente
- Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

Immobile F4 – F5 – F6 principali caratteristiche comuni

- struttura portante in muratura di laterizio del tipo doppiouni
- copertura piana praticabile ossia terrazzo 2 dell'immobile F2
- parete esterna in muratura di laterizio portante dello spessore cm 26. La parete esterna risulta finita su due lati, intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine ed ultimata con pittura per esterno
- pavimentazione esterna circostante il compendio immobiliare pavimentazione in calcestruzzo sul lato dell'ingresso alle unità immobiliari, Nessuna nella restante parte.
- Recinzioni: l'area pertinenziale esterna risulta essere in parte recintata con rete metallica plastificata
- Dotazioni condominiali: non ricorre il caso
- Condizioni generali della unità immobiliare oggetto di esproprio: il vecchio fabbricato esistente è stato ultimato nell'anno 1958 come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xxxxx. Successivamente esso è stato ristrutturato senza nessun titolo in data antecedente al Permesso di Costruire n. xxx del xxxxx. Infatti nella documentazione fotografica ad esso allegato si evince già la presenza del corpo di fabbrica ristrutturato. Pertanto non essendoci una data certa della sua ristrutturazione, si considera che esso sia stato ristrutturato nell'anno antecedente e cioè nel 2006 . Esso allo stato attuale si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente. Le finiture interne sono da considerarsi di consueta e normale qualità come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata. La vendita dell'immobile oggetto di esproprio non è soggetta ad I.V.A.

(Immobile F4) principali caratteristiche per singolo immobile

Locale deposito al piano terra facente parte di unico corpo di fabbrica, costituito da unico ambiente avente superficie netta non residenziale pari a mq 11.80 le cui caratteristiche principali sono:

- altezza utile interna mt 3.0
- parete interna di divisione con l'immobile F5 in cartongesso, stuccato, rasato e finito con pittura per interno di buona qualità
- pavimentazione interna in parquet laminato finto legno
- rivestimento pareti interne non presente
- infissi esterni solo finestra in alluminio senza nessuna altra protezione
- infissi interni: non presente. Il portone di ingresso esterno è in alluminio
- Impianto elettrico: realizzato sottotraccia. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte

- Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
- Impianto riscaldamento: condizionatore del tipo inverter caldo/freddo con macchina esterna. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alla regola d'arte
- Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

(Immobile F5) principali caratteristiche per singolo immobile

Locale deposito al piano terra facente parte di unico corpo di fabbrica, costituito da unico ambiente avente superficie netta non residenziale pari a mq 16.00 le cui caratteristiche principali sono:

- altezza utile interna mt 3.00
- parete interna di divisione con l'immobile F4 in cartongesso, stuccato nei soli giunti senza rasatura e finitura. La parete divisoria con l'immobile F6 è in laterizio intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine, pittura per interno di buona qualità,
- pavimentazione interna in mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni cm 30 x 30
- rivestimento pareti interne in mattonelle di ceramica di buona qualità nel solo angolo ove presente il lavello
- infissi esterni finestra in alluminio con tapparella in plastica
- infissi interni: non presente. Il portone di ingresso esterno è in alluminio
- Impianto elettrico: realizzato sottotraccia. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte
- Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
- Impianto riscaldamento: caminetto
- Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

(Immobile F6) principali caratteristiche per singolo immobile

Locale deposito al piano terra facente parte di unico corpo di fabbrica, costituito da unico ambiente avente superficie netta non residenziale pari a mq 7.50 le cui caratteristiche principali sono:

- altezza utile interna mt 3.00
- parete interna di divisione con l'immobile F5 in laterizio intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine, pittura per interno di discreta qualità,
- pavimentazione interna in mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni cm 30 x 30

- rivestimento pareti interne non presente
- infissi esterni non presente
- infissi interni: non presente. Il portone di ingresso esterno è in ferro
- Impianto elettrico: realizzato sottotraccia. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte
- Impianto idrico: non presente
- Impianto riscaldamento: non presente
- Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

(Immobile F7) principali caratteristiche per singolo immobile

Locale deposito al piano terra, costituito da unico ambiente con due accessi carrabili, avente superficie netta non residenziale pari a mq 59.40 le cui caratteristiche principali sono:

- superficie netta non residenziale mq 59.40
- altezza utile interna mt 3.50
- struttura portante in muratura di laterizio
- copertura piana non praticabile
- parete esterna: muratura portante in laterizio del tipo doppiouni spessore cm 26. La parete esterna è intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine e pittura per esterno nel solo lato l'accesso carrabile. Gli altri tre lati sono allo stato grezzo
- parete interna: muratura perimetrale portante in laterizio del tipo doppiouni intonacata con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine, pittura per interno di consueta normalità
- pavimentazione esterna circostante il fabbricato nessuna
- pavimentazione interna massetto in calcestruzzo liscio
- rivestimento pareti interne non presente
- infissi esterni finestre in alluminio senza nessuna altra protezione. Le porte di accesso carrabile sono del tipo sezionali in acciaio coibentato
- infissi interni: non presente
- Impianto elettrico: realizzato fuori traccia. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte
- Impianto idrico: non presente
- Impianto riscaldamento: non presente
- Altri impianti: nessuno di particolare rilievo
- Recinzioni: non presente
- Dotazioni condominiali: non ricorre il caso

- Condizioni generali della unità immobiliare oggetto di esproprio: il vecchio fabbricato esistente è stato ultimato nell'anno 1958 come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata nella Concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xxxxxxxxxxxxxx. Successivamente esso è stato ristrutturato senza nessun titolo in data successiva al Permesso di Costruire n. xxx del xxxxxx. Pertanto non essendoci una data certa della sua ristrutturazione, si considera che esso sia stato ristrutturato nell'anno successivo e cioè nel 2008. Esso allo stato attuale si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente. Le finiture interne sono da considerarsi di consueta e normale qualità come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata. La vendita dell'immobile oggetto di esproprio non è soggetta ad I.V.A.

(Immobile T1) principali caratteristiche per singolo immobile

Appezamento di terreno a destinazione agricola con circa n. 120 piante di ulivo di varietà mista del tipo leccino e gentile sito alla località xxxxxxxxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.18.40. L'appezzamento di terreno si presenta pianeggiante e in buone condizioni di coltivazione

(Immobile T2) principali caratteristiche per singolo immobile

Appezamento di terreno a destinazione agricola con circa n. 34 piante di ulivo sparse di varietà del tipo leccino sito alla località xxxxxxxxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.46.50 L'appezzamento di terreno si presenta in parte pianeggiante, parte in falso piano e la restante in forte pendenza. Esso risulta per circa ½ della sua superficie in totale in stato di abbandono

(Immobile T3) principali caratteristiche per singolo immobile

Appezamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxxxxxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa are 16.20 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx di are 16.20 . Nell'appezzamento di terreno vi sono diverse piante di ulivo bruciate poiché il terreno stesso è stato interessato da incendio su un'area di vasta estensione nel periodo Luglio/Agosto 20219. Allo stato attuale il terreno risulta in totale stato di abbandono con presenza di folta vegetazione quali rovi, arbusti di vario genere ed altro.

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

Gli immobili facenti parte del compendio immobiliare oggetto di esproprio F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6- F7 sono immobili esistenti ultimati in data antecedente all'anno 1958 come risulta dichiarato dall'esecutato nella Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà allegata alla pratica di sanatoria n. xxx del xxxxx giusta Concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xxxxxx. I suddetti immobili sono stati successivamente ristrutturati ed ampliati

Quesito 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per l'intero compendio immobiliare oggetto di esproprio, da quanto potuto verificare nella documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, si riferisce che esistono i seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xxxxxx inerente la sanatoria di fabbricati esistenti siti in località xxxxxxxxxxxxxxxx ultimati entro la data antecedente all'anno 1958 oggi oggetto di esproprio
- P.C. n. xxx del xxxxxxxxxxxx inerente i lavori di "Ristrutturazione edilizia fabbricato rurale ad uso abitazione in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"
- P.C. n. xxx del xxxxxxxx inerente la variante al precedente P.C. n. xxxxxxxx
- P.C. n. xx del xxxxxxxx inerente i "Lavori di ampliamento di fabbricato di civile abitazione in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"
- S.C.I.A. prot. n. xxxxxxxxx del xxxx inerente i "Lavori di manutenzione straordinaria e completamento dei lavori di cui al Permesso di Costruire n. x del xxxxxxxxx" a fabbricato sito alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano nessun atto concessorio è stato rinvenuto inerente la ristrutturazione degli Immobili F4 – F5 - F6 - F7

Visto e considerato gli atti concessori forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano in sede di accesso agli atti, riscontrato lo stato dei luoghi degli immobili rilevati

in sede di sopralluogo del 08.05.2023, di seguito si riferisce le varie difformità riscontrate per ogni singolo immobile (vedi allegato 1) e, sentito anche il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 delle stesse difformità riscontrate oltre agli eventuali costi della stessa.

- 1) **Immobile F1** Abitazione al piano terra, diversa destinazione d'uso del locale ad uso cantina, effettivamente esso è a destinazione cucina e soggiorno. Ne consegue che risulta difforme anche la planimetria catastale oltre alla mancata rappresentazione del portico oggi identificato come sub 1 (corte + portico). **Sanabile**
- 2) **Immobile F2** Abitazione al piano primo, diversa destinazione d'uso della copertura piana non praticabile sovrastante gli immobili F4 – F5 – F6, effettivamente la sua destinazione è a terrazzo praticabile ad esclusivo uso dell'immobile F2. Ne consegue che risulta difforme anche la planimetria catastale. **Sanabile**
- 3) **Immobile F4 – F5 – F6** oggi tre unità immobiliari ad uso deposito, all'epoca unico locale ad uso rimessa agricola. Esso è stato oggetto di sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 giusta Concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xxxxxx. La rimessa agricola è stata ristrutturata con diversa sagoma ed altezza con aumento della volumetria esistente (maggiore altezza) senza nessun titolo concessorio. La diversa sagoma e la maggiore altezza si evince dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica allegata alla pratica di sanatoria. **Sanabile**
- 4) **Immobile F7** oggi unico locale ad uso deposito, all'epoca due locali distinti ad uso stalla e fienile. Esso è stato oggetto di sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 giusta Concessione edilizia in sanatoria n. xxxx del xxxxx. Il fabbricato ad uso stalla e fienile è stato demolito e ricostruito con diversa sagoma ed altezza con aumento della volumetria esistente (maggiore altezza) senza nessun titolo concessorio. La diversa sagoma e la maggiore altezza si evince dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica allegata alla pratica di sanatoria. **Sanabile**
- 5) **Immobile F8 + Immobile F9** (cucina 2 + n. 3 tettoie) sono state realizzate senza nessun titolo concessorio. **Non sono sanabili** sia per la mancanza di volumetria edificatoria ammessa in considerazione dei parametri urbanistici vigenti alla data di presentazione della pratica di sanatoria e all'epoca dell'abuso (verifica della doppia conformità urbanistica) sia per le modalità costruttive e le precarie condizioni di stabilità degli elementi strutturali cui essi sono stati realizzati (verifica strutturale in base alla normativa sismica).

NOTA BENE

Gli appezzamenti di terreno T1 – T2 – T3 ivi compresa l'area di sedime ove sono edificati gli immobili F1 – F2 – F3 – F4 – F5 -F6 - F7, questi tutti oggetto di esproprio.

secondo la cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Lanciano risultano avere la destinazione urbanistica di "Zona E1, Agricola" nella quale i parametri urbanistici ai fini edificatori sono quelli previsti dall'art. 70 e 71 della L. R. n. 18/83 della Regione Abruzzo e s.m.i.. Tutti gli immobili oggetto di esproprio F1 – F2 – F3 – F4 – F5 -F6 - F7 sono a servizio dell'azienda agricola dell'esecutato ed essi sono stati ristrutturati ed ampliati nel rispetto dei parametri previsti dai citati art. 70 e 71 della L.R. 18/83.

Pertanto, condizione necessaria affinché le difformità riscontrate negli immobili F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6 – F7 si possano sanare è che essi devono costituire blocco unico appartenente al centro aziendale così come sono state edificate nel corso del tempo con i vari atti concessori per essi assentiti. Si deduce pertanto che il centro aziendale non può essere frazionato al fine di costituire più lotti omogenei per una più facile vendita poiché in caso di frazionamento ogni singolo immobile viene a perdere le caratteristiche per cui esso è stato assentito con i vari atti concessori e di conseguenza per ogni singolo immobile non viene verificata la doppia conformità ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 al fine di poter sanare le difformità riscontrate.

Per poter sanare le difformità riscontrate si rende necessario:

- demolire le opere abusive non sanabili quali gli Immobili F8 ed F9 ancor prima della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria in modo tale che nell'elaborato grafico da allegare alla S.C.I.A. venga rappresentato l'effettivo stato dei luoghi di tutti gli immobili sanabili ed oggetto di esproprio
- presentare S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36/37 del DPR 380/2001 previa verifica della doppia conformità;

Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria si riassume in:

- € 8.900,00 per oblazione e diritti di segreteria come da calcolo sommariamente stimato unitamente al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, somma questa meglio da definirsi dopo la presentazione della pratica di sanatoria
- € 5.000,00 per demolizione degli immobili F8 ed F9 ivi compreso gli oneri per lo smaltimento a discarica autorizzata dei materiali provenienti dalla demolizione
- € 4.800,00 per spese tecniche ivi compreso oneri accessori

Somma complessivamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria in € 18.700,00

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

I terreni oggetto di esproprio T1 – T2 – T3 sono tutti a destinazione agricola come pure l'area di sedime dei fabbricati (vedi allegato n. 6)

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

Si riscontra difformità tra quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale in atti e lo stato dei luoghi. Infatti:

- nella scheda planimetrica catastale dell'immobile F1 abitazione al piano terra risulta non rappresentato il portico e una diversa destinazione d'uso degli spazi interni. Infatti, il locale ad uso cucina-soggiorno è stato rappresentato e censito come cantina
- nella scheda planimetrica catastale dell'immobile F2 abitazione al piano primo manca la rappresentazione del terrazzo 2 praticabile
- nella scheda planimetrica catastale dell'immobile F5 deposito al piano terra manca la rappresentazione della finestra

Per sanare le difformità catastali si rende necessario ripresentare una nuova Dichiarazione di unità immobiliari nel catasto fabbricati (variazione Docfa) previa predisposizione di n. 3 schede planimetriche catastali (immobile F1, F2, F5) e dell'elaborato planimetrico. **Il costo per tale operazione si quantifica in € 2.800,00** ivi compreso diritti di presentazione schede planimetriche, spese tecniche ed accessori.

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

Da visura catastale storica si riscontra che alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (xxxxxxx) e a tutt'oggi la parte eseguita è intestataria per la quota di proprietà pari all'intero 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento. **Si riferisce che l'esecutato è deceduto il xxxxxx e cioè ancor prima della data di trascrizione del pignoramento immobiliare in data xxxxxx**

Quesito 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al*

pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale del xxxxxx (vedi allegato n. 5) confermato successivamente da visura ipotecaria effettuata dal sottoscritto c.t.u in data xxxxxx per gli immobili oggetto di esproprio risultano le seguenti formalità che in sintesi di seguito si riportano

TRASCRIZIONE CONTRO (vedi allegato n. 5) di seguito si riporta in sintesi)

- 1) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Chieti in data xxxxxxxx – R.P. n. xxxx – R.G. n. xxxxx derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lanciano rep. xxx del xxxxx a favore di xxxxx Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione
- 2) Costituzione servitù coattiva trascritta a Chieti in data xxxxxx – R.P. n. xxxx – R.G. n. xxxxx a favore Comune di Lanciano sulla unità immobiliare nel catasto terreni al foglio xx particella xxx per condotta fognante (non cancellabile)
- 3) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Chieti in data xxxxxx – R.P. n. xxx – R.G. n. xxxxx a favore di xxxxxxxx Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione
- 4) Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Chieti in data xxxxx – R.P. n. xxxx – R.G. n. xxxxx a favore del Comune di Lanciano grava sull'unità immobiliare catasto terreni foglio xx particella xx oltre altro (non cancellabile)

ISCRIZIONE CONTRO (vedi allegato n. 5) di seguito si riporta in sintesi)

- 1) Ipoteca giudiziale derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Chieti in data xxxxx – R.P. n. xxxx – R.G. n. xxxxx per la somma di € 120.000,00 a garanzia di € 86.093,57 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. Spesa per la cancellazione della iscrizione volontaria sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione
- 2) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Chieti in data xxxxxx – R.P. n. xxxx – R.G. n. xxxxx per la somma di € 235.850,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 117.925,00 da restituire in anni 20 a favore di xxxxxx. Spesa per la cancellazione della iscrizione volontaria sono € 35,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione

Quesito 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati: Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione*

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Criterio di stima per i fabbricati il più probabile valore di mercato può essere calcolato seguendo criteri distinti:

- il primo, individuare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona tramite analisi di mercato e interpellando le agenzie immobiliari del circondario;
- il secondo, capitalizzando il reddito annuo netto dell'immobile, scegliendo un opportuno tasso di sconto;

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio in quanto il secondo fornisce valori spesso non adeguati rispetto al mercato corrente. Infatti per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

Criteri di stima per i terreni la determinazione del più probabile valore di mercato richiede la conoscenza del mercato fondiario della zona in cui si opera. A tale scopo si svolgono indagini atte a:

- conoscere le tendenze recenti del mercato stesso;
- avere una buona conoscenza dell'area interessata osservando la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, l'accesso, il livello di produttività, la destinazione urbanistica, il suo potere edificatorio, eventuali servitù e i relativi diritti di proprietà.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il **procedimento di stima sintetico - comparativo** assumendo come parametro tecnico :

- **per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda ragguagliata** ;
- **per i terreni il metro quadrato di superficie catastale,**

parametri questi di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Questo CTU, in considerazione dei dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di vendita di immobili similari nella zona, la capacità di rendita per investimento, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei singoli immobili oggetto di stima, delle finiture interne e della qualità dei materiali stessi, delle dotazioni dell'intero compendio immobiliare e di quanto altro possa influire sulla valutazione degli stessi, ha ritenuto opportuno determinare un valore, che si colloca nella fascia media alta, da applicare alla superficie lorda ragguagliata pari a:

Valore unitario riferito alla superficie lorda ragguagliata **per i fabbricati**

Immobile F1 Abitazione al piano terra €/mq 900,00
Immobile F2 Abitazione al piano primo €/mq 950,00
Immobile F3 Soffitta al piano sottotetto €/mq 700,00
Immobile F4 deposito al piano terra €/mq 900,00
Immobile F5 deposito al piano terra €/mq 900,00
Immobile F6 deposito al piano terra €/mq 800,00
Immobile F7 deposito al piano terra €/mq 900,00

Valore unitario riferito alla superficie catastale **per i terreni**

Immobile T1 terreno agricolo uliveto €/mq 3,00
Immobile T2 terreno agricolo seminativo arborato €/mq 2,00
Immobile T3 terreno agricolo incolto €/mq 0,50

Il valore unitario stimato da codesto C.T.U. per i fabbricati, in considerazione di quanto sopra, collima pressoché anche con quello indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti.

Infatti:

- per la tipologia di immobile a destinazione abitazioni civili, esso fornisce, per il primo semestre dell'anno 2023, per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona Extraurbana/Restante territorio, appartenente alla microzona catastale n. 9, tipologia prevalente "non presente", tipologia di riferimento "abitazioni civili" a destinazione abitativa, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere "Abitazioni", un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 900,00 riferito alla superficie lorda.

Inoltre, per le unità immobiliari oggetto di stima, in considerazione che :

- i lavori di costruzione dell'intero compendio immobiliare sono stati ultimati nell'anno 1958 (come da Dichiarazione sostitutiva Atto di Notorietà allegata alla richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria (C.E. n. xxx del xxxxxx));
- gli immobili sono stati ristrutturati ed ampliati nel periodo compreso dall'anno 2012 all'anno 2020 come da atti concessori sopra citati, si ritiene di considerare l'età media di costruzione dell'intero compendio immobiliare e quindi delle singole unità immobiliare oggetto di esproprio (abitazione + locale deposito) **pari a 6 anni**

Da appropriate tabelle immobiliari si conoscono i seguenti coefficienti riduttivi per vetustà dell'immobile stesso pari a:

K = 0,98 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni due

K = 0,90 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni dieci

K = 0,825 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni venti

K = 0,775 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni trenta

K = 0,75 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni trentacinque

K = 0,725 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni quaranta ed oltre

In considerazione del buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, questo c.t.u. ritiene di applicare un coefficiente di vetustà dettato dalle tabelle variabile da K = 0,98 a K = 0,90 . Per interpolazione si ottiene per 6 anni un valore di **K = 0,94**

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vcm** (valore commerciale di mercato) **per i fabbricati risulta derivare da**

Vcm (Valutazione commerciale di mercato) =

= Superficie lorda raggugiata * Valore unitario * K

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

N.B. Il coefficiente di vetustà K non si applica per l'immobile F3 in corso di costruzione

per i terreni risulta derivare da

Vcm (Valutazione commerciale di mercato) =

= Superficie catastale * Valore unitario

- Vcm stimato del terreno in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

VALUTAZIONE PER OGNI SINGOLO IMMOBILE E PER L'INTERO COMPENDIO

IMMOBILIARE OGGETTO DI ESPROPRIO

- 1) **Immobilabile F1** abitazione al piano terra
mq 152.20 x €/mq 900,00 x 0.94 x 1/1 = € 128.761,00
- 2) **Immobilabile F2** abitazione al piano primo
mq 196.20 x €/mq 950,00 x 0.94 x 1/1 = € 175.206,00
- 3) **Immobilabile F3** soffitta al piano sottotetto
mq 58.90 x €/mq 700,00 x 1 x 1/1 = € 41.230,00
- 4) **Immobilabile F4** deposito al piano terra
mq 12.20 x €/mq 900,00 x 0.94 x 1/1 = € 10.321,00
- 5) **Immobilabile F5** deposito al piano terra
mq 12.00 x €/mq 900,00 x 0.94 x 1/1 = € 10.152,00
- 6) **Immobilabile F6** deposito al piano terra
mq 5.00 x €/mq 800,00 x 0.94 x 1/1 = € 3.760,00
- 7) **Immobilabile F7** deposito al piano terra
mq 45.70 x €/mq 900,00 x 0.94 x 1/1 = € 38.662,00

Somma il valore dei fabbricati € 408.092,00 € 408.092,00

8) **Immobile T1** terreno agricolo uliveto

mq 11840 x €/mq 3,00 x 1/1 = € 35.520,00

9) **Immobile T2** terreno agricolo sem arborato

mq 14650 x €/mq 2,00 x 1/1 = € 29.300,00

10) **Immobile T3** terreno agricolo incolto

mq 1620 x €/mq 0,50 x 1/1 = € 810,00

Somma il valore del terreno agricolo € 65.630,00 € 65.630,00

Valore complessivo intero compendio immobiliare oggetto di esproprio € 473.722,00

A detrarre:

- costo per conseguimento del titolo in sanatoria (vedi quesito 4) € 18.700,00

- costo per allineamento schede planimetriche catastali (vedi quesito 6) € 2.800,00

Sommano i costi in € 21.500,00

rimane il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima pari a

€ (473.722,00 – 21.500,00) = € 452.222,00 che si approssima ad € 452.250,00

Valore di esproprio del lotto unico € 452.250,00

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

Il **LOTTO UNICO** è costituito da un unico compendio immobiliare a cui fanno parte n. 7 unità immobiliari (fabbricati) e n. 3 appezzamenti di terreno. Le n. 7 unità immobiliari (fabbricati) fanno parte di tre fabbricati distinti siti alla località xxxxx n. xxx del Comune di Lanciano mentre i tre appezzamenti di terreno siti alla località xxxxxxxxxx due sono circostanti i fabbricati ed il terzo poco distante dallo stesso.

Essi si identificano come:

- IMMOBILE F1 abitazione al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x (abitazione) con diritto alla corte e portico sub x
- IMMOBILE 2 abitazione al piano primo identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x e al vano scala sub x
- IMMOBILE F3 soffitta al piano sottotetto in corso di costruzione identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub xx con diritto alla corte e portico sub x e al vano scala sub x
- IMMOBILE F4 deposito al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x

- IMMOBILE F5 deposito al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x
- IMMOBILE F6 deposito al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x
- IMMOBILE F7 deposito al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg xx p.la xxxx sub x con diritto alla corte e portico sub x
- IMMOBILE T1 appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.18.40 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg x p.la xx di Ha 01.18.40
- IMMOBILE T2 appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.46.50 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx di are 59.20, p.la xxx di are 70.00 e p.la xxx di are 17.30
- IMMOBILE T3 appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa are 16.20 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx di are 16.20

Valore di esproprio del lotto unico € 452.250,00

Quesito 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

11.1) in ordine al possesso si riferisce che l'intero compendio immobiliare oggetto di esproprio è detenuto a titolo gratuito dagli eredi (xxxxxxx) della parte esecutata (deceduto il xxxxx), in particolare il xxxxx occupa l'immobile F1 abitazione al

piano terra mentre il xxxxx l'immobile F2 abitazione al piano primo. Come riferito dagli eredi della parte esecutata nel verbale di sopralluogo del 08.05.2023 non vi sono in essere contratti di locazione e/o comodato, bensì taciti accordi familiari

11.2) da quanto potuto accertare, oltre a quanto già riportato in risposta al quesito n. 8 non vi sono altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di esproprio

11.3) da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, gli immobili oggetto di esproprio non sono gravati da nessun vincolo di carattere demaniale (censo, livello o uso civico) e pertanto non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi

11.4) l'immobile oggetto di esproprio non fa parte di una gestione condominiale

11.5) in merito alla DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE dell'immobile oggetto di esproprio, si riferisce quanto segue:

Criterio di stima per i fabbricati il più probabile valore del canone di locazione può essere calcolato seguendo criteri distinti:

- il primo, individuare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona tramite analisi di mercato e interpellando le agenzie immobiliari del circondario;
- il secondo, capitalizzando il reddito annuo netto dell'immobile, scegliendo un opportuno tasso di sconto;

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio in quanto il secondo fornisce valori spesso non adeguati rispetto al mercato corrente.

Infatti per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

Criteri di stima per i terreni la determinazione del più probabile valore di mercato richiede la conoscenza del mercato fondiario della zona in cui si opera. A tale scopo si svolgono indagini atte a:

- conoscere le tendenze recenti del mercato stesso;
- avere una buona conoscenza dell'area interessata osservando la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, l'accesso, il livello di produttività, la destinazione urbanistica, il suo potere edificatorio, eventuali servitù e i relativi diritti di proprietà.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il

procedimento di stima sintetico - comparativo assumendo come parametro tecnico :

- per i fabbricati il metro quadrato di superficie netta ragguagliata ;
- per i terreni il metro quadrato di superficie catastale,

parametri questi di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Questo CTU, in considerazione dei dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei singoli immobili oggetto di stima, delle finiture interne e della qualità dei materiali stessi, delle dotazioni dell'intero compendio immobiliare e di quanto altro possa influire sulla valutazione degli stessi, ha ritenuto opportuno determinare un valore, che si colloca nella fascia media alta, da applicare alla superficie netta ragguagliata pari a:

Valore unitario riferito alla superficie netta ragguagliata **per i fabbricati**

Immobile F1 Abitazione al piano terra €/mq 2,70 mese

Immobile F2 Abitazione al piano primo €/mq 2,60 mese

Immobile F3 Soffitta al piano sottotetto €/mq 0,50 mese

Immobile F4 deposito al piano terra €/mq 4,50 mese

Immobile F5 deposito al piano terra €/mq 4,50 mese

Immobile F6 deposito al piano terra €/mq 4,50 mese

Immobile F7 deposito al piano terra €/mq 4,00 mese

Valore unitario riferito alla superficie catastale **per i terreni**

Immobile T1 terreno agricolo uliveto €/mq 0,080 annuo (€/ha 800,00 x anno)

Immobile T2 terreno agricolo seminativo arborato €/mq 0,015 annuo (€/ha 150,00xanno)

Immobile T3 terreno agricolo incolto €/mq 0,005 annuo (€/ha 50,00 x anno)

Il valore unitario stimato da codesto C.T.U. per i fabbricati, in considerazione di quanto sopra, collima pressoché anche con quello indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti.

Infatti:

- per la tipologia di immobile a destinazione abitazioni civili, esso fornisce, per il primo semestre dell'anno 2023, per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona Extraurbana/Restante territorio, appartenente alla microzona catastale n. 9, tipologia prevalente "non presente", tipologia di riferimento "abitazioni civili" a destinazione abitativa, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere "Abitazioni", un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 2,40 ad un massimo di €/mq 3,60 riferito alla superficie netta ragguagliata.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vlm** (valore locazione di mercato) **per i fabbricati risulta derivare da**

$$\begin{aligned} & \underline{\text{Vlm (Valutazione locazione di mercato)}} = \\ & = \underline{\text{Superficie netta ragguagliata}} * \underline{\text{Valore unitario}} \end{aligned}$$

- Vlm di locazione stimato immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

per i terreni risulta derivare da

$$\begin{aligned} & \underline{\text{Vlm (Valutazione locazione di mercato)}} = \\ & = \underline{\text{Superficie catastale}} * \underline{\text{Valore unitario}} \end{aligned}$$

- Vlm di locazione stimato immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

VALUTAZIONE PER OGNI SINGOLO IMMOBILE E PER L'INTERO COMPENDIO
IMMOBILIARE OGGETTO DI ESPROPRIO CANONE LOCAZIONE

- 1) **Immobilabile F1** abitazione al piano terra
mq 111,60 x €/mq 2,70 x 1/1 = € 301,00
 - 2) **Immobilabile F2** abitazione al piano primo
mq 160,70 x €/mq 2,60 x 1/1 = € 418,00
 - 3) **Immobilabile F3** soffitta al piano sottotetto
mq 53,90 x €/mq 0,50 1/1 = € 27,00
 - 4) **Immobilabile F4** deposito al piano terra
mq 8,90 x €/mq 4,50 x 1/1 = € 40,00
 - 5) **Immobilabile F5** deposito al piano terra
mq 9,60 x €/mq 4,50 x 1/1 = € 43,00
 - 6) **Immobilabile F6** deposito al piano terra
mq 3,70 x €/mq 4,50 x 1/1 = € 17,00
 - 7) **Immobilabile F7** deposito al piano terra
mq 35,60 x €/mq 4,00 x 1/1 = € 142,00
- Somma il canone dei fabbricati €/mese 988,00 €/mese 988,00
- 8) **Immobilabile T1** terreno agricolo uliveto
mq 11840 x €/mq 0,080 x 1/1 : 12 mesi = €/mese 79,00
 - 9) **Immobilabile T2** terreno agricolo sem arborato
mq 14650 x €/mq 0,015 x 1/1 : 12 mesi = €/mese 18,00
 - 10) **Immobilabile T3** terreno agricolo incolto
mq 1620 x €/mq 0,005 x 1/1 : 12 mesi = €/mese 1,00

Somma il canone del terreno agricolo in..... €/mese 98,00 €/mese 98,00
Canone di locazione mensile fabbricati + terreni €/mese 1.086,00

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

Le unità immobiliari oggetto di esproprio, allo stato attuale non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità

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

Vedi allegato n. 1 - 3 - 7

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

Ribadito quanto già descritto in risposta al quesito n. 4 "Pertanto, condizione necessaria affinché le difformità riscontrate negli immobili F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6 – F7 si possano sanare è che essi devono costituire blocco unico appartenente al centro aziendale così come sono state edificate nel corso del tempo con i vari atti concessori per essi assentiti. Si deduce pertanto che il centro aziendale non può essere frazionato al fine di costituire più lotti omogenei per una più facile vendita poiché in caso di frazionamento ogni singolo immobile viene a perdere le caratteristiche per cui esso è stato assentito con i vari atti concessori e di conseguenza per ogni singolo immobile non viene verificata la doppia conformità ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 al fine di poter sanare le difformità riscontrate" , sulla base di tutto quanto sopra riferito e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, fatte le dovute considerazioni in merito, si è ritenuto opportuno **formare un unico lotto** del compendio immobiliare oggetto di esproprio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO PER AVVISO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO costituito da intero compendio immobiliare sito in Lanciano alla località xxxxxx, ad esso fa parte l'abitazione al piano terra (Immobile F1), l'abitazione al piano primo (Immobile F2), la soffitta non abitabile al piano sottotetto (Immobile F3), quattro locali ad uso deposito al piano terra (immobile F4 – F5 – F6 – F7) circostanti

l'abitazione, appezzamento di terreno circostante l'abitazione e i locali deposito (Immobile T1 – T2) della estensione complessiva di circa Ha 02.64.90, appezzamento di terreno poco distante dall'abitazione della estensione complessiva di circa are 16.20 (Immobile T3).

(Immobile F1) Abitazione al piano terra costituito da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, w.c. 1, letto 1, letto 2, w.c. 2, centrale termica, portico, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.lla xxxx sub x, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq 105, rendita catastale € 177,66, superficie netta residenziale mq 93.00 oltre portico e centrale termica per complessivi mq 53.30, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F2) Abitazione al piano primo costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno 1, disimpegno 2, letto 1, letto 2, letto 3, letto 4, bagno 1, bagno 2, ripostiglio oltre terrazzo 1, terrazzo 2 e vano scala , identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.lla xxxx sub x, categoria A/3, classe 1, vani 8, superficie catastale totale mq 183, rendita catastale € 355,32, superficie netta residenziale mq 134.90 oltre terrazzo, balcone, veranda all'ingresso e vano scala per complessivi mq 103.40, con diritto alla corte comune e portico sub x e al vano scala sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F3) Soffitta al piano secondo sottotetto in corso di costruzione costituito da soffitta 1, soffitta 2, terrazzo esistente, balcone 1, balcone 2 e vano scala , identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.lla xxxx sub xx, categoria F/3, superficie netta della soffitta mq 108.40 oltre terrazzo, balconi e vano scala per complessivi mq 52.60, con diritto alla corte comune e portico sub x e al vano scala sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F4) Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.lla xxxx sub x, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 15, rendita catastale € 16,27, superficie netta non residenziale mq 11.80, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F5) Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.lla xxxx sub x, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 17, rendita catastale € 18,44, superficie netta non

residenziale mq 16.00, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F6) Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.lla xxxx sub x, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 8, rendita catastale € 8,68, superficie netta non residenziale mq 7.50, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile F7) Locale deposito al piano terra, costituito da unico ambiente con due accessi carrabili, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio xx, p.lla xxxx sub x, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 62, rendita catastale € 67,24, superficie netta non residenziale mq 59.40, con diritto alla corte comune e portico sub x, a confine con distacco corte comune, stessa proprietà dell'esecutato a tre lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

(Immobile T1) appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.18.40, identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.lla xxx porzione AA, uliveto di classe 3, Ha 01.02.00, R.D. € 26,34, R.A. € 15,80 e porzione AB, seminativo arborato di classe 4, are 16.40, R.D. € 3,39, R.A. € 4,66 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con Strada vicinale xxxxxx, comproprietà xxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxx, stessa proprietà dell'esecutato a più lati (p.lla xxx), salvo altri

(Immobile T2) appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.46.50 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano:

- fg xx p.lla xx porzione AA, vigneto di classe 3, are 40.69, R.D. € 35,72, R.A. € 26,27 e porzione AB, uliveto di classe 3, are 18.51, R.D. € 4,78, R.A. € 2,87
 - fg xx p.lla xxx porzione AA, uliveto di classe 3, are 30.00, R.D. € 7,75, R.A. € 4,65 e porzione AB, seminativo di classe 4, are 40.00, R.D. € 6,20, R.A. € 10,33
 - fg xx p.lla xxx porzione AA, seminativo di classe 4, are 15,86, R.D. € 2,46, R.A. € 4,10 e porzione AB, vigneto di classe 2, are 01.44, R.D. € 1,45, R.A. € 1,04
- in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con Strada vicinale xxxxxx a due lati, stessa proprietà dell'esecutato (p.lla xxxx e xx), comproprietà xxxxxxxx, comproprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, salvo altri

(Immobile T3) appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località xxxxx del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa are 16.20

identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al fg xx p.la xx porzione AA, uliveto di classe 3, are 10.00, R.D. € 2,58, R.A. € 1,55 e porzione AB, seminativo arborato di classe 5, are 6.20, R.D. € 0,64, R.A. € 1,60 in diritt di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con Strada vicinale xxxxxx, xxxxx, xxxx, salvo altri **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sono € 452.250,00** (diconsi euro quattrocentocinquantadue duecentocinquanta/00). L'intero Lotto Unico viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come da relazione di perizia redatta dal sottoscritto e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lanciano.

Quesito 15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Vedi allegato a parte

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

La check list è stata compilata da altro soggetto incaricato: Custode giudiziario (xxxxxx). Tanto in adempimento all'incarico ricevuto, a disposizione per quanto fosse necessario chiarire, integrare e/o proseguire.

Il c.t.u.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX