

Studio di Architettura e Design

Arch. FERNANDO COLONNA

Via Giacomo Matteotti n. 4 - 66041 Atessa (Ch)
Tel./Fax 0872 865429 E.mail: fernando.colonna@tin.it



Cod. Fiscale CLN FNN 56P28 A485R
P. IVA 01336410699

TRIBUNALE DI LANCIANO

Giudice Esecuzione : dott.ssa Chiara D'ALFONSO

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 21/2022 R.G.E.

Parti Interessate

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Data: 20 novembre 2022

Il C.T.U.
arch. Fernando COLONNA

L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Lanciano dott. Chiara D'Alfonso in merito alla procedura esecutiva in oggetto, mi ha nominato Consulente Tecnico D'Ufficio affidandomi l'incarico di provvedere:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**
- 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47**

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

- 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 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 quadro e il valore*

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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. Specifici 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 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;***
- 16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).***

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritto arch. Colonna Fernando iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Chieti al n° 255, nonché all'albo dei consulenti tecnici di codesto Onorevole Tribunale al n. 13 , con studio tecnico in Atesa alla Via Giacomo Matteotti n°4, dopo lo studio degli atti di causa, eseguiti i sopralluoghi del caso, gli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, l'assunzione di notizie in merito al mercato edilizio, compiute le verifiche necessarie, Le relaziono quanto segue:

Controllo della documentazione di cui all'art. 567 II comma del codice di procedura civile

**CHECK LIST CONTROLLI PRELIMINARI
documenti depositati**

DESCRIZIONE	DEPOSITATO DAL CREDIT.	ACQUISTITO DAL CTU	A RITROSO DI 20 ANNI	DATI CATASTALI BENI PIGNORATI	NOTE
Certificati Conservatoria RR.II					
Relazione notarile sostitutive	SI		SI	SI	
Certificati catastali attuali	NO	SI		SI	
Certificati catastali storici	NO	SI		SI	
Stato civile esecutato N°1	NO	NO			
Estratto di Matrimonio	NO	NO			
Notifica pignoramento ai comproprietari	NO	NON CI SONO COMPROPRIETARI			

RISPOSTA AL 1° QUESITO

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 6141 R.G. 7773 Presentazione n. 5 del 03/05/2022 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (vedi Allegato 1) e dalle risultanze catastali, risultano che i beni pignorati oggetto della presente procedura esecutiva sono di seguito riportati e per meglio inserire il compendio pignorato nel mercato immobiliare si ritiene opportuno dividerlo in **undici (11) lotti** :

NOTA: 1 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobile n°1) Terreno (**corte**) riportato in catasto terreni del Comune di Casoli foglio n°35

particella 4663, consistenza 25 are 50 centiare, natura ENTE URBANO.

Immobilie n°1) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato. In effetti si tratta di un terreno derivato dalla superficie di sedime di un edificio costituito da più unità immobiliari e dall'area (corte) di pertinenza condominiale. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come "bene comune non censibile" Comune di Casoli (CH) foglio 35 particella 4663 sub 1. Per meglio comprendere la vicenda allego documentazione (vedi Allegato 2-3-4-5).

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

NOTA: 2 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°2) Unità un **corso di costruzione**, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 35, particella 4663 subalterno 17, CONTRADA SELVA PIANA, piano T; Cat. F/3.

Immobilie n°2) - viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, segnalando e aggiornando la situazione dell'immobile dal punto di vista catastale, la particella 4663 foglio 35 subalterno 17 è stata soppressa, dalla stessa sono stati generati gli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Casoli (CH) al foglio 35 particella 4663 sub.25 e particella 4663 sub.26, giusta variazione del 17/03/2021 per divisione – ultimazione di fabbricato. Nel proseguo della relazione peritale saranno considerati e stimati come due immobili ben distinti ed denominati come **Immobilie n°2/a) e Immobili n°2/b**. Per meglio comprendere la vicenda allego documentazione (vedi Allegato 2-3-6).

LOTTO N.1

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della [redacted] sede Casoli (CH) [redacted]

Immobilie n°2/a) **negozio**, distinto nel NCEU di casoli (CH) al foglio 35, particella 4663 subalterno 25, CONTRADA SELVA PIANA, Piano T; Cat. C/1, classe 1 Consistenza 66mq – Superficie Catastale; Totale: 78 mq, , rendita catastale € 722,63. (vedi Allegato 2-3-7-8).

- Identificazione confini:

Negoziato sito al piano terra di un edificio commerciale e confina con: vano ingresso condominiale, [REDACTED], corte comune e salvo altri.

LOTTO N.2

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°2/b) Unità un **corso di costruzione** da adibire a negoziato, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 35, particella 4663 subalterno 26, CONTRADA SELVA PIANA, Piano T; Cat. F/3.(vedi Allegato 2-3-9).

- Identificazione confini:

Negoziato sito al piano terra di un edificio commerciale e confina con: vano ingresso condominiale, [REDACTED], corte comune e salvo.

LOTTO N.3

Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°3) **Terreno** identificato come "relitto ente urbano" sito nel Comune di Casoli (CH), riportato in N.C.T. al foglio 46, particella 4296, consistenza 47 centiare. (vedi Allegato 10-11).

- Identificazione confini:

Terreno confina con: via Frentana, corte comune, [REDACTED] e salvo altri.

NOTA: 3 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobile n°4) Terreno riportato in catasto terreni del Comune di Casoli foglio n°46 particella 4279, consistenza 19 are 63 centiare, natura ENTE URBANO BCNC CORTE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 14,15,16,17,18.

Immobilie n°4) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato. In effetti si tratta di un terreno derivato dalla superficie di sedime di un edificio costituito da più unità immobiliari e dall'area di pertinenza condominiale. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come " bene comune non censibile, corte comune non censibile, comune ai sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18 " Comune di Casoli (CH) foglio 46 particella 4279 sub 1. Per meglio comprendere la vicenda allego documentazione (vedi Allegato 10-12-13-14).

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

NOTA: 4 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°5) Parte di fabbricato comune (blocco scala) riportato in catasto fabbricati del NCEU di Casoli (CH) foglio n°46 particella 4279 sub 2, Piano S1-T-1-2-3 ENTE COMUNE (B.C.N.C.) VANO SCALA COMUNE AI SUB. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12.

Immobilie n°5) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato residenziale. In effetti si tratta del blocco scala comune ai subalterni di un edificio costituito da più unità immobiliari. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come "bene comune non censibile vano scala comune ai sub. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12" Comune di Casoli (CH) foglio 46 particella 4279 sub 2. Per meglio comprendere la vicenda allego documentazione (vedi Allegato 10-12-13-15).

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

LOTTO N.4

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) [REDACTED]

Immobilie n°6) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 3, VIA

FRENTANA, Piano T; Cat. F/3.(vedi Allegato 10-12-13-16).

- **Identificazione confini:**

L'unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione sito al piano terra di un edificio residenziale confina con: vano scala condominiale, appartamento della [REDACTED], Corte Comune e salvo altri.

LOTTO N.5

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

- **Identificazione catastale:**

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) ([REDACTED])

Immobile n°7) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 4, VIA FRENTANA, Piano T; Cat. F/3.(vedi Allegato 10-12-13-17).

- **Identificazione confini:**

L'unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione sito al piano terra di un edificio residenziale confina con: vano scala condominiale, appartamento della [REDACTED], Corte Comune e salvo altri.

LOTTO N.6

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

- **Identificazione catastale:**

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) ([REDACTED])

Immobile n°8) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 5, VIA FRENTANA, Piano Primo; Cat. F/3.(vedi Allegato 10-12-13-18).

- **Identificazione confini:**

Il locale da adibire a civile abitazione al piano primo di un edificio residenziale confina con: vano scala condominiale, appartamento della [REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

LOTTO N.7

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°9) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 6, VIA FRENTANA, Piano Primo; Cat. F/3.(vedi Allegato 10-12-13-19).

- Identificazione confini:

Il locale da adibire a civile abitazione al piano primo di un edificio residenziale confina con:
[REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

LOTTO N.8

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°10) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 7, VIA FRENTANA, Piano Secondo; Cat. F/3.(vedi Allegato 10-12-13-20).

- Identificazione confini:

Il locale da adibire a civile abitazione al piano secondo di un edificio residenziale confina con:
vano scala condominiale, [REDACTED] Comune e salvo altri.

LOTTO N.9

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°11) Unità un **corso di costruzione** da adibire a soffitta, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 9, VIA FRENTANA, Piano Terzo; Cat. F/3.(vedi Allegato 10-12-13-21).

- Identificazione confini:

Il locale da adibire a soffitta al piano terzo di un edificio residenziale confina con: vano scala condominiale, [REDACTED]
[REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

LOTTO N.10

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 10

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°12) Unità un **corso di costruzione** da adibire a garage, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 10, VIA FRENTANA, Piano Seminterrato primo (S1); Cat. F/3.(vedi Allegato 10-12-13-22).

- Identificazione confini:

Il locale da adibire a garage al piano seminterrato uno (S1) di un edificio residenziale confina con: vano scala condominiale, [REDACTED]
[REDACTED], Corte Comune e salvo altri.

LOTTO N.11

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 11

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°13) Unità un **corso di costruzione** da adibire a garage, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 11, VIA FRENTANA, Piano Seminterrato primo (S1); Cat. F/3.(vedi Allegato 10-12-13-23).

- Identificazione confini:

Il locale da adibire a garage al piano seminterrato primo (S1) di un edificio residenziale confina con: vano scala condominiale, [REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

NOTA: 5 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobile n°14) **Parte di fabbricato comune (portico+corte)** riportato in catasto fabbricati del NCEU di Casoli (CH) foglio n°46 particella 4279 sub.19, Piano

Seminterrato primo (S1) ENTE COMUNE(B.C.N.C.)- PORTICO,CORTE
COMUNE- A TUTTI I SUB.

Immobilie n°14) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato residenziale. In effetti si tratta di una corte ed un portico di accesso al blocco scala condominiale comune a tutti i subalterni di un edificio costituito da più unità immobiliari. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come "bene comune non censibile - portico, corte comune- a tutti i sub" Comune di Casoli (CH) foglio 46 particella 4279 sub 19. Per meglio comprendere la vicenda allego documentazione (vedi Allegato 10-12-13-24).

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

NOTA: 6 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°15) Corte comune riportato in catasto fabbricati del NCEU di Casoli (CH) foglio n°46 particella 4279 sub.21, Piano Seminterrato secondo (S2) ENTE COMUNE(B.C.N.C.)-, CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.

Immobilie n°15) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato residenziale. In effetti si tratta di una corte comune a tutti i subalterni di un edificio costituito da più unità immobiliari. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come "bene comune non censibile - corte comune- a tutti i sub" Comune di Casoli (CH) foglio 46 particella 4279 sub 21. Per meglio comprendere la vicenda allego documentazione (vedi Allegato 10-12-13-25).

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

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

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO

(Individuazioni catastali – Descrizione dello stato dei luoghi - Sistemi di accesso)

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25 / 26

I due immobili interessati dalla presente procedura di esecuzione immobiliare, tratta di un negozio in attività e un'altra unità immobiliare in corso di costruzione da destinare a negozio. Nello specifico, per quanto riguarda l'unità immobiliare in corso di costruzione, mancano le tramezzature, gli impianti e le opere di rifinitura interna. I due immobili fanno parte di un fabbricato commerciale di pregio denominato "Selva Piana" composto da negozi e uffici organizzato su più livelli, sito nel comune di Casoli adiacente alla Via Selva Piana, in una zona rinomata per l'alta prevalenza commerciale. I due immobili sono adiacenti per un lato uno contrapposto all'altro, esattamente il negozio in attività ha l'accesso sul retro del fabbricato, mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione ha l'accesso sul fronte dell'edificio, visibile dalla Via Selva Piana. Gli accessi sia carrabili che pedonali avvengono dalla Via Selva Piana e sono perfettamente curati e funzionali. (vedi foto n°1).

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3/4/5/6/7/9/10/11.

Il compendio pignorato riguarda un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana strada ben collegata alla SS84, che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. Il fabbricato residenziale eccetto una sola unità abitativa (non interessata alla presente procedura di esecuzione immobiliare) è utilizzata ed abitata, le altre unità immobiliari interessate dalla procedura di esecuzione immobiliare sono in corso di costruzione. Si precisa che il complesso edilizio residenziale si presenta con le facciate completamente intonacate e verniciate e con gli avvolgibili montati, in altre parole visto dall'esterno il fabbricato sembra completamente finito. In realtà le unità immobiliari all'interno sono al grezzo, ed esattamente sono state realizzate solo le tramezzature interne, mancano completamente la realizzazione; di tutti gli impianti, degli infissi interni ed esterni e tutte le opere edilizie di rifinitura (intonaci, pavimenti, rivestimenti, servizi igienici, ecc.). Gli accessi sia carrabili che pedonali avvengono dalla Via Via Frentana e sono perfettamente curati e funzionali. (vedi foto n°2).

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI IN RELAZIONE ALL' IVA

(ART. 10 D.P.R. 633/1972)

premessa

Per quanto riguarda la **cessione di fabbricati abitativi**, essa è in generale **esente Iva** ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, con le seguenti **eccezioni**:

- 1 cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e **lett. f** (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente **imponibile Iva**;
- 2 cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e **lett. f** (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è **imponibile Iva su opzione** del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;

conclusione

Anteposto che si tratta di **cessione di fabbricati da parte dell' impresa che li ha costruiti**.

- L' immobile individuato nel NCEU di Casoli (CH) Comune di Casoli al foglio 35, particella 4663 subalterno 25 con destinazione negozio, i lavori sono stati completati con SCIA N°161608 del 17/11/2020, la cessione da parte dell'impresa avviene entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro. In questo caso l'operazione di cessione dell'immobile è sempre obbligatoriamente **soggetto ad imponibile Iva**, stando a quanto disposto dal punto 1 dall'articolo 10, comma 1, n. 8 - bis, D.P.R. 633 /1972;
- Gli immobili individuati nel NCEU di Casoli (CH) Comune di Casoli al foglio 35, particella 4663 subalterno 26 e quelli individuati nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 3/4/5/6/7/9/10/11 sono tutti immobili individuati in catasto in F3 cioè in corso di costruzione, per cui devono considerarsi non ancora ultimati secondo il D.P.R. 380/2001. In questo caso l'operazione di cessione dell'immobile è sempre obbligatoriamente **soggetto ad imponibile Iva**, stando a quanto disposto dal punto 1 dall'articolo 10, comma 1, n. 8 - bis, D.P.R. 633 /1972

LOTTO N.1

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Negozi (categoria catastale C1) situato al piano terra di un fabbricato commerciale di pregio denominato "Selva Piana" composto da negozi e uffici, organizzato su più livelli, sito nel comune di Casoli adiacente alla Via Selva Piana, in una zona rinomata per l'alta prevalenza commerciale. Al negozio si accede in maniera pedonale e carrabile dal retro del fabbricato commerciale, tramite la corte pertinenziale che è a servizio di tutte le unità immobiliari del fabbricato, che a sua volta si collega alla Via Selva Piana, la quale rappresenta l'infrastruttura principale di tutta la zona .

L'immobile in argomento è predisposto a negozio con una superficie lorda di circa mq.77,50 ed di altezza di circa mt.3,38 quota pavimento controsoffittatura e di altezza di circa mt.4.50 quota pavimento solaio di copertura, per cui con la realizzazione della controsoffittatura l'ambiente originario è stato abbassato di circa mt.1.10. L'impianto planimetrico è di forma quadrangolare, la ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza, collegata mediante un disimpegno alla zona servizi, composta da; un w.c. , antibagno con lavabo e un ripostiglio. Il negozio ha gli ambienti interni sufficientemente illuminati e arieggiati in maniera naturale, tranne il disimpegno e il piccolo ripostiglio che sono illuminati in maniera artificiale. La grande vetrata posta sul prospetto fronte del negozio dona una grande luminosità e visibilità agli ambienti interni del negozio. Le pareti esterne sono intonacate a cemento e verniciate, gli infissi esterni sono in alluminio di buona qualità. Le pareti interne sono intonacate con malta cementizia e verniciate di colore bianco, il soffitto è stato controsoffittato con pannelli in carton-gesso di circa 50cm.x50cm. adatte ad ospitare con sistema a incasso l'impianto di illuminazione e i diffusori per la climatizzazione. La pavimentazione interna è in laminato di parquet con effetto legno di ottima qualità, gli infissi interni sono in legno tamburato laccato bianco, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di apparecchi di comando, l'impianto idrico è del tipo sottotraccia e serve il servizio igienico, i sanitari sono tutti installati e sono anche di ottima qualità, l'impianto di riscaldamento e di raffreddamento è stato realizzato con condizionatori incassati nel soffitto. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento, mentre la copertura è stata costruita con travi di legno e gli interspazi di campata sono stati realizzati in perlinato di legno, il manto di copertura è stato realizzato in guaina bituminosa.

Il negozio si presenta ben realizzato sia internamente che esternamente, non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in ottime condizioni. Naturalmente il negozio è perfettamente utilizzabile. (vedi foto dalla n°3 alla n°5).

LOTTO N.2

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Negozio (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano terra di un fabbricato commerciale di pregio denominato "Selva Piana" composto da negozi e uffici, organizzato su più livelli, sito nel comune di Casoli adiacente alla Via Selva Piana, in una zona rinomata per l'alta prevalenza commerciale. Al negozio si accede in maniera pedonale e carrabile dal retro del fabbricato commerciale, tramite la corte pertinenziale che è a servizio di tutte le unità immobiliari del fabbricato, che a sua volta si collega alla Via Selva Piana, la quale rappresenta l'infrastruttura principale di tutta la zona. L'immobile in argomento è predisposto a negozio con una superficie lorda di circa mq. 77,50 ed di altezza di circa di altezza di circa mt.4.50 quota pavimento quota solaio di copertura. L'impianto planimetrico è di forma quadrangolare, l'ambiente interno allo stato attuale si presenta costituito da un unica stanza. Il negozio ha gli ambienti interni sufficientemente illuminati e arieggiati in maniera naturale. La grande vetrata posta sul prospetto fronte del negozio dona una grande luminosità e visibilità agli ambienti interni del negozio. Le pareti esterne sono intonacate a cemento e verniciate, gli infissi esterni sono in alluminio di buona qualità. Le pareti interne sono intonacate con malta cementizia e non sono state verniciate, il soffitto mette in vista la struttura della copertura con travi di legno e gli interspazi di campata in perlinato di legno. La pavimentazione interna manca completamente, non è stato eseguito il massetto di allettamento della pavimentazione, nessuna tramezzatura, gli infissi interni mancano completamente, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è incompleto mancano quasi completamente gli apparecchi di comando per accensione, prese corrente e punti luce, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento non sono stati realizzati. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento, mentre la copertura è stata realizzata con travi di legno con gli interspazi di campata in perlinato di legno.

Il negozio si presenta senza nessuna tramezzatura, senza le opere edilizie di rifinitura interna e senza nessun tipo di impianto funzionante, mentre all'esterno risulta rifinito e

completo, perfettamente integrato con il fabbricato commerciale. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente il negozio non è utilizzabile sino a quanto i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°6 alla n°8).

LOTTO N.3

Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Terreno (identificato in catasto come "relitto ente urbano") il piccolo terreno di circa mq.47 si trova adiacente all'ingresso della corte pertinenziale (foglio 46, particella 4296 sub 1), antistante il fabbricato residenziale (foglio 46, particella 4296) interessato dalla presente procedura. Al piccolo terreno si può accedere direttamente dalla Via frentana, senza intralciare il passaggio pedonale e carrabile alla corte pertinenziale antistante il fabbricato residenziale. Il terreno si presenta pavimentato con manto bituminoso, leggermente acclive e con un cordolo basso in cemento a delimitare esattamente il confine. Il terreno confina per un lato con la recinzione di un fabbricato residenziale, non interessato alla presente procedura, che presenta un cancelletto che immette direttamente sul piccolo terreno. Guardando il piccolo terreno, per come è stato disposto, da l'idea che venga usato o può essere usato come parcheggio privato di una sola autovettura. (vedi foto n°9 alla n°10)

LOTTO N.4

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano terra (riferimento elaborato planimetrico catastale) di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana strada ben collegata alla SS84, che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. All'appartamento si accede tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale (*ascensore non ancora installato*), i quali rappresentano i percorsi verticali che collegano tutti i piani del fabbricato residenziale. Il blocco scala presenta tutte le pareti intonacate e verniciate di colore bianco, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale comprese le alzate sono in travertino levigate. Su una parete del pianerottolo condominiale si trova la porta d'ingresso

dell'appartamento che è del tipo fortificato con pannello di rifinitura esterna in legno. L'immobile in argomento è predisposto a civile abitazione e si presenta allo stato grezzo ed è un appartamento di superficie lorda di circa mq.108,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'impianto planimetrico è di forma rettangolare, la ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso – soggiorno – cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni, tre camere da letto. Si precisa che una camera da letto ha una superficie utile di mq.16,30, per cui idonea per due persone (*matrimoniale il minimo secondo gli standard urbanistici è di mq.14*), mentre le altre camere da letto una ha la superficie utile di mq.11,20 e l'altra ha la superficie utile di mq.10,80 per cui idonee per una persona (*il minimo secondo gli standard urbanistici di una camera da letto per una persona è di mq.9*). L'appartamento ha gli ambienti interni sufficientemente illuminati e arieggiati in maniera naturale, tranne il disimpegno da illuminare in maniera artificiale. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e due balconi sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.32,80 , rifiniti con pavimentazione in mattonelle di ceramica antiscivolo e balaustra in muratura mancanti di ringhiera metallica. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento compreso la copertura a tetto a due falde con manto di copertura in tegole in argilla. Le pareti esterne sono intonacate a cemento e verniciate, gli infissi esterni mancano completamente sono stati montati solo gli avvolgibili di plastica di colore bianco. All'interno dell'appartamento sono state realizzate le tramezzature per ripartire gli spazi interni. Gli intonaci interni dell'appartamento non sono stati realizzati, in effetti gli intonaci mancano completamente, sia sulle tramezzature, che nel soffitto e sulle pareti perimetrali. La pavimentazione interna manca completamente, non è stato eseguito il massetto di allettamento della pavimentazione, gli infissi interni mancano completamente, l'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia attualmente mancano quasi completamente le tracce, i corrugati, i fili elettrici, gli apparecchi di comando per accensione, prese corrente e punti luce. L'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento mancano completamente, non sono stati neanche iniziati. L'appartamento si presenta all'interno allo stato grezzo, senza le opere edilizie di rifinitura interna e senza nessun tipo di impianto funzionate, mentre all'esterno risulta rifinito quasi completo, perfettamente integrato con il fabbricato residenziale. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente l'appartamento non è utilizzabile sino a quando i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°11 alla n°15).

LOTTO N.5

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano terra (riferimento elaborato planimetrico catastale) di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana strada ben collegata alla SS84, che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. All'appartamento si accede tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale (*ascensore non ancora installato*), i quali rappresentano i percorsi verticali che collegano tutti i piani del fabbricato residenziale. Il blocco scala presenta tutte le pareti intonacate e verniciate di colore bianco, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale comprese le alzate sono in travertino levigate. Su una parete del pianerottolo condominiale si trova la porta d'ingresso dell'appartamento che è del tipo rafforzato con pannello di rifinitura esterna in legno. L'immobile in argomento è predisposto a civile abitazione e si presenta allo stato grezzo ed è un appartamento di superficie lorda di circa mq.107,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'impianto planimetrico è di forma rettangolare, la ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso – soggiorno – cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni, due camere da letto e un ripostiglio. Si precisa che una camera da letto ha una superficie utile di mq.15.06, per cui idonea per due persone (*matrimoniale il minimo secondo gli standard urbanistici è di mq.14*), mentre l'altra camera da letto ha una superficie utile di mq.11,80 per cui idonea per una persona (*il minimo secondo gli standard urbanistici di una camera da letto per una persona è di mq.9*). L'appartamento ha gli ambienti interni sufficientemente illuminati e arieggiati in maniera naturale, tranne il disimpegno e la stanza ripostiglio da illuminare in maniera artificiale. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e un balcone sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.23,80 , rifiniti con pavimentazione in mattonelle di ceramica antiscivolo e balaustra in muratura mancanti di ringhiera metallica. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento compreso la copertura a tetto a due falde con manto di copertura in tegole in argilla. Le pareti esterne sono intonacate a cemento e verniciate, gli infissi esterni mancano completamente sono stati montati solo gli avvolgibili di plastica di colore bianco. All'interno dell'appartamento sono state realizzate le tramezzature per ripartire gli spazi interni. Gli intonaci interni dell'appartamento non sono stati realizzati, in

effetti gli intonaci mancano completamente, sia sulle tramezzature, che nel soffitto e sulle pareti perimetrali. La pavimentazione interna manca completamente, non è stato eseguito il massetto di allettamento della pavimentazione, gli infissi interni mancano completamente, l'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia attualmente mancano quasi completamente le tracce, i corrugati, i fili elettrici, gli apparecchi di comando per accensione, prese corrente e punti luce. L'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento mancano completamente, non sono stati neanche iniziati. L'appartamento si presenta all'interno allo stato grezzo, senza le opere edilizie di rifinitura interna e senza nessun tipo di impianto funzionate, mentre all'esterno risulta rifinito quasi completo, perfettamente integrato con il fabbricato residenziale. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente l'appartamento non è utilizzabile sino a quando i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°16 alla n°19).

LOTTO N.6

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano primo (riferimento elaborato planimetrico catastale) di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana strada ben collegata alla SS84, che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. All'appartamento si accede tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale (*ascensore non ancora installato*), i quali rappresentano il percorso verticale che collegano tutti i piani del fabbricato residenziale. Il blocco scala presenta tutte le pareti intonacate e verniciate di colore bianco, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale comprese le alzate sono in travertino levigate. Su una parete del pianerottolo condominiale si trova la porta d'ingresso dell'appartamento che è del tipo rafforzato con pannello di rifinitura esterna in legno. L'immobile in argomento è predisposto a civile abitazione e si presenta allo stato grezzo ed è un appartamento di superficie lorda di circa mq.108,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'impianto planimetrico è di forma rettangolare, la ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso – soggiorno – cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni, tre camere da letto e un ripostiglio. Si precisa che una camera da letto ha una superficie utile di mq.16.30, per cui idonea per due persone (*matrimoniale il minimo secondo gli standard urbanistici è di mq.14*), mentre le altre

camere da letto una ha la superficie utile di mq.11,20 e l'altra ha la superficie utile di mq.10,80 per cui idonee per una persona (il minimo secondo gli standard urbanistici di una camera da letto per una persona è di mq.9). L'appartamento ha gli ambienti interni sufficientemente illuminati e arieggiati in maniera naturale, tranne il disimpegno da illuminare in maniera artificiale. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e due balconi sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.32,80 , rifiniti con pavimentazione in mattonelle di ceramica antiscivolo e balaustra in muratura mancanti di ringhiera metallica. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento compreso la copertura a tetto a due falde con manto di copertura in tegole in argilla. Le pareti esterne sono intonacate a cemento e verniciate, gli infissi esterni mancano completamente sono stati montati solo gli avvolgibili di plastica di colore bianco. All'interno dell'appartamento sono state realizzate le tramezzature per ripartire gli spazi interni. Gli intonaci interni dell'appartamento non sono stati realizzati, in effetti gli intonaci mancano completamente, sia sulle tramezzature, che nel soffitto e sulle pareti perimetrali. La pavimentazione interna manca completamente, non è stato eseguito il massetto di allettamento della pavimentazione, gli infissi interni mancano completamente, l'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia attualmente mancano quasi completamente le tracce, i corrugati ,i fili elettrici, gli apparecchi di comando per accensione, prese corrente e punti luce. L'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento mancano completamente, non sono stati neanche iniziati. L'appartamento si presenta all'interno allo stato grezzo, senza le opere edilizie di rifinitura interna e senza nessun tipo di impianto funzionante, mentre all'esterno risulta rifinito quasi completo, perfettamente integrato con il fabbricato residenziale. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente l'appartamento non è utilizzabile sino a quando i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°20 alla n°24).

LOTTO N.7

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano primo (riferimento elaborato planimetrico catastale) di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana arteria

ben collegata alla SS84 che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. All'appartamento si accede tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale (*ascensore non ancora installato*), i quali rappresentano il percorso verticale che collegano tutti i piani del fabbricato residenziale. Il blocco scala presenta tutte le pareti intonacate e verniciate di colore bianco, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale comprese le alzate sono in travertino levigate. Su una parete del pianerottolo condominiale si trova la porta d'ingresso dell'appartamento che è del tipo rafforzato con pannello di rifinitura esterna in legno. L'immobile in argomento è predisposto a civile abitazione e si presenta allo stato grezzo ed è un appartamento di superficie lorda di circa mq.107,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'impianto planimetrico è di forma rettangolare, la ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso – soggiorno – cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni, tre camere da letto. Si precisa che una camera da letto ha una superficie utile di mq.15.06, per cui idonea per due persone (*matrimoniale il minimo secondo gli standard urbanistici è di mq.14*), mentre le altre camere da letto una ha la superficie utile di mq.11,80 e l'altra ha la superficie utile di mq.9,00 per cui idonee per una persona (*il minimo secondo gli standard urbanistici di una camera da letto per una persona è di mq.9*). L'appartamento ha gli ambienti interni sufficientemente illuminati e arieggiati in maniera naturale. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e un balcone sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.23,80 , rifiniti con pavimentazione in mattonelle di ceramica antiscivolo e balaustra in muratura mancante di ringhiera metallica. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento compreso la copertura a tetto a due falde con manto di copertura in tegole in argilla. Le pareti esterne sono intonacate a cemento e verniciate, gli infissi esterni mancano completamente sono stati montati solo gli avvolgibili di plastica di colore bianco. All'interno dell'appartamento sono state realizzate le tramezzature per ripartire gli spazi interni. Gli intonaci interni dell'appartamento non sono stati realizzati, in effetti gli intonaci mancano completamente, sia sulle tramezzature, che nel soffitto e sulle pareti perimetrali. La pavimentazione interna manca completamente, non è stato eseguito il massetto di allettamento della pavimentazione, gli infissi interni mancano completamente, l'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia attualmente mancano quasi completamente le tracce, i corrugati, i fili elettrici, gli apparecchi di comando per accensione, prese corrente e punti luce. L'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento mancano completamente, non sono stati neanche iniziati. L'appartamento si

presenta all'interno allo stato grezzo, senza le opere edilizie di rifinitura interna e senza nessun tipo di impianto funzionante, mentre all'esterno risulta rifinito quasi completo, perfettamente integrato con il fabbricato residenziale. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente l'appartamento non è utilizzabile sino a quando i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°25 alla n°29).

LOTTO N.8

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano secondo (riferimento elaborato planimetrico catastale) di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari a destinazione abitativa, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana strada ben collegata alla SS84, che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. All'appartamento si accede tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale (*ascensore non ancora installato*), i quali rappresentano il percorso verticale che collegano tutti i piani del fabbricato residenziale. Il blocco scala presenta tutte le pareti intonacate e verniciate di colore bianco, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale comprese le alzate sono in travertino levigate. Su una parete del pianerottolo condominiale si trova la porta d'ingresso dell'appartamento che è del tipo blindato con pannello di rifinitura esterna in legno. L'immobile in argomento è predisposto a civile abitazione e si presenta allo stato grezzo ed è un appartamento di superficie lorda di circa mq.108,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'impianto planimetrico è di forma rettangolare, la ripartizione degli spazi interni è costituita da un'unica stanza ingresso – soggiorno – cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni, tre camere da letto. Si precisa che una camera da letto ha una superficie utile di mq.16,30, per cui idonea per due persone (*matrimoniale il minimo secondo gli standard urbanistici è di mq.14*), mentre le altre camere da letto una ha la superficie utile di mq.11,20 e l'altra ha la superficie utile di mq.10,80, per cui idonee per una persona (*il minimo secondo gli standard urbanistici di una camera da letto per una persona è di mq.9*). L'appartamento ha gli ambienti interni sufficientemente illuminati e arieggiati in maniera naturale, tranne il disimpegno da illuminare in maniera artificiale. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e due balconi sul fronte a servizio della zona

giorno per totale di mq. 32,80 , rifiniti con pavimentazione in mattonelle di ceramica antiscivolo e balaustra in muratura mancanti di ringhiera metallica. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento compreso la copertura a tetto a due falde con manto di copertura in tegole in argilla. Le pareti esterne sono intonacate a cemento e verniciate, gli infissi esterni mancano completamente sono stati montati solo gli avvolgibili di plastica di colore bianco. All'interno dell'appartamento sono state realizzate le tramezzature per ripartire gli spazi interni. Gli intonaci interni dell'appartamento non sono stati realizzati, in effetti gli intonaci mancano completamente, sia sulle tramezzature, che nel soffitto e sulle pareti perimetrali. La pavimentazione interna manca completamente, non è stato eseguito il massetto di allettamento della pavimentazione, gli infissi interni mancano completamente, l'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia attualmente mancano quasi completamente le tracce, i corrugati ,i fili elettrici, gli apparecchi di comando per accensione, prese corrente e punti luce. L'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento mancano completamente, non sono stati neanche iniziati. L'appartamento si presenta all'interno allo stato grezzo, senza le opere edilizie di rifinitura interna e senza nessun tipo di impianto funzionante, mentre all'esterno risulta rifinito quasi completo, perfettamente integrato con il fabbricato residenziale. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente l'appartamento non è utilizzabile sino a quando i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°30 alla n°33).

LOTTO N.9

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Piano Soffitta (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano terzo "sottotetto" (riferimento elaborato planimetrico catastale) di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana strada ben collegata alla SS84 che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. Alla soffitta si accede tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale (*ascensore non ancora installato*), i quali rappresentano il percorso verticale che collegano tutti i piani del fabbricato residenziale. Il blocco scala presenta tutte le pareti intonacate e verniciate di colore bianco, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale comprese le alzate sono in travertino levigate. Su una parete del pianerottolo condominiale si trovano due porte

d'ingresso una contrapposta all'altra che permettono l'accesso alla soffitta, le porte sono rifinite con pannello in legno. L'immobile in argomento è predisposto a soffitta e ricopre l'intero piano sottotetto (*piano terzo, riferimento elaborato planimetrico catastale*) ed è provabile che lo spazio sarà da ripartire con i condomini del fabbricato residenziale che ne faranno richiesta di acquisto. La soffitta si presenta allo stato grezzo con un unico ambiente di superficie lorda di circa mq.216,80 ed di altezza di circa mt.3,00 misurato sotto il colmo del tetto, sulle imposte del tetto sui muri perimetrali risulta un'altezza variabile da mt. 0,80 a mt 1,90, lasciando praticabile con un'altezza media di circa mt.2,40, una superficie utile di circa mq.103,40. La soffitta è dotata di un terrazzo posto nel retro del fabbricato di circa mq.9,00 rifiniti con pavimentazione in mattonelle di ceramica antiscivolo e balaustra in muratura mancante di ringhiera metallica. La soffitta ha l'ambiente interno sufficientemente illuminato e arieggiati in maniera naturale, vi sono anche due finestre da tetto per migliorare l'illuminazione naturale. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento compreso la copertura a tetto a due falde con manto di copertura in tegole in argilla. L'impianto planimetrico è di forma rettangolare, l'ambiente interno è costituito da un unico locale che si presenta allo stato grezzo. Le pareti esterne sono intonacate a cemento e verniciate, gli infissi esterni sono di alluminio di colore bianco. All'interno alla soffitta non sono state realizzate le tramezzature per ripartire gli spazi interni. Gli intonaci interni della soffitta non sono stati realizzati, in effetti gli intonaci mancano completamente, sia sul soffitto che sulle pareti perimetrali. La pavimentazione interna manca completamente, non è stato eseguito il massetto di allettamento della pavimentazione, gli infissi interni mancano completamente. L'impianto idrico e l'impianto elettrico mancano completamente, non sono stati neanche iniziati. La soffitta si presenta all'interno allo stato grezzo, senza le opere edilizie di rifinitura interna e senza nessun tipo di impianto funzionante, mentre all'esterno risulta rifinito quasi completo, perfettamente integrato con il fabbricato residenziale. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente la soffitta non è utilizzabile sino a quando i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°34 alla n°37).

LOTTO N.10

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 10

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Garage (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano seminterrato (riferimento elaborato planimetrico catastale) di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana strada ben collegata alla SS84, che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. Al garage dall'interno del fabbricato residenziale si accede tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale (*ascensore non ancora installato*), i quali rappresentano i percorsi verticali che collegano tutti i piani del fabbricato residenziale. Il blocco scala presenta tutte le pareti intonacate e verniciate di colore bianco, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale comprese le alzate sono in travertino levigate. Su una parete del pianerottolo condominiale si trova la porta di accesso al garage, che è stata realizzata in legno tamburato di colore noce scuro. L'uso del blocco scala rende più agevole e comodo l'uso delle autovetture per chi abita agli appartamenti dei piani superiori. L'accesso carrabile avviene attraversando la corte, che tramite un portico coperto immette direttamente all'ingresso dei garage. L'ingresso al box garage è assicurata, come tutti i box presenti al fabbricato residenziale, da una porta in metallo basculante di colore bianco. L'autorimessa è costituito da un unico ambiente di circa mq. 66,70 e di altezza di circa m. 2,70. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento compreso la copertura a tetto a due falde con manto di copertura in tegole in argilla. Le pareti esterne del garage sono intonacate a cemento e verniciate, visto dall'esterno l'immobile risulta rifinito quasi completo, perfettamente integrato con il fabbricato residenziale. A l'interno le pareti sono state intonacate di colore bianco, la pavimentazione del box garage non è stata realizzata, ma è presente il massetto di posa della pavimentazione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e sembra perfettamente funzionante, manca solo l'apparecchio di illuminazione. Essendo il garage situato al piano seminterrato l'unica presa di luce e di aria, all'interno del box garage, è assicurata dalla basculante. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente il garage non è perfettamente utilizzabile sino a quando i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°38 alla n°40).

LOTTO N.11

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 11

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Garage (categoria catastale F3 in corso di costruzione) situato al piano seminterrato (riferimento elaborato planimetrico catastale) di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari a destinazione abitativa, sito nel comune di Casoli in pieno centro cittadino alla Via Frentana strada ben collegata alla SS84, che rappresenta l'infrastruttura stradale principale del paese. Al garage dall'interno del fabbricato residenziale si accede tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale (*ascensore non ancora installato*), i quali rappresentano i percorsi verticali che collegano tutti i piani del fabbricato residenziale. Il blocco scala presenta tutte le pareti intonacate e verniciate di colore bianco, la pavimentazione dei pianerottoli e delle scale comprese le alzate sono in travertino levigate. Su una parete del pianerottolo condominiale si trova la porta di accesso al garage che è stata realizzata in legno tamburato di colore noce scuro. L'uso del blocco rende più agevole e comodo l'uso delle autovetture per chi abita agli appartamenti dei piani superiori. L'accesso carrabile avviene attraversando la corte, che tramite un portico coperto immette direttamente all'ingresso dei garage. L'ingresso al box garage è assicurata, come tutti i box presenti al fabbricato residenziale, da una porta in metallo basculante di colore bianco. L'autorimessa è costituito da un unico ambiente di circa mq. 42,60 e di altezza di circa m. 2,70. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento compreso la copertura a tetto a due falde con manto di copertura in tegole in argilla. Le pareti esterne del garage sono intonacate a cemento e verniciate, visto dall'esterno l'immobile risulta rifinito quasi completo, perfettamente integrato con il fabbricato residenziale. A l'interno le pareti sono state intonacate di colore bianco, la pavimentazione del box garage non è stata realizzata, ma è presente di posa della pavimentazione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e sembra perfettamente funzionante, manca solo l'apparecchio di illuminazione. Essendo il garage situato al piano seminterrato l'unica presa di luce e di aria, all'interno del box garage, è assicurata dalla basculante. L'immobile non presenta problemi statici e lo stato di conservazione risulta in buone condizioni. Naturalmente il garage non è utilizzabile sino a quanto i lavori non vengono completati. (vedi foto dalla n°41 alla n°43).

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Provveda : 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;

I fabbricati facenti parte della presente procedura, sono stati iniziati in data successiva il 2 settembre 1967. Gli immobili sono stati realizzati con titoli abilitativi, che nello specifico saranno illustrati nel successivo quesito n.4.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Provveda : ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura, mi sono recato al Comune Casoli (Ufficio Tecnico) ed in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi degli immobili in esame, l'ufficio tecnico mi ha fornito copie di tutti gli atti esistenti, relativi agli immobili interessati dalla presente procedura.

"La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale".

La procedura per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria prevede: redazione della pratica edilizia, richiesta di variante in sanatoria con ripristino dello stato dei luoghi dove si rende necessario per non conformità con i parametri urbanistici, pagamento di una sanzione nel rispetto della normativa vigente, aggiornamento della documentazione catastale. Di seguito sono elencati tutti gli immobili interessati dalla presente procedura e per quelli che si rende necessario acquisire il titolo abilitativo in sanatoria o aggiornare la sola documentazione catastale, vengono specificati i costi e relazionata la motivazione.

LOTTO N.1

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

Negozi in argomento facente parte di un complesso edilizia commerciale è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

Provvedimento Conclusivo	N°80 del 30/03/2008
Provvedimento Conclusivo	N°169 del 23/07/2008
Provvedimento Conclusivo	N°35 del 23/07/2008
D.IA.	N°65/2009 Prot. 13792 del 05/10/2009
Permesso di agibilità Parziale	N°10 del 20/01/2010
SCIA	N° Pratica 24230 del 10/01/2014
SCIA	N° Pratica 17/11/2020 del 17/11/2020 (vedi Allegato 26)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto del negozio sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 27).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, è stata realizzata una tramezzatura per ricavare un piccolo ripostiglio, per tanto si rende necessario redigere una S.C.I.A. in variante visto che il titolo abilitativo è ancora in essere (SCIA N° Pratica 17/11/2020 del 17/11/2020), anche se la difformità rilevata è ininfluente ai fini urbanistici. Inoltre bisogna procedere con il relativo aggiornamento catastale della planimetria. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.* In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.000,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	550,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	2.450,00

LOTTO N.2

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

Negozi (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizia commerciale è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

Provvedimento Conclusivo	N°80 del 30/03/2008
Provvedimento Conclusivo	N°169 del 23/07/2008
Provvedimento Conclusivo	N°35 del 23/07/2008
D.IA.	N°65/2009 Prot. 13792 del 05/10/2009
Permesso di agibilità Parziale	N°10 del 20/01/2010
SCIA	N° Pratica 17/11/2020 del 17/11/2020 (vedi Allegato 28)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto del negozio non sono emerse difformità in riferimento alle opere realizzate, considerando che l'immobile è accatastato in F3 in corso di costruzione e il titolo abilitativo è ancora in essere (SCIA N° Pratica 17/11/2020 del 17/11/2020) le opere edilizie di rifinitura interna non ancora realizzate, possono essere completate in conformità del titolo abilitativo.

LOTTO N.3

Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

Terreno

Si tratta di terreno sul quale non vi sono fabbricati.

LOTTO N.4

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizio residenziale è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007 (vedi Allegato 29)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 29-30).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo e sono state apportate modifiche alle tramezzature nel disimpegno.

Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non

state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.* In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.900,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	550,00
• Oneri SCIA di completamento lavori	€	1.470,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	4.820,00

LOTTO N.5

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizio residenziale è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007 (vedi Allegato 29)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 29-31).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo. Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici) , considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei*

luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale. In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.900,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	550,00
• Oneri SCIA di completamento lavori	€	1.135,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	4.480,00

LOTTO N.6

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizio residenziale è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007 (vedi Allegato 29)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 29-32).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo e sono state apportate modifiche alle tramezzature nel disimpegno. Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici) , considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.* In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la

regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.900,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	550,00
• Oneri SCIA di completamento lavori	€	1.709,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	5.060,00

LOTTO N.7

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizio residenziale è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007 (vedi Allegato 29)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 29-33).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo. Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici) , considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.* In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.900,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	550,00

• Oneri SCIA di completamento lavori	€	1.634,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	4.980,00

LOTTO N.8

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

Appartamento (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizio residenziale è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007 (vedi Allegato 29)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 29-34).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo e sono state apportate modifiche alle tramezzature nel disimpegno.

Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici) , considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per

completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.* In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la

regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.900,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	550,00
• Oneri SCIA di completamento lavori	€	1.786,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	5.130,00

LOTTO N.9

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

Piano Soffitta (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizio residenziale è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007(vedi Allegato 29)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto della soffitta non sono emerse difformità in riferimento alle opere realizzate. (vedi Allegato 29-42).

Datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non state realizzate, si rende necessario redigere in una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.* In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.900,00
• Oneri SCIA di completamento lavori	€	689,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	3.490,00

LOTTO N.10

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 10

Garage (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizio residenziale è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007 (vedi Allegato 29)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto del garage non sono emerse difformità in riferimento alle opere realizzate.

Datosi che alcune opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.* In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.900,00
• Oneri SCIA di completamento lavori	€	107,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico		€ 2.900,00

LOTTO N.11

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 11

Garage (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in argomento facente parte di un complesso edilizio residenziale è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007 (vedi Allegato 29)

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto del garage non sono emerse difformità in riferimento alle opere realizzate.

Datosi che alcune opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare, stimati in base al preziario regionale), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire

N°85 del 11/10/2007). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale. *La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.* In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo presumibile per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico- catastale, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza nulla a pretendere nei miei confronti :

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	1.900,00
• Oneri SCIA di completamento lavori	€	68
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	900,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	2.870,00

RISPOSTA AL 5° QUESITO

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

LOTTO N.3

Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

Si tratta di terreno sul quale non vi sono fabbricati, si allega il certificato urbanistico rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Casoli (vedi Allegato n°35).

RISPOSTA AL 6° QUESITO

Provveda : 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;

000000000

NOTA: 1 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°1) Terreno (**corte**) riportato in catasto terreni del Comune di Casoli foglio n°35 particella 4663, consistenza 25 are 50 centiare, natura ENTE URBANO.

Immobilie n°1) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato. In effetti si tratta di un terreno derivato dalla superficie di sedime di un edificio costituito da più unità immobiliari e dall'area (corte) di pertinenza condominiale. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come "bene comune non censibile" Comune di Casoli (CH) foglio 35 particella 4663 sub 1.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata alla **NOTA: 1** al quesito N°1 .

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

000000000

NOTA: 2 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°2) Unità un **corso di costruzione**, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 35, particella 4663 subalterno 17, CONTRADA SELVA PIANA, piano T; Cat. F/3.

Immobilie n°2) - viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, segnalando e aggiornando la situazione dell'immobile dal punto di vista catastale, la particella 4663 foglio 35 subalterno 17 è stata soppressa, dalla stessa sono stati generati gli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Casoli (CH) al foglio 35 particella 4663 sub.25 e particella 4663 sub.26, giusta variazione del 17/03/2021 per divisione – ultimazione di fabbricato. Nel proseguo della relazione peritale saranno considerati e stimati come due immobili ben distinti ed denominati come **Immobilie n°2/a) e Immobilie n°2/b)**. Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata alla **NOTA: 2** al quesito N°1.

LOTTO N.1

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della [REDACTED] sede Casoli (CH) [REDACTED]

Immobilie n°2/a) negozio, distinto nel NCEU di casoli (CH) al foglio 35, particella 4663 subalterno 25, CONTRADA SELVA PIANA, Piano T; Cat. C/1, classe 1 Consistenza 66mq – Superficie Catastale; Totale: 78 mq, , rendita catastale € 722,63. (vedi Allegato 2-3-7-8).

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto del negozio sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 27).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, è stata realizzata una tramezzatura per ricavare un piccolo ripostiglio, si rende necessario redigere una S.C.I.A. in variante visto che il titolo abilitativo è ancora in essere (SCIA N° Pratica 17/11/2020 del 17/11/2020), anche se la difformità rilevata è ininfluente ai fini urbanistici. Inoltre bisogna procedere con il relativo aggiornamento catastale della planimetria.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.2

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) ([REDACTED])

Immobile n°2/b) Unità un **corso di costruzione** da adibire a negozio, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 35, particella 4663 subalterno 26, CONTRADA SELVA PIANA, Piano T; Cat. F/3. (vedi Allegato 2-3-9).

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto del negozio non sono emerse difformità in riferimento alle opere realizzate, considerando che l'immobile è accatastato in F3 in corso di costruzione e il titolo abilitativo è ancora in essere (SCIA N° Pratica 17/11/2020 del 17/11/2020) le opere edilizie di rifinitura interna non ancora realizzate, possono essere completate in conformità del titolo abilitativo e poi procedere con il relativo accatastamento dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.3

Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) ([REDACTED])

Immobile n°3) **Terreno** identificato come "relitto ente urbano" sito nel Comune di Casoli (CH), riportato in N.C.T. al foglio 46, particella 4296, consistenza 47

centiare. (vedi Allegato 10-11).

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al n°5

000000000

NOTA: 3 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°4) Terreno riportato in catasto terreni del Comune di Casoli foglio n°46 particella 4279, consistenza 19 are 63 centiare, natura ENTE URBANO BCNC CORTE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 14,15,16,17,18.

Immobilie n°4) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato. In effetti si tratta di un terreno conseguito dalla superficie di sedime di un edificio costituito da più unità immobiliari e dall'area di pertinenza condominiale. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come " bene comune non censibile, corte comune non censibile comune ai sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18 " Comune di Casoli (CH) foglio 46 particella 4279 sub 1.

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata alla **NOTA: 3** al quesito N°1.

000000000

NOTA: 4 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°5) Parte di fabbricato comune (blocco scala) riportato in catasto fabbricati del NCEU di Casoli (CH) foglio n°46 particella 4279 sub 2, Piano S1-T-1-2-3 ENTE COMUNE (B.C.N.C.) VANO SCALA COMUNE AI SUB. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12.

Immobilie n°5) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato residenziale. In effetti si tratta del blocco scala comune ai subalterni di un edificio costituito da più unità immobiliari. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni

assegnati, l'immobile risulta come "bene comune non censibile vano scala comune ai sub. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12" Comune di Casoli (CH) foglio 46 particella 4279 sub 2.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata alla **NOTA: 4** al quesito N°1

LOTTO N.4

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) [REDACTED]

Immobilabile n°6) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 3, VIA FRENTANA, Piano T; Cat. F/3. (vedi Allegato 10-12-13-16).

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 30).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo e sono state apportate modifiche alle tramezzature del disimpegno.

Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre dandosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.5

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede

Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°7) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 4, VIA FRENTANA, Piano T; Cat. F/3. (vedi Allegato 10-12-13-17).

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 31).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo. Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici) , considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.6

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°8) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 5, VIA FRENTANA, Piano Primo; Cat. F/3. (vedi Allegato 10-12-13-18).

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 32).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo e sono state apportate modifiche alle tramezzature del disimpegno. Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici) , considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere

(Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.7

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°9) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 6, VIA FRENTANA, Piano Primo; Cat. F/3. (vedi Allegato 10-12-13-19).

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 33).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo. Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici) , considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.8

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°10) Unità un **corso di costruzione** da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 7, VIA FRENTANA, Piano Secondo; Cat. F/3. (vedi Allegato 10-12-13-20).

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 34).

Negli elaborati grafici progettuali rispetto allo stato di fatto, non è stata realizzata una tramezzatura per dividere la cucina dal soggiorno-pranzo e sono state apportate modifiche alle tramezzature del disimpegno. Si rende necessario quindi redigere una S.C.I.A. in sanatoria (anche se le difformità rilevate non sono influenti ai fini urbanistici), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). Inoltre dandosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in aggiunta o ad integrazione una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.9

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobile n°11) Unità un **corso di costruzione** da adibire a soffitta, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 9, VIA FRENTANA, Piano Terzo; Cat. F/3. (vedi Allegato 10-12-13-21).

Dal confronto degli elaborati progettuali dei titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse piccole difformità nella ripartizione degli spazi interni. (vedi Allegato 42).

Datosi che le opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.10

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 10

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobilie n°12) Unità un **corso di costruzione** da adibire a garage, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 10, VIA FRENTANA, Piano Seminterrato primo (S1); Cat. F/3. (vedi Allegato 10-12-13-22).

Datosi che alcune opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

LOTTO N.11

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 11

- Identificazione catastale:

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede
Casoli (CH) [REDACTED]

Immobilie n°13) Unità un **corso di costruzione** da adibire a garage, distinto nel NCEU di

Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 11, VIA FRENTANA,
Piano Seminterrato primo (S1); Cat. F/3. (vedi Allegato 10-12-13-23).

Datosi che alcune opere edilizie di rifinitura interna non sono state realizzate, si rende necessario redigere in una S.C.I.A. per completamento delle opere interne (con relativo pagamento degli "oneri di costruzione" pari a circa il 4,5% del computo metrico estimativo dei lavori ancora da realizzare), considerando anche il fatto che il titolo abilitativo non è ancora in essere (Permesso di costruire N°85 del 11/10/2007). In più bisogna procedere anche con il relativo aggiornamento catastale.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata al quesito N°1 e al N°4.

000000000

NOTA: 5 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°14) Parte di fabbricato comune (portico+corte) riportato in catasto fabbricati del NCEU di Casoli (CH) foglio n°46 particella 4279 sub.19, Piano Seminterrato primo (S1) ENTE COMUNE(B.C.N.C.)- PORTICO,CORTE COMUNE- A TUTTI I SUB.

Immobilie n°14) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato residenziale. In effetti si tratta di una corte ed un portico di accesso al blocco scala condominiale comune a tutti i subalterni di un edificio costituito da più unità immobiliari. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come "bene comune non censibile - portico, corte comune- a tutti i sub" Comune di Casoli (CH) foglio 46 particella 4279 sub 19.

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata alla **NOTA: 5** al quesito N°1

000000000

NOTA: 6 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobilie n°15) Corte comune riportato in catasto fabbricati del NCEU di Casoli (CH) foglio n°46 particella 4279 sub.21, Piano Seminterrato secondo (S2) ENTE COMUNE(B.C.N.C.)-, CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.

Immobilie n°15) - non viene preso in considerazione nella presente relazione peritale, essendo un bene riconducibile a tutti i condomini del fabbricato residenziale. In effetti si tratta di una corte comune a tutti i subalterni di un edificio costituito da più unità

immobiliari. Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, l'immobile risulta come "bene comune non censibile - corte comune- a tutti i sub" Comune di Casoli (CH) foglio 46 particella 4279 sub 21.

Si precisa, inoltre, che il valore economico del "bene comune non censibile" nella stima peritale, viene ripartito in quota parte ai subalterni associati al bene comune.

Per maggiori approfondimenti vedi documentazione allegata alla **NOTA: 6** al quesito N°1

RISPOSTA AL 7° QUESITO

Provveda : ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esegutata 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;

Sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, si può accertare che all'atto della notifica del pignoramento la parte esegutata era intestataria degli immobili in forza ad atti regolarmente trascritti. Non ci sono altri comproprietari oltre le parte esegutata. Si precisa, in ogni modo, che il compendio pignorato è stato diviso in 11 lotti.

RISPOSTA AL 8° QUESITO

Provveda : 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;

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale, redatto in data **13/05/2022** dal Dott. [REDACTED], Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta la continuità delle trascrizioni. Per maggiore delucidazioni sulle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e le precisazioni sulla continuità delle trascrizioni si rimanda alla consultazione del documento redatto dal [REDACTED] allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°36).

Dalla suddetta certificazione notarile risulta che le formalità pregiudizievoli alla **data del 13/05/2022** sono le seguenti:

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ;

• **Ipoteca volontaria n. 5419 RG 760 RP del 02/01/2008 favore:**

██████████ con sede in Lanciano (CH), e **contro** ██████████ con sede in CASOLI (CH) (CF: ██████████); gravante sulla particella 226 del foglio 35,annotata di frazionamento in quota il 08/04/2011 con la quale all'unità immobiliare censita al foglio 35 particella 4663 sub 17 è stata assegnata la quota mutuo di Euro 115.000,00 garantita ad quota ipoteca di Euro 230.000,00.

• **Ipoteca volontaria n. 581 RP 3332 RG del 20/02/2009** derivante da contratto di mutuo fondiario per notaio ██████████ in data 17/02/2009 repertorio 29836. A favore ██████████ Sede LANCIANO(CH) codice fiscale ██████████. Gravante sulla particella 378 del foglio 46.

• **Pignoramento Immobiliare n. 7773/6641 del 03/05/2022** Unep Tribunale di Lanciano sede si Lanciano (CH), rep. 207 del 12/04/2022 **favore:** ██████████ con sede in Conegliano (TV), **contro:** ██████████ con sede in CASOLI (CH) (CF: ██████████) per la piena proprietà delle unità negoziali in oggetto.

RISPOSTA AL 9° QUESITO

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

Il metodo estimativo è unico ed è basato esclusivamente sulla comparazione con i prezzi correnti nella zona, risultante da fonti attendibili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, senza tralasciare però le dovute considerazioni per quelle che sono le peculiarità dell'immobile stesso. Il prezzo di mercato, sarà adeguato all'immobile oggetto di stima mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione che

generano un coefficiente globale unico, che permette di correggere il valore di mercato in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

LOTTO N.1

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°37) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

Negozio sito al Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso negozio	immobili con destinazione commerciale 650,00/1.300,00 €/mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>975,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata commerciale	= 1,10
Coefficiente di tipologia : negoziario	= 1,20
Coefficiente di vetustà : circa 2 anni	= 1,10
Coefficiente dello stato dell'immobile : buono	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale	= 1,00
Coefficiente di piano : piano Terra	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 0,90
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,00
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,65</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 975,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,65
Valore unitario di mercato = (975,00 x 1,65) = 1.608,00 €/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

negoziario	77,50 mq lorda
Superficie convenzionale lorda 77,50 mq lorda	

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (77,50 mq/lorda x 1.608,00 €/mq lorda) = € 124.620,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°1 foglio 35, particella 4663 subalterno 25	Valore di mercato	= €	124.620,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	2.450,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	122.170,00

LOTTO N.2

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°37) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. Negozio oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Negozio sito al Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso negozio	immobili con destinazione commerciale 650,00/1.300,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>975,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata commerciale	= 1,10
Coefficiente di tipologia : negozio	= 1,20
Coefficiente di vetustà : circa 2 anni	= 1,10
Coefficiente dello stato dell'immobile : buono	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale	= 1,00
Coefficiente di piano : piano Terra	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 1,00
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,00
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,84</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 975,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,84
Valore unitario di mercato = (975,00 x 1,84) = 1.794,00 €/mq lorda	

Calcolo della superficie raggugliata lorda

negozio	77,50 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	77,50 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

Valore di mercato = (77,50 mq/lorda x 1.794,00 €/mq lorda) = € 139.035,00

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'area di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti e rivestimenti	0,94
Tinteggiature interna	0,98
Porte interne	0,95
Impianto elettrico	0,98
Impianto idrico	0,96
Impianto riscaldamento	0,96

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,79**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		VALORE DI MERCATO
€ 139.035,00	x	0,79	=	€ 109.838,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°2 foglio 35, particella 4663 subalterno 26	Valore di mercato	= €	109.838,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	109.840,00

LOTTO N.3

Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

Terreno

"identificato in catasto come "relitto ente urbano" e dal P.R.G. del Comune di Casoli come "ZONZA B1 Centro Urbano".

Nella sua posizione come descritto nella risposta del quesito n°2 si può stimare come un posto auto allo scoperto, le quotazioni indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) ripotano un Valore unitario di riferimento medio calcolato pari a € 250,00.

STIMA

mq.47.00 x €/mq 250,00 =

PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE € 11.750,00

LOTTO N.4

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. L'appartamento oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Appartamento sito al Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione residenziale 680,00/1.000,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>840,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,20
Coefficiente di vetustà : circa 15anni	= 0,90
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale	= 1,00
Coefficiente di piano : piano Terra	= 0,95
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 1,00
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,00
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,35</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 840,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,35
Valore unitario di mercato = (840,00 x 1,35) = 1.134,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione		108,90 mq lorda
Balconi - terrazzi -	mq = 32,80x 0,50	16,40 mq lorda
Superficie convenzionale lorda		125,30 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

$\text{Valore di mercato} = (125,30 \text{ mq/lorda} \times 1.134,00\text{€/mq lorda}) = \text{€ } 142.090,00$
--

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'area di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti e rivestimenti	0,96
Tinteggiature interna	0,98
Infissi interne	0,95
Impianto elettrico	0,98
Impianto idrico	0,96
Impianto riscaldamento	0,96
Realizzazione intonaco interno	0,95

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,77**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		VALORE DI MERCATO
€ 142.090,00	x	0,77	=	€ 109.409,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°4 foglio 46, particella 4279 subalterno 3	Valore di mercato	= €	109.409,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	4.820,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	104.590,00

LOTTO N.5

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. L'appartamento oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Appartamento sito al Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione residenziale 680,00/1.000,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>840,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,20
Coefficiente di vetustà : circa 15anni	= 0,90
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale (wc- ripostiglio senza finestra)	= 0,80
Coefficiente di piano : piano Terra	= 0,95
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 1,00
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,00
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,09</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 840,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,09
Valore unitario di mercato = (840,00 x 1,09) = 916,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione		107,90 mq lorda
Balconi - terrazzi -	mq = 23,80x 0,50	11,90 mq lorda
Superficie convenzionale lorda		119,80 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

Valore di mercato = (119,80 mq/lorda x 916,00 €/mq lorda) = € 109.737,00

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'aree di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times K$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti e rivestimenti	0,96
Tinteggiature interna	0,98
Infissi interne	0,95
Impianto elettrico	0,98
Impianto idrico	0,96
Impianto riscaldamento	0,96
Realizzazione intonaco interno	0,95

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,77**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		VALORE DI MERCATO
€ 109.737,00	x	0,77	=	€ 84.497,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°5 foglio 46, particella 4279 subalterno 3	Valore di mercato	= €	84.497,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	4.480,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	80.020,00

LOTTO N.6

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. L'appartamento oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Appartamento sito al Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione residenziale 680,00/1.000,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>840,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,20
Coefficiente di vetustà : circa 15anni	= 0,90

Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale	= 1,00
Coefficiente di piano : piano primo	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 1,10
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,00
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,57</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 840,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,57
Valore unitario di mercato = (840,00 x 1,57) = 1.318,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione		108,90 mq lorda
Balconi - terrazzi -	mq = 32,80x 0,50	16,40 mq lorda
Superficie convenzionale lorda		125,30 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

Valore di mercato = (125,30 mq/lorda x 1.318,00 €/mq lorda) = € 165.145,00
--

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'area di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti e rivestimenti	0,96
Tinteggiature interna	0,98
Infissi interne	0,95
Impianto elettrico	0,98
Impianto idrico	0,96
Impianto riscaldamento	0,96
Realizzazione intonaco interno	0,95

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,77**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE		<u>VALORE DI MERCATO</u>
------------------	--	--------------	--	--------------------------

		SVALUTAZIONE		
€ 165.145,00	x	0,77	=	€ 127.161,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°6 foglio 46, particella 4279 subalterno 5	Valore di mercato	= €	127.161,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	5.060,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	122.100,00

LOTTO N.7

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. L'appartamento oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Appartamento sito al Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione residenziale 680,00/1.000,00 €/mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>840,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,20
Coefficiente di vetustà : circa 15anni	= 0,90
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale	= 1,00
Coefficiente di piano : piano primo	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 1,10
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,00
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,57</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 840,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,57
Valore unitario di mercato = (840,00 x 1,57) = 1.318,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione		107,90 mq lorda
Balconi - terrazzi -	mq = 23,80 x 0,50	11,90 mq lorda
Superficie convenzionale lorda		119,80 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

Valore di mercato = (119,80 mq/lorda x 1.318,00 €/mq lorda) = € 157.896,00
--

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'aree di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti e rivestimenti	0,96
Tinteggiature interna	0,98
Infissi interne	0,95
Impianto elettrico	0,98
Impianto idrico	0,96
Impianto riscaldamento	0,96
Realizzazione intonaco interno	0,95

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,77**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		<u>VALORE DI MERCATO</u>
€ 157.896,00	x	0,77	=	€ 121.579,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°7 foglio 46, particella 4279 subalterno 6	Valore di mercato	= €	121.579,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	4.980,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	116.600,00

LOTTO N.8

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. L'appartamento oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Appartamento sito al Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione residenziale 680,00/1.000,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>840,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,20
Coefficiente di vetustà : circa 15anni	= 0,90
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale	= 1,00
Coefficiente di piano : piano secondo	= 1,05
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 1,10
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,00
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,64</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 840,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,64
Valore unitario di mercato = (840,00 x 1,64) = 1.377,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione		108,90 mq lorda
Balconi - terrazzi -	mq = 32,80x 0,50	16,40 mq lorda
Superficie convenzionale lorda		125,30 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

Valore di mercato = (125,30 mq/lorda x 1.377,00 €/mq lorda) = € 172.538,00
--

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'area di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti e rivestimenti	0,96
Tinteggiature interna	0,98
Infissi interne	0,95
Impianto elettrico	0,98
Impianto idrico	0,96
Impianto riscaldamento	0,96
Realizzazione intonaco interno	0,95

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,77**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		VALORE DI MERCATO
€ 172.538,00	x	0,77	=	€ 132.854,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°8 foglio 46, particella 4279 subalterno 7	Valore di mercato	= €	132.854,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	5.130,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	127.720,00

LOTTO N.9

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. L'appartamento oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Piano Soffitta sito al Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione soffitta 680,00/1.000,00 €/mq lorda
---	--

Valore unitario di riferimento calcolato

840,00 €/mq lorda

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : (soffitta- sottotetto)	= 0,80
Coefficiente di vetustà : circa 15anni	= 0,90
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale	= 1,00
Coefficiente di piano : piano terzo (soffitta- sottotetto)	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 1,00
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,00
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 0,95</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 840,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 0,95
Valore unitario di mercato = (840,00 x 0,95) = 798,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

Soffitta - terrazzo -	mq = (216,80 + 9,00) x 0,50	112,90 mq lorda
Superficie convenzionale lorda		112,90 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

Valore di mercato = (112,90 mq/lorda x 798,00 €/mq lorda) = € 90.094,00

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'area di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE

DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti	0,96
Tinteggiature interna	0,98
Infissi interni	0,95
Impianto elettrico	0,98
Realizzazione intonaco interno	0,95

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,83**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		VALORE DI MERCATO
€ 90.094,00	x	0,83	=	€ 74.778,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°9 foglio 46, particella 4279 subalterno 9	Valore di mercato	= €	€ 74.778,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	3.490,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	71.290,00

LOTTO N.10

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 10

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. Il garage oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Garage sito al Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 10

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione garage 500,00/750,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>625,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : garage	= 1,00
Coefficiente di vetustà : circa 15anni	= 0,90
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : scarso	= 1,00
Coefficiente di piano : piano seminterrato	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 0,80
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1.05</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 625,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,05
Valore unitario di mercato = (625,00 x 1,05) = 656,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

garage	mq = 66,70	66,70 mq lorda
Superficie convenzionale lorda		66,70 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

Valore di mercato = (66,70 mq/lorda x 656,00 €/mq lorda) = € 43.750,00
--

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'area di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti	0,96
Tinteggiature interna	0,98

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,94**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		<u>VALORE DI MERCATO</u>
€ 43.750,00	x	0.94	=	€ 41.120,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°10 foglio 46, particella 4279 subalterno 10	Valore di mercato	= €	€ 41.120,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	2.900,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	€ 38.220,00

LOTTO N.11

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 11

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°38) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati

similari a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

N.B. Il garage oggetto di stima tratta di un immobile in corso di completamento ed il metodo per calcolare il valore di mercato dell'immobile non ancora completato consiste nel calcolare il valore del bene come se fosse terminato e moltiplicarlo per il coefficiente di svalutazione per le opere ancora da eseguire.

Garage sito al Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 11

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione garage 500,00/750,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>625,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : garage	= 1,00
Coefficiente di vetustà : circa 15anni	= 0,90
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : scarso	= 1,00
Coefficiente di piano : piano seminterrato	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,15
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 0,80
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : buono	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,05</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 625,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,05
Valore unitario di mercato = (625,00 x 1,05) = 656,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie raggugiata lorda

garage	mq = 42,60	42,60 mq lorda
Superficie convenzionale lorda		42,60 mq lorda

Calcolo del valore di mercato come se fosse regolarmente ultimato

Valore di mercato = (42,60 mq/lorda x 656,00 €/mq lorda) = € 27.946,00

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, compreso la sistemazione dell'area di pertinenza condominiale, è possibile calcolare il valore dell'immobile non ancora ultimato, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente di svalutazione

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE - OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE
Pavimenti	0,96
Tinteggiature interna	0,98

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,94**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE SVALUTAZIONE		VALORE DI MERCATO
€ 27.946,00	x	0.94	=	€ 26.269,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Lotto n°11 foglio 46, particella 4279 subalterno 11	Valore di mercato	= €	€ 26.269,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	2.870,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	€ 23.400,00

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Provveda : 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;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 6141 R.G. 7773 Presentazione n. 5 del 03/05/2022 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (vedi Allegato 1), dalle risultanze catastali e dallo stato di fatto dei luoghi si è proceduto per meglio inserire il compendio pignorato nel mercato immobiliare a dividerlo in undici (11) lotti individuati e precisati nella risposta al **quesito n°1**, definendo altresì l'identificativo catastale e i relativi confini per ciascun lotto. Alla risposta del **quesito n°9** si è proceduto a determinare il valore economico di ciascun lotto. Pertanto si procede alla formazione dei undici (11) lotti come descritti al successivo **quesito n°14**.

RISPOSTA AL 11° QUESITO

Provveda : 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. Specifici 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;

LOTTO N.1

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Negozio in oggetto è nel pieno possesso per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che **l'immobile è occupato da terzi** con regolare contratto di affitto. (vedi Allegato n°39).

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA D3 Produttiva Urbana". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°40).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°40).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.2

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Negozio(categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA D3 Produttiva Urbana". Per la consultazione dei parametri

urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°40).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°40).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.3

Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Terreno in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°35).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°35).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.4

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

L' **appartamento** (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.5

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

L' **appartamento** (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull' immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.6

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

L' **appartamento** (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull' immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.7

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

L' **appartamento** (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull' immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.8

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

L' **appartamento** (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull' immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.9

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Il **piano soffitta** (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

LOTTO N.10

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 10

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Il **garage** (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

LOTTO N.11

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 11

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Il **garage** (categoria catastale F3 in corso di costruzione) in oggetto è nel pieno possesso e disponibilità per l'intera quota del diritto di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede Casoli (CH) (CF: [REDACTED]). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade in "ZONA B1 Centro Urbano". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica della zona si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

RISPOSTA AL 12° QUESITO

Provveda : ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

LOTTO N.1 Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

LOTTO N.2 Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento sopra elencati ricadono in zona in "ZONA D3 Produttiva Urbana", (vedi Allegato n°40) e non non sono interessati a procedura espropriativa per pubblica utilità.

LOTTO N.3 Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento sopra elencati ricadono in zona in "ZONA B1 Centro Urbano", (vedi Allegato n°35) e non non sono interessati a procedura espropriativa per pubblica utilità.

LOTTO N.4 Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

LOTTO N.5 Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

LOTTO N.6 Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

LOTTO N.7 Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

LOTTO N.8 Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

LOTTO N.9 Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

LOTTO N.10 Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 10

LOTTO N.11 Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 11

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casoli risulta che l'area su cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento sopra elencati ricadono in zona in "ZONA B1 Centro Urbano", (vedi Allegato n°41) e non non sono interessati a procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL 13° QUESITO

Provveda : ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vedi allegati e documentazione fotografica.

RISPOSTA AL 14° QUESITO

Provveda : 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;

LOTTO 1

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 25

Piena proprietà di un **Negozi** situato al piano terra di un fabbricato commerciale di pregio composto da negozi e uffici, in una zona rinomata per l'alta prevalenza commerciale. Della superficie lorda di circa mq.77,50 ed di altezza di circa mt.3,38 quota pavimento controsoffittatura e di altezza di circa mt.4.50 quota pavimento solaio di copertura. Il negozio è composta da un unica stanza, collegata mediante un disimpegno alla zona servizi, composta da; un w.c. , antibagno con lavabo e un ripostiglio.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) alla Via Selva Piana.

Il negozio è occupato da terzi estranei alla procedura, con titolo non opponibile alla procedura.

Individuazione catastale:

- negozio, distinto nel NCEU di casoli (CH) al foglio 35, particella 4663 subalterno 25, CONTRADA SELVA PIANA, Piano T; Cat. C/1, classe 1 Consistenza 66mq – Superficie Catastale; Totale: 78 mq, , rendita catastale € 722,63.

Identificazione confini:

Il negozio confina con: vano ingresso condominiale, [REDACTED]
[REDACTED] corte comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 122.620,00

LOTTO 2

Comune di Casoli foglio 35, particella 4663 subalterno 26

Piena proprietà di un immobile da adibire a **Negozio** situato al piano terra di un fabbricato commerciale di pregio composto da negozi e uffici, in una zona rinomata per l'alta prevalenza commerciale. Della superficie lorda di circa mq.77,50 ed di altezza circa mt.4.50 quota pavimento solaio di copertura.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) alla Via Selva Piana.

Il negozio è privo di impianti e di opere di rifinitura interna.

L'appartamento non è occupato da persone e cose.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) alla Via Selva Piana.

Individuazione catastale:

- **Unità un corso di costruzione** da adibire a negozio, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 35, particella 4663 subalterno 26, CONTRADA SELVA PIANA, Piano T; Cat. F/3.

Identificazione confini:

Il negozio confina con: vano ingresso condominiale, [REDACTED]
[REDACTED] corte comune e salvo.

VALORE A BASE D'ASTA € 109.840,00

LOTTO 3

Comune di Casoli foglio 46, particella 4296

Piena proprietà di un **Terreno** il piccolo terreno ha una estensione di circa mq.47, si presenta pavimentato con manto bituminoso, leggermente acclive e con un cordolo basso in cemento a delimitare esattamente il confine. Si presta agevolmente ad essere usato come parcheggio privato per una sola autovettura.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

Individuazione catastale:

- Terreno identificato come "relitto ente urbano" sito nel Comune di Casoli (CH), riportato al N.C.T. al foglio 46, particella 4296, consistenza 47 centiare.

Identificazione confini:

Terreno confina con: via Frentana, corte comune, [REDACTED] e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 11.750,00

LOTTO 4

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 3

Piena proprietà di un **Appartamento**, situato al piano terra di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, della superficie lorda di circa mq.108,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e due balconi sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.32,80.

L'appartamento è allo stato grezzo privo di impianti e di tutte le opere di rifinitura interna.

La ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso-soggiorno-cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni e tre camere da letto.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

L'appartamento non è occupato da persone e cose.

Individuazione catastale:

- Unità un corso di costruzione da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli(CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 3, VIA FRENTANA, Piano T; Cat. F/3.

Identificazione confini:

L'appartamento confina con: vano scala condominiale, appartamento della [REDACTED]

[REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 104.590,00

LOTTO 5

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 4

Piena proprietà di un **Appartamento**, situato al piano terra di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, della superficie lorda di circa mq.107,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e un balcone sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.23,80.

L'appartamento è allo stato grezzo privo di impianti e di tutte le opere di rifinitura interna.

La ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso-soggiorno-cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni e due camere da letto e un ripostiglio.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

L'appartamento non è occupato da persone e cose.

Individuazione catastale:

- Unità un corso di costruzione da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 4, VIA FRENTANA, Piano T; Cat. F/3.

Identificazione confini:

L'unità un corso di costruzione confina con: vano scala condominiale, appartamento della [REDACTED] [REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 80.020,00

LOTTO 6

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 5

Piena proprietà di un **Appartamento**, situato al piano primo di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, della superficie lorda di circa mq.108,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e due balconi sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.32,80.

L'appartamento è allo stato grezzo privo di impianti e di tutte le opere di rifinitura interna.

La ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso-soggiorno-cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni e tre camere da letto.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

L'appartamento non è occupato da persone e cose.

Individuazione catastale:

- Unità un corso di costruzione da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 5, VIA FRENTANA, Piano Primo; Cat. F/3.

Identificazione confini:

Il locale da adibire a civile abitazione al piano primo di un edificio residenziale confina con: vano scala condominiale, appartamento della [REDACTED] [REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 122.100,00

LOTTO 7

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 6

Piena proprietà di un **Appartamento**, situato al piano primo di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, della superficie lorda di circa mq.107,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e un balcone sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.23,80.

L'appartamento è allo stato grezzo privo di impianti e di tutte le opere di rifinitura interna.

La ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso-soggiorno-cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni e tre camere da letto.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

L'appartamento non è occupato da persone e cose.

Individuazione catastale:

- Unità un corso di costruzione da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 6, VIA FRENTANA, Piano Primo; Cat. F/3.

Identificazione confini:

L'unità un corso di costruzione confina con: vano scala condominiale, appartamento della [REDACTED]
[REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 116.600,00

LOTTO 8

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 7

Piena proprietà di un **Appartamento**, situato al piano primo di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, della superficie lorda di circa mq.108,90 ed di altezza di circa mt.2,70. L'appartamento è dotato di due terrazzini posti nel retro del fabbricato a servizio della zona notte e due balconi sul fronte a servizio della zona giorno per totale di mq.32,80.

L'appartamento è allo stato grezzo privo di impianti e di tutte le opere di rifinitura interna.

La ripartizione degli spazi interni è costituita da un unica stanza ingresso-soggiorno-cucina, collegata mediante un disimpegno alla zona notte, composta da due bagni e tre camere da letto.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

L'appartamento non è occupato da persone e cose.

Individuazione catastale:

- Unità un corso di costruzione da adibire a civile abitazione, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 7, VIA FRENTANA, Piano Secondo; Cat. F/3.

Identificazione confini:

Il locale da adibire a civile abitazione al piano primo di un edificio residenziale confina con: vano scala condominiale, appartamento della [REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 127.720,00

LOTTO 9

Comune di Casoli foglio 46, particella 4279 subalterno 9

Piena proprietà del **Piano Soffitta** che ricopre l'intero piano terzo di un complesso edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, composto da un unico ambiente di superficie lorda di circa mq.216,80 ed di altezza di circa mt.3,00 misurato sotto il colmo del tetto, sulle imposte del tetto sui muri perimetrali risulta un'altezza variabile da mt. 0,80 a mt 1,90, lasciando praticabile con un'altezza media di mt.2,40, una superficie utile di circa mq.103,40. La soffitta è dotata di un terrazzino posto nel retro del fabbricato di mq. 9,00.

La soffitta è allo stato grezzo privo di impianti, tramezzature e di tutte le opere di rifinitura interna.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

L'appartamento non è occupato da persone e cose.

Individuazione catastale: -

- Unità un corso di costruzione da adibire a soffitta, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 9, VIA FRENTANA, Piano Terzo; Cat. F/3.

Identificazione confini:

La soffitta che ricopre l'intero piano terzo confina con: vano scala condominiale, [REDACTED]
[REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 71.290,00

LOTTO 10

Piena proprietà di un **garage** situato al piano seminterrato di un fabbricato residenziale a più appartamenti, della superficie di circa mq. 66,70 di altezza mt. 2.70. L'accesso carrabile avviene dalla Via Frentana attraversando la corte, che tramite un portico coperto immette direttamente all'ingresso dei garage. Inoltre il garage tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale è

collegato con i piani del fabbricato residenziale. Il box garage è dotato di porta in metallo basculante impianto elettrico.

Il garage manca di alcune opere di rifinitura interna.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

Il garage non è occupato.

Individuazione catastale:

- Unità un corso di costruzione da adibire a garage, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 10, VIA FRENTANA, Piano Seminterrato primo (S1); Cat. F/3.

Identificazione confini:

Il locale da adibire a garage confina con: vano scala condominiale, [REDACTED]

[REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 38.220,00

LOTTO 11

Piena proprietà di un **garage** situato al piano seminterrato di un fabbricato residenziale a più appartamenti, della superficie di circa mq. 42,60 di altezza mt. 2.70. L'accesso carrabile avviene dalla Via Frentana attraversando la corte, che tramite un portico coperto immette direttamente all'ingresso dei garage. Inoltre il garage tramite il blocco scala e l'ascensore condominiale è collegato con i piani del fabbricato residenziale. Il box garage è dotato di porta in metallo basculante impianto elettrico.

Il garage manca di alcune opere di rifinitura interna.

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH) adiacente alla Via Frentana.

Il garage non è occupato.

Individuazione catastale:

- Unità un corso di costruzione da adibire a garage, distinto nel NCEU di Casoli (CH) al foglio 46, particella 4279 subalterno 11, VIA FRENTANA, Piano Seminterrato primo (S1); Cat. F/3.

Identificazione confini:

Il locale da adibire a garage confina con: vano scala condominiale, garage della [REDACTED]

[REDACTED] Corte Comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 23.400,00

RISPOSTA AL 15° QUESITO

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

Vedi allegato.

RISPOSTA AL 16° QUESITO

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

Vedi allegato.

Atessa, li 20/11/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Fernando Colonna