

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2024 R.G.E.**

promossa da

CHERRY BANK S.P.A (P.IVA 04147080289), già BANCO DELLE TRE VENEZIE S.P.A. incorporante CHERRY 106 S.P.A., con sede in Padova, via San Marco n. 11, nella persona del procuratore speciale dott. Emanuele Leoni nato a Roma il 14/01/1976 (C.F. L NEMNL76A14H501T), rappresentata e difesa da CHERRY LEGAL S.T.A.R.L. (P.IVA 11269980964) con sede a Milano, via Hoepli, 3 e dall' avv. Renata Castellan del foro di Treviso (C.F. CSTRNT72P45L565T) unitamente all'avv. Sebastiano Angelo Scarpa del foro di Venezia (C.F. SCRSST75L18L736H) anche in via disgiunta tra loro eleggendo domicilio presso la sede operativa della stessa in Padova (Pd) via San Marco n. 11/C

CREDITORE PROCEDENTE

contro

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

PREMESSA:

Nella convocazione del 22/10/2024 presso il Tribunale di Vasto, codesto Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Italo Radoccia, nominava il sottoscritto architetto Mario De Simone, con Studio in San Salvo (Ch) alla via Enrico Fermi n. 3, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con n.794 , C.T. d'Ufficio per la procedura immobiliare forzata indicata in oggetto concedendogli 90 giorni per l'espletamento dell'incarico.

Il sottoscritto alla data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con lo specifico mandato di procedere agli adempimenti previsti dai sotto indicati quesiti:

a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

4) Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa,; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

7) verifichi 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;

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .

9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.



10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.

*12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.***

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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

15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.

16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

19) Provveda , terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.



20) *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*

22) *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*

23) *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020*

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: **a)** la data del giuramento; **b)** la data dell'inizio delle operazioni peritali; **c)** i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; **d)** di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga

Il sottoscritto, prestava giuramento il 25/10/2024, iniziava le operazioni peritali il 13/11/2024 con 90 giorni concessi per espletamento dell'incarico ed in data 16/01/2025 gli veniva concordata la proroga di 15 giorni.

Dopo un attento esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione, messo a disposizione in forma telematica dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Vasto il sottoscritto a tal fine con esito di seguito riportato provvedeva :

- a reperire telematicamente la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata e dopo un attento esame della documentazione prendeva accordo per la data di inizio delle operazioni peritali con il custode IVG Abruzzo dandone comunicazione alle parti;
- a recarsi in data 11/11/2024 presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di Montediorisio per reperire la documentazione urbanistica sugli immobili oggetto di esecuzione;
- a recarsi in data 13/11/2024 alle ore 11.00 (orario anticipato su richiesta della parte esecutata e concordato con il custode) presso il compendio pignorato in presenza del Custode IVG Abruzzo e della moglie dell'esecutato [REDACTED] dando inizio alle operazioni peritali. La parte esecutata rappresentata da [REDACTED] dichiarava che l'immobile di c.da Monteleforche n. 6/A era occupato dalla famiglia del [REDACTED] formata dai due conigi più due figlie minori, pregandoci di provvedere alle operazioni peritali in assenza delle minori in orari scolastici, pertanto il sottoscritto in accordo con il custode visti anche il gran numero di abusi riscontrati e la mole di rilievi necessari alla giusta rappresentazione degli immobili oggetto di esecuzione provvedeva in accordo con la parte esecutata a rinviare il prosieguo dei rilievi nelle mattine dei giorni 15/11/2024 e 20/11/2024 alle ore 9.30;
- a recarsi in data 21/11/2024 presso gli sportelli del catasto di Chieti e presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chieti per consultare e reperire la copia del frazionamento del terreno di origine della particella 4309 del foglio 18, per consultare e reperire copia del tipo mappale relativo alla costituzione dell'immobile fg.18 part. 4304 e per reperire un titolo di provenienza degli immobili oggetto esecuzione immobiliare;



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

- a recarsi nelle date 27/11/2024 e 16/12/2024 presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Monteodorisio (Ch) per verificare la sanabilità degli immobili oggetto di abuso e quantificare ove possibile le sanzioni pecuniarie da pagare;

QUESITO a) *controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*

il sottoscritto a tal fine con esito di seguito riportato:

- reperiva telematicamente la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata e dopo un attento esame della documentazione si recava in data 11/11/2024, presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Monteodorisio (Ch) per fare richiesta di consultazione e copia delle Pratiche edilizie relative al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione;

- a recarsi in data 21/11/2024 presso gli sportelli del catasto di Chieti e presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chieti per consultare e reperire la copia del frazionamento del terreno di origine della particella 4309 del foglio 18, per consultare e reperire copia del tipo mappale relativo alla costituzione dell'immobile fg.18 part. 4304 e per reperire un titolo di provenienza degli immobili oggetto esecuzione immobiliare;

Riscontrando:

la sostanziale correttezza della documentazione ipocatastale fornita tranne i seguenti specifiche:

- il mappale 4304 del fg. 18 del NCT deriva da frazionamento del 16/02/2012 pratica CH 0020943 del mappale 4117 del fg. 18 che deriva dal frazionamento in atti dal 24/02/1990 (n. 782783) del mappale 51 del fg. 18.
- il mappale 4309 del fg.18 del NCT deriva dalla fusione dei mappali 4305, 4308, 4017. I mappali 4305 e 4308 del fg. 18 derivano dal frazionamento del 16/02/2012 pratica CH 0020941 dei mappali 267, 4114 del fg. 18. Il mappale 267 del fg. 18 deriva dalla soppressione per bonifica dell'identificativo catastale in atti dal 14/02/2008 (n. 531.1/2008) del mappale 4016 del fg.18 che deriva da frazionamento in atti dal 24/02/1990 (n. 782783) del mappale 51 del fg. 18.
Il mappale 4017 del fg. 18 deriva da frazionamento in atti dal 24/02/1990 (n. 782783) del mappale 51 del fg. 18.
Il mappale 4114 del fg. 18 deriva da frazionamento del 01/07/1999 in atti dal 05/07/1999 (n.1791.2 /1999) del mappale 50 del fg. 18

QUESITO b) *rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare*

- 1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

I beni Pignorati in base alla nota di trascrizione sono:

- *Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti riportati al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61; di proprietà di [REDACTED]*
- *Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,58; di proprietà di [REDACTED]*
- *Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportati al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3, categoria C2, classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ; di [REDACTED]*
- *Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportati al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82; di proprietà [REDACTED]*

Le trascrizioni risultano corrette rispetto ai titoli di proprietà in base alla verifica fatta sugli atti di provenienza

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:

- 1.1) *Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportati al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;***

Il fabbricato adibito a magazzino/locale deposito è sito a Monteodorisio (Ch) in località Monteleforche a breve distanza dalla strada che da Cupello (Ch) conduce a Monteodorisio (Ch), vi si accede tramite una strada privata asfaltata solo nel primo tratto e che prosegue sterrata sino al manufatto. La strada privata è comune alle altre proprietà da essa servite.

Il fabbricato ha struttura in muratura con copertura costituita nel vano principale da capriate in acciaio sormontate da pannelli in lamiera ondulata e nel vano secondario da due piccoli solai in latero cemento sormontati da tegole marsigliesi intervallati da una copertura in onduline in policarbonato. La superficie di calpestio è in battuto di cemento, la muratura è solo parzialmente intonacata.

Il vano principale adibito a deposito ha altezza interna media di 2,7 m mentre quello secondario è utilizzato come pollaio con altezza interna media di 2,15m.

Il vano principale utilizzato come deposito ha una superficie utile di circa 30,78 mq mentre la superficie utile utilizzata dal pollaio è di circa 16,08 mq.

Il fabbricato non ha corti antistanti o retrostanti nè area di pertinenza.

CONFINI:

con terreno di proprietà dell'esecutato;

STATO DI FATTO

Il fabbricato si presenta in cattivo stato manutentivo ed incompleto nelle finiture.



L'interno del vano utilizzato come deposito, ha il pavimento in battuto di cemento, pareti prive di intonaco un camino, una porta di ingresso costituita da un telaio in ferro a cui sono ancorate delle onduline in lamiera verniciata, una capriata, corrispondente al paramento di ingresso, dotata di chiusure in vetro che consentono di dare luce naturale all'interno. Non sono presenti impianti.

Il vano utilizzato come pollaio ha superfici intonacate, pavimento in battuto di cemento porta di ingresso ed una porzione di chiusura perimetrale esterna costituiti da telaio in ferro a cui è ancorata rete metallica.

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Monteodorisio (Ch) l'immobile è ubicato in zona omogenea di tipo E : zona Agricola

1.2) Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,58;

Il fabbricato in cui è ubicata l'abitazione è sito a Monteodorisio (Ch) in località Monteleforche in adiacenza alla strada che da Cupello (Ch) conduce a Monteodorisio (Ch), vi si accede tramite una strada privata asfaltata. L'edificio è posto nella fascia esterna del centro abitato di più recente edificazione.

Il fabbricato ha una struttura mista muratura - cemento armato, si sviluppa su quattro livelli e si presenta in ottimo stato manutentivo. Nei primi due livelli ci sono le pertinenze dell'abitazione costituite al piano terra dal vano cantina (utilizzato in realtà come tavernetta) e dal vano deposito (utilizzato in realtà come ulteriore estensione della superficie residenziale) mentre al piano seminterrato sono costituite dai vani garage/rimessa collegati tra di loro tramite una porta interna. Dal garage si può accedere tramite una scala interna all'abitazione.

L'accesso principale all'abitazione è posto sul fronte est preceduto da un elegante porticato, a cui segue un atrio di ingresso, di altezza di 2,40 m, con scala a vista, dotata finiture in marmo e parapetto in acciaio con corrimano in legno, illuminata da riquadri in vetromattone. L'atrio di ingresso consente anche di accedere al vano "cantina" e tramite questo al vano "deposito". Al piano primo, di altezza 2,70 m, l'abitazione è formata da una zona giorno, costituita un ampio soggiorno con adiacente cucina, un ampio balcone parzialmente coperto, ed una zona notte formata da un corridoio distributivo, da due camere da letto e da un ampio bagno. Dal piano primo attraverso una scala di fattura simile a quella precedentemente descritta si giunge al piano secondo (in realtà sottotetto non abitabile) con altezza media di 2,10 m in cui sono stati ricavati i seguenti vani: due camere da letto con adiacente guardaroba e ripostiglio, due vani adibiti a studio, due disimpegno, un bagno, un balcone ed un piccolo terrazzo.

Le finiture interne dell'abitazione sono in ottimo stato e sono costituite da: pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, infissi in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, porta di accesso principale blindata, superfici interne tutte intonacate e tinteggiate. In alcuni casi come caso del soggiorno le pareti presentano finiture di pregio, la cucina ed i bagni presentano pareti rivestite in ceramica, nel bagno del piano primo è presente la vasca idromassaggio.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico di ottima fattura con quadri di comando e protezione dei vari ambienti a ciascun piano, di impianto termico con caldaia a condensazione e radiatori in alluminio, di impianto idrico sanitario e di impianto citofonico.

L'abitazione è dotata di area di pertinenza di seguito specificata al punto 1.3

CONFINI:

con [REDACTED] (moglie dell'esecutato), magazzino foglio 18 particella 4309 sub. 3 oggetto di esecuzione, con rimessa foglio 18 particella 4309 sub. 4 oggetto di esecuzione e con area di pertinenza del fabbricato oggetto di esecuzione;

STATO DI FATTO

L'abitazione si presenta in ottimo stato manutentivo;



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Monteodorisio (Ch) l'immobile è ubicato in zona denominata: B3 - zona di completamento esistente

1.3) Area di pertinenza dell 'Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A , riportata al N.C.E.U. a l fg. 18 part. 4309 sub 1 ente urbano superficie di 380 mq

L'area di pertinenza del fabbricato è dotata di recinzione in calcestruzzo armato con ringhiera di coronamento, è munita tre accessi di cui uno carrabile sul fronte nord e due pedonali sul fronte est.

Agli accessi vi si giunge da una strada privata asfaltata che dalla strada principale (c.da Monteleforche) segue il semiperimetro del lotto. L'area è gravata da servitù di passaggio verso la particella 267 del foglio 18 di proprietà della sig.ra Orlando Angela sia per l'accesso sul fronte nord che per un accesso sul fronte est. L'area di pertinenza sui fronti est e nord si presenta sistemata con lasticati alla veneziana ed aiule variamente piantumate mentre sul fronte ovest presenta una strada carrabile che funge da collegamento anche con la particella 267 del foglio 18. I cancelli degli accessi pedonali sono in ferro battuto con comando elettrico di apertura, gli accessi pedonali sono dotati di citofoni, il cancello dell'accesso carrabile anche esso in ferro battuto è scorrevole ed è munito di apertura elettrica telecomandata.

CONFINI:

con [REDACTED] (moglie dell'esecutato), terreno dell'esecutato e strada privata di proprietà dell'esecutato, [REDACTED]

STATO DI FATTO

L'area di pertinenza si presenta in ottimo stato.

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Monteodorisio (Ch) l'immobile è ubicato in zona denominata: B3 - zona di completamento esistente

1.4) Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3, categoria C2, classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è sito a Monteodorisio (Ch) in località Monteleforche in adiacenza alla strada che da Cupello (Ch) conduce a Monteodorisio (Ch), vi si accede tramite una strada privata asfaltata. L'edificio è posto nella fascia esterna del centro abitato di più recente edificazione. L'immobile è posto al piano terra del fabbricato e contrariamente da quanto dichiarato nella visura e nella planimetria catastale non è un magazzino, inoltre non è dotato di accesso indipendente ma è costituito da un' insieme di vani ed accessori che di fatto costituiscono l'estensione dell'abitazione fg. 18 part. 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione di cui è pertanto pertinenza.

L'immobile è formato da un vano ad uso lavanderia, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno a cui si accede tramite una porta collegata con la tavernetta dell'abitazione fg. 18 part. 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione. Le finiture interne dell'immobile sono in buono stato e sono costituite da: pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, superfici interne tutte intonacate e tinteggiate, il bagno presenta pareti rivestite in ceramica. L'immobile è dotato: , di impianto elettrico, idrico sanitario. di impianto termico collegato alla caldaia dell'abitazione (fg. 18 part. 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione) ma le condutture terminali sono prinve di radiatori.

CONFINI:

con abitazione foglio 18 particella 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione, con rimessa foglio 18 particella 4309 sub. 4 oggetto di esecuzione, e [REDACTED]



STATO DI FATTO

L'immobile si presenta in buono stato;

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Monteodorisio (Ch) l'immobile è ubicato in zona denominata: B3 - zona di completamento esistente;

1.5) Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è sito a Monteodorisio (Ch) in località Monteleforche in adiacenza alla strada che da Cupello (Ch) conduce a Monteodorisio (Ch), vi si accede tramite una strada privata asfaltata. L'edificio è posto nella fascia esterna del centro abitato di più recente edificazione. L'immobile è ubicato al piano seminterrato del fabbricato ed è dotato di due vani (vano garage e vano rimessa) collegati tra loro tramite una porta interna e collegati ciascuno con l'esterno tramite due porte basculanti. La porta basculante del vano garage ha apertura elettrica telecomandata mentre la porta basculante del vano rimessa è manuale ed è affiancata da una porta di accesso pedonale.

Il vano garage ha altezza di 2,38 m ed è collegato tramite scala interna con l'abitazione soprastante (foglio 18 particella 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione), ha finiture interne in buono stato costituite da pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato, superfici interne tutte intonacate e tinteggiate. Il Vano rimessa ha altezza di 2,41 m, finiture interne mediocri costituite una sola parete intonacata e pavimento in battuto di cemento. I due vani sono dotati di impianto elettrico.

L'immobile è di fatto pertinenza dell'abitazione foglio 18 particella 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione con cui condivide anche l'area di pertinenza fg. 18 part. 4309 sub 1 oggetto di esecuzione.

CONFINI:

con abitazione *foglio 18 particella 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione*, con rimessa *foglio 18 particella 4309 sub. 3 oggetto di esecuzione*, con area di pertinenza del fabbricato oggetto di esecuzione fg. 18 part. 4309 sub. 1 e [REDACTED]

STATO DI FATTO

L'immobile si presenta in discreto stato;

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Monteodorisio (Ch) l'immobile è ubicato in zona denominata: B3 - zona di completamento esistente;

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 cc.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Come da indagini catastali effettuate, da consultazione degli atti, il debitore esecutato [REDACTED] è proprietario :

- **nella quota 1/1 del Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;**



- a seguito di ATTO DI DONAZIONE del NOTAIO DI VIRGILIO SEBASTIANO FILIPPO del 23/06/1983 Repertorio n° 11209 in atti dal 16/07/1983 R.P. n. 9499/8319 con cui il [REDACTED] accettava la donazione della Madre [REDACTED] la particella di terreno 51 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti darà origine alla particella 4304 del fg. 18 su cui è presente il fabbricato dell'esecutato realizzato nel 1987 come dichiarato nel tipo mappale n. 20943 del 16/02/2012.
- **nella quota 1/1 del Fabbricato Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,58;**
- a seguito di ATTO DI DONAZIONE del NOTAIO DI VIRGILIO SEBASTIANO FILIPPO del 23/06/1983 Repertorio n° 11209 in atti dal 16/07/1983 R.P. n. 9499/8319 con cui il [REDACTED] accettava la donazione della Madre [REDACTED] la particella di terreno 51 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti darà origine alla particella 4309 del fg. 18 su cui fu relizzato il fabbricato dell'esecutato, in forza alla C.E. 1349 del 05/03/2004.
- a seguito di CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA registrata all'ufficio del registro di Vasto (Ch) in data 30/12/2002 al n. 33/596 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 02/11/2004 ai numeri 19278/14260 per morte di [REDACTED] con il quale il [REDACTED] riceveva dalla Madre [REDACTED] le particelle di terreno 4114 e 4017 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti daranno origine alla particella 4309 del fg. 18 su cui fu relizzato il fabbricato dell'esecutato, in forza alla C.E. 1349 del 05/03/2004.
- **nella quota 1/1 dell'area di pertinenza dell 'Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A , riportata al N.C.E.U. a l fg. 18 part. 4309 sub 1 ente urbano ed al N.C.T. fg. 18 part. 4309 superficie di 380 mq**
- a seguito di ATTO DI DONAZIONE del NOTAIO DI VIRGILIO SEBASTIANO FILIPPO del 23/06/1983 Repertorio n° 11209 in atti dal 16/07/1983 R.P. n. 9499/8319 con cui il [REDACTED] accettava la donazione della Madre [REDACTED] la particella di terreno 51 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti darà origine alla particella 4309 del fg. 18 su cui fu relizzato il fabbricato dell'esecutato, in forza alla C.E. 1349 del 05/03/2004.
- a seguito di CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA registrata all'ufficio del registro di Vasto (Ch) in data 30/12/2002 al n. 33/596 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 02/11/2004 ai numeri 19278/14260 per morte di [REDACTED] 07/03/1922 C.F. RGNRSN22C47F582K deceduta in data 26/08/2002 con il quale il [REDACTED] riceveva dalla Madre [REDACTED] le particelle di terreno 4114 e 4017 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti daranno origine alla particella 4309 del fg. 18 su cui fu relizzato il fabbricato dell'esecutato, in forza alla C.E. 1349 del 05/03/2004.



- **nella quota 1/1 del Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3, categoria C2, classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72;**

- a seguito di ATTO DI DONAZIONE del NOTAIO DI VIRGILIO SEBASTIANO FILIPPO del 23/06/1983 Repertorio n° 11209 in atti dal 16/07/1983 R.P. n. 9499/8319 con cui il [REDACTED] accettava la donazione della Madre [REDACTED] la particella di terreno 51 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti darà origine alla particella 4309 del fg. 18 su cui fu relizzato il fabbricato dell'esecutato, in forza alla C.E. 1349 del 05/03/2004.

- a seguito di CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA registrata all'ufficio del registro di Vasto (Ch) in data 30/12/2002 al n. 33/596 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 02/11/2004 ai numeri 19278/14260 per morte di [REDACTED] con il quale il [REDACTED] riceveva dalla Madre [REDACTED] le particelle di terreno 4114 e 4017 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti daranno origine alla particella 4309 del fg. 18 su cui fu relizzato il fabbricato dell'esecutato, in forza alla C.E. 1349 del 05/03/2004.

- **Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;**

- a seguito di ATTO DI DONAZIONE del NOTAIO DI VIRGILIO SEBASTIANO FILIPPO del 23/06/1983 Repertorio n° 11209 in atti dal 16/07/1983 R.P. n. 9499/8319 con cui il [REDACTED] accettava la donazione della Madre [REDACTED] la particella di terreno 51 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti darà origine alla particella 4309 del fg. 18 su cui fu relizzato il fabbricato dell'esecutato, in forza alla C.E. 1349 del 05/03/2004.

- a seguito di CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA registrata all'ufficio del registro di Vasto (Ch) in data 30/12/2002 al n. 33/596 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 02/11/2004 ai numeri 19278/14260 per morte [REDACTED] con il quale il [REDACTED] riceveva dalla Madre [REDACTED] le particelle di terreno 4114 e 4017 del foglio 18 che in seguito a successivi frazionamenti ed accorpamenti daranno origine alla particella 4309 del fg. 18 su cui fu relizzato il fabbricato dell'esecutato, in forza alla C.E. 1349 del 05/03/2004.

3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/3 9 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

- **Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;**

Costituzione del 01/03/2012 Pratica n. CH0027955 in atti dal 01/03/2012;



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

- *Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,58;*

Costituzione del 09/05/2012 Pratica n. CH0066687 in atti dal 09/05/2012;

- *Area di pertinenza dell'abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A, riportata al N.C.E.U. a l fg. 18 part. 4309 sub 1 ente urbano superficie di 380 mq;*

- il mappale 4309 del fg.18 del NCT deriva dalla fusione dei mappali 4305, 4308, 4017. I mappali 4305 e 4308 del fg. 18 derivano dal frazionamento del 16/02/2012 pratica CH 0020941 dei mappali 267, 4114 del fg. 18. Il mappale 267 del fg. 18 deriva dalla soppressione per bonifica dell'identificativo catastale in atti dal 14/02/2008 (n. 531.1/2008) del mappale 4016 del fg.18 che deriva da frazionamento in atti dal 24/02/1990 (n. 782783) del mappale 51 del fg. 18.

Il mappale 4017 del fg. 18 deriva da frazionamento in atti dal 24/02/1990 (n. 782783) del mappale 51 del fg. 18.

Il mappale 4114 del fg. 18 deriva da frazionamento del 01/07/1999 in atti dal 05/07/1999 (n.1791.2 /1999) del mappale 50 del fg. 18

- *Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2, classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;*

Costituzione del 09/05/2012 Pratica n. CH0066687 in atti dal 09/05/2012;

- *Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;*

Costituzione del 09/05/2012 Pratica n. CH0066687 in atti dal 09/05/2012;

4) ***Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.***

Gli immobili staggiti (al fg. 18 part. 4304 ed al fg.18 part. 4309 subb. 2, 3, 4) a causa degli abusi presenti sono muniti di planimetria catastale incompleta pertanto si allegano le planimetrie aggiornate;

5) ***Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa,; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.***

- *Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;*

Dalla ricerca fatta presso lo sportello unico del comune di Monteodorisio (Ch) in data 11/11/2024 il fabbricato risulta essere stato costruito in assenza di titolo edilizio inoltre da ricerche fatte presso il catasto di Chieti in data 21/11/2024 sul tipo mappale n. 20943 è indicata come data di ultimazione lavori il 16/10/1987 pertanto essendo la data di ultimazione del manufatto ad uso magazzino non anteriore al



01/09/1967 **il manufatto è abusivo** inoltre da rilievi effettuati la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto infatti:

- il vano principale non è collegato a quello secondario;
- il vano secondario ha una distribuzione interna diversa da quella indicata sulla planimetria catastale;
- il vano secondario non è utilizzato come deposito ma come pollaio;
- la superficie lorda dell'immobile non è 48 mq ma 53,07 mq.

- *Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,58;*

Dalla documentazione fornita dallo sportello unico del Comune di Monteodorisio (Ch) in data 11/11/2024 l'immobile è stato costruito in forza della CE n. 1349 del 05/03/2004 ma dal raffronto con il rilievo effettuato nei sopralluoghi sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati nelle tavole specifiche in allegato:

- a) Il fabbricato in cui è realizzato l'immobile ha una superficie di sedime maggiore di quella assentita con conseguenti incrementi volumetrici di tutte le unità immobiliari ivi realizzate;
- b) il fabbricato in cui è realizzato l'immobile ha altezza superiore a quella assentita e consentita all'epoca della realizzazione infatti il piano sottotetto è stato realizzato con altezze interne difformi da quelle assentite che comportano una altezza alla gronda del fabbricato di 9,75 m > degli 8,5 m consentiti dalla N.T.A del comune di Monteodorisio all'epoca della edificazione;
- c) La scala interna del fabbricato è stata realizzata con forma e direzione diversa da quella di progetto;
- d) L'abitazione presenta abusi volumetrici, di superficie, prospettici distributivi e di destinazione d'uso meglio evidenziati nelle tavole in allegato (all.3);
- e) Il piano sottotetto che nel progetto assentito è dichiarato non abitabile è stato rialzato ed utilizzato come sottotetto abitabile;
- f) i balconi sono stati realizzati con superficie maggiore di quella assentita, il terrazzo del piano sottotetto è abusivo;

L'abitazione e l'intero fabbricato in cui è realizzata non è sanabile alla luce della vigente normativa tecnica del P.R.E. del comune di Monteodorisio poiche l'area del terreno di pertinenza del fabbricato è di 380 mq e quindi inferiore a quella del lotto minimo di 500 mq ammesso in zona B3 dalla normativa tecnica vigente, ciò rende impossibile presentare una domanda di sanatoria parziale dell'immobile;

- *Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2, classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;*

dalla documentazione fornita dallo sportello unico del Comune di Monteodorisio (Ch) in data 11/11/2024 il fabbricato in cui è presente l'immobile è stato costruito in forza della CE n. 1349 del 05/03/2004 ma dal raffronto con il rilievo effettuato nei sopralluoghi sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati nelle tavole specifiche in allegato (all. 3):

- a) Il fabbricato in cui è realizzato l'immobile ha una superficie di sedime maggiore di quella assentita con conseguenti incrementi volumetrici di tutte le unità immobiliari ivi realizzate;
- b) **L'immobile non è conforme urbanisticamente poiche realizzato dalla chiusura abusiva del porticato previsto dalla CE n. 1349 del 05/03/2004;**

L'unità immobiliare e l'intero fabbricato in cui è realizzata non è sanabile alla luce della vigente normativa tecnica del P.R.E. del comune di Monteodorisio poiche l'area del terreno di pertinenza del fabbricato in cui è realizzata è di 380 mq e quindi inferiore a quella del lotto minimo di 500 mq



ammesso in zona B3 dalla normativa tecnica vigente, ciò rende impossibile presentare una domanda di sanatoria dell'immobile;

- *Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;*

dalla documentazione fornita dallo sportello unico del Comune di Monteodorisio (Ch) in data 11/11/2024 il fabbricato in cui è presente l'immobile è stato costruito in forza della CE n. 1349 del 05/03/2004 ma dal raffronto con il rilievo effettuato nei sopralluoghi sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati nelle tavole specifiche in allegato (all.3):

a) Il fabbricato in cui è realizzato l'immobile ha una superficie di sedime maggiore di quella assentita con conseguenti incrementi volumetrici e di superficie di tutte le unità immobiliari ivi realizzate;

b) **L'immobile non è conforme urbanisticamente poiché il vano rimessa è totalmente abusivo**, mentre il vano utilizzato come garage ha superficie e volumetria maggiori di quelli assentiti ed abusi prospettici;

L'unità immobiliare e l'intero fabbricato in cui è realizzata non è sanabile alla luce della vigente normativa tecnica del P.R.E. del comune di Monteodorisio poiché l'area del terreno di pertinenza del fabbricato in cui è realizzata è di 380 mq e quindi inferiore a quella del lotto minimo di 500 mq ammesso in zona B3 dalla normativa tecnica vigente, ciò rende impossibile presentare una domanda di sanatoria parziale dell'immobile;

6) *in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;*

- *Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;*

Il fabbricato non è sanabile alla luce della vigente normativa tecnica del P.R.E. del comune di Monteodorisio poiché l'immobile ha un terreno di pertinenza rappresentato dalla sua superficie di sedime pari a 53,07 mq che è nettamente inferiore a quella del sito minimo pari a 1.500 mq del lotto minimo di 10.000 mq accorpabile previsto in zona E dalla normativa tecnica vigente, ciò rende impossibile presentare una domanda di sanatoria dell'immobile;

Pertanto si procede alla determinazione del costo di demolizione e di quello del terreno di pertinenza del fabbricato visto che l'intero fabbricato è abusivo e non sanabile e che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita ed il valore sarà calcolato nel seguente modo:



Valore dell'area di sedime = $V_a - C_d + A_f$

dove V_a = valore area edificabile; C_d = costi per demolizione; A_f = valore d'uso del bene per 10 anni

per calcolare V_a dobbiamo individuare prima il valore di mercato post trasformazione **Vmp** dato alla formula

$V_{mp} = V_e * S$

V_e = valore di mercato dell'edificazione

S = superficie edificabile = $I_f \times$ superficie area edificabile / 3 m (altezza interpiano) + Si superficie sminterrato che non viene cubata in base a N.T.A. Comune di Monteodorisio pari al 70% dell'area di sedime del fabbricato da realizzare + 9 mq di sottotetto

I_f = densità edilizia mc/mq (territoriale o fondiaria)

dove V_e è il valore di mercato dell'edificazione si considera il valore di mercato per interventi simili a quello ipotizzato è stato assunto attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni, e del settore tecnico pari a € 150,00 €/mq , da N.T.A. del P.R.E. del comune di Monteodorisio l' indice di fabbricabilità fondiaria in zona agricola è $I_f = 0,03$ mc/mq pertanto avremo

$V_{mp} = 150,00 \text{ €/mq} * (53,07 \text{ mq} * 0,03 \text{ mc/mq} / 2,40 \text{ m}) = 99,50 \text{ €}$

da cui

$V_a = V_{mp} * I_a$

V_a = valore area edificabile

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione(generalmente 10%-30%)

assumendo come incidenza media dell'area sul valore di edificazione il valore medio del 20% avremo

$V_a = 99,50 \text{ €} * 0,20 = 19,90 \text{ €}$

quindi andremo a calcolare il costo di demolizione

$C_d = a + b + c$

C_d = costi per demolizione

a = costo demolizione da computo metrico allegato (all.17)

b = costo diritti di segreteria comunali per pratica edilizia

c = spese tecniche e professionali

dove da computo metrico (all.17) **$a = 3.492,36 \text{ €} + 10\% \text{ iva} = 3.841,60 \text{ €}$** ,

i diritti di segreteria comunali per SCIA **$b = 75,00 \text{ €}$**

Spese tecniche e professionali, rappresentano gli onorari da corrispondere al/ai professionista/i per la presentazione della pratica edilizia, per la direzione dei lavori e tipo mappale possono di seguito riassumersi in:

- spese per presentazione pratica edilizia (SCIA)..... = 600,00 € + 4% + iva = 761,28 €
 - spese per direzione lavori pari a..... = 200,00 € + 4% + iva = 253,76€
 - spese per tipo mappale = 800,00 € + 4% + iva = 1.015,04 €
c = totale = 2.030,08 €

quindi avremo

$C_d = a + b + c = 3.841,60 \text{ €} + 75,00 \text{ €} + 2.030,08 \text{ €} = 5.946,68 \text{ €}$



poi andremo a stimare il valore d'uso del bene per un periodo di 10 anni utilizzando la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a \cdot (q^n - 1) / r$$

A_f = valore d'uso del bene per 10 anni

a = il reddito netto annuo

q = il montante unitario

n = le annualità

r = il saggio di capitalizzazione

dove $a = S$ commerciale * Valore locativo €/mq mese * 12 mesi - 30% (spese)

La superficie commerciale del fabbricato è la seguente:

$$S = 53,07 \text{ mq}$$

dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate e da ricerche condotte presso le agenzie immobiliari di zona il valore locativo medio per le locazioni in aree extra urbane per costruzioni assimilabili è 1,65 €/mq pertanto avremo

$$a = 53,07 \text{ mq} * 1,65 \text{ €/mq mese} * 12 \text{ mesi} - 30 \% = 1.050,79 \text{ €} - 315,24 \text{ €} = \mathbf{735,55 \text{ €}}$$

Pertanto il valore d'uso del bene per 10 anni è:

$$A_f = a \cdot (q^n - 1) / r = 735,55 \text{ €} * (1,0247^{10} - 1) / 0,0247 = \mathbf{8.229,31 \text{ €}}$$

quindi avremo

$$\mathbf{\text{Valore dell'area di sedime} = V_a - C_d + A_f = 19,90 \text{ €} - 5.946,68 \text{ €} + 8.229,31 \text{ €} = \mathbf{2.302,53 \text{ €}}}$$

(fg. 18 Part. 4304 S= 53,07 mq)

- *Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,5*
- *Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2 classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;*
- *Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;*

Il fabbricato costituito dagli immobili su menzionati non è sanabile alla luce della vigente normativa tecnica del P.R.E. del comune di Monteodorisio poiche l'area del terreno di pertinenza del fabbricato in cui è realizzato è di 380 mq e quindi inferiore a quella del lotto minimo di 500 mq ammesso in zona B3 dalla normativa tecnica vigente, ciò rende impossibile presentare una domanda di sanatoria parziale;

Pertanto si procede alla determinazione del costo di demolizione e di quello del terreno di pertinenza del fabbricato visto che l'intero fabbricato è abusivo e non sanabile e che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita ed il valore sarà calcolato nel seguente modo:



Valore dell'area di pertinenza = Va - Cd + Af

(fg. 18 Part. 4309 S= 380 mq)

dove **Va** = valore area edificabile; **Cd** = costi per demolizione; **Af** = valore d'uso del bene per 10 anni

per calcolare **Va** dobbiamo individuare prima il valore di mercato post trasformazione **Vmp** dato alla formula

$$Vmp = Ve * S$$

Ve = valore di mercato dell'edificazione

S = superficie edificabile = *If* x superficie area edificabile / 3 m (altezza interpiano) + *Si* superficie sminterrato che non viene cubata in base a N.T.A. Comune di Monteodorisio pari al 70% dell'area di sedime del fabbricato da realizzare + 9 mq di sottotetto

If = densità edilizia mc/mq (territoriale o fondiaria)

dove **Ve** è il valore di mercato dell'edificazione si considera il valore di mercato per interventi similari a quello ipotizzato è stato assunto attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni, e del settore tecnico pari a € 500,00 €/mq, da N.T.A. del P.R.E. del comune di Monteodorisio l'indice di fabbricabilità fondiaria in zona B3 è *If* = 1,4 mc/mq e dato che la N.T.A. del P.R.E. del comune di Monteodorisio consente di realizzare 9 mq di sottotetto con hm=2,40 m non cubati ed inoltre consente di realizzare un piano seminterrato non cubato della superficie pari al 70% del sedime dell'abitazione supponendo un'area di sedime della abiazione del nuovo fabbricato di 100 mq si assume la superficie dell'interrato *Si* = 70 mq +9 mq = 79 mq quindi avremo

$$Vmp = 500,00 \text{ €/mq} * (380 \text{ mq} * 1,4 \text{ mc/mq} / 3 \text{ m} + 79 \text{ mq}) = 128.166,67 \text{ €}$$

da cui

$$Va = Vmp * Ia$$

Va = valore area edificabile

Vmp = valore di mercato post trasformazione

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%÷30%)

assumendo come incidenza media dell'area sul valore di edificazione il valore medio del 20% avremo

$$Va = 128.166,67 * 0,20 = 25.633,33 \text{ €}$$

quindi andremo a calcolare il costo di demolizione

$$Cd = a + b + c$$

Cd = costi per demolizione

a = costo demolizione da computo metrico allegato (all.16)

b = costo diritti di segreteria comunali per pratica edilizia

c = spese tecniche e professionali

dove da computo metrico (all.16) **a** = 48.006,49 € + 10% iva = **52.807,14 €**,

i diritti di segreteria comunali per SCIA **b** = **75,00 €**

Spese tecniche e professionali, rappresentano gli onorari da corrispondere al/ai professionista/i per la presentazione della pratica edilizia, per la direzione dei lavori e tipo mappale possono di seguito riassumersi in:

- spese per presentazione pratica edilizia (SCIA)..... 1.000,00 € + 4% + iva = 1.268,80 €
 - spese per direzione lavori pari al 5% spese demolizione = 2.400,00 € + 4% + iva = 3.045,12 €
 - spese per tipo mappale = 1.200,00 € + 4% + iva = 1.522,56 €
- c** = totale = **5.836,48 €**



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

quindi avremo

$$Cd = a + b + c = 52.807,14 \text{ €} + 75,00 \text{ €} + 5.836,48 \text{ €} = \mathbf{58.718,62 \text{ €}}$$

poi andremo a stimare il valore d' uso del bene per un periodo di 10 anni utilizzando la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a*(q^n - 1)/r$$

Af = valore d'uso del bene per 10 anni

a = il reddito netto annuo

q = il montante unitario

n = le annualità

r = il saggio di capitalizzazione

dove **a** = S commerciale * Valore locativo €/mq mese * 12 mesi - 30% (spese)

La superficie commerciale degli immobili che compongono il fabbricato tenendo conto del loro reale uso è la seguente:

S Abitazione PianoTerra	= 107,00 mq + 0,35 * 12,42 mq =	111,35 mq
S Abitazione Piano Primo	= 116,00 mq + 0,25 * 21,70 mq =	121,43 mq
S Abitazione sottotetto	= 92,45 mq + 0,25 * 8,70 mq + 0,35 * 4,14 mq =	96,07 mq
S locali garage e rimessa	= 120,71 mq * 0,60 =	72,43 mq
S corte	= (380 mq - 120,71 mq) * 0,1 =	25,92 mq
	S totale ragguagliata =	427,20 mq

*Sup calcolata al lordo delle murature + superficie ragguagliata delle superfici accessorie

dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate e da ricerche condotte presso le agenzie immobiliari di zona il valore locativo medio per le locazioni in aree urbane per costruzioni assimilabili è 3,5 €/mq quindi avremo

$$a = 427,20 \text{ mq} * 3,6 \text{ €/mq mese} * 12 \text{ mesi} - 30 \% = 18.455,04 \text{ €} - 5.536,51 \text{ €} = \mathbf{12.918,53 \text{ €}}$$

Pertanto il valore d'uso del bene per 10 anni è:

$$Af = a*(q^n - 1)/r = 12.918,53 \text{ €} * (1,0247^{10} - 1) / 0,0247 = \mathbf{144.532,14 \text{ €}}$$

quindi avremo

$$\mathbf{\text{Valore dell'area di pertinenza} = Va - Cd + Af = 25.633,33 \text{ €} - 58.718,62 \text{ €} + 144.532,14 \text{ €} = \mathbf{111.446,85 \text{ €}}$$

(fg. 18 Part. 4309 S= 380 mq)

Tale valore va diminuito del 15% a causa delle servitù di passaggio gravanti sull'area e pertanto si assume pari a:
 111.446,85 € - 15% = **94.729,82 €**

7) *verifichi 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;*

I beni staggiti non sono gravati da censo, livello o uso civico.

8) *riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .*



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873.343485

Non vi sono spese ordinarie condominiali ma essendo la particella 4309 del fg. 18 gravata da servitù di passaggio verso la particella 267 del foglio 18 le spese di manutenzione dei percorsi di accesso e della apertura elettrica dei cancelli andranno ripartiti in parti uguali tra le due proprietà, mentre le spese di una eventuale manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato andranno ripartite in millesimi di proprietà pertanto visti i due passaggi di accesso pedonali verso la particella 267 del foglio 18 che ne usufruiscono sul fronte sud e che occupano una superficie di circa 12 mq su una superficie coperta di circa 134 mq avremo: $(134 \text{ mq} - 12 \text{ mq} / 134 \text{ mq}) * 1000 = 910,44$ millesimi di proprietà

Non vi sono spese condominiali insolute

- 9) *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

Non vi sono comunioni di beni, la proprietà nella quota di 1/1 dei beni staggiti è di [REDACTED]

- 10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

- Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;
- Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,5
- Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2 classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;
- Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;

* TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 03/08/2023 al R.P. 1221 per € 36.000,00 di cui per capitale di € 31.240,36 a carico di [REDACTED] ed a favore di **CHERRY BANK S.P.A. con sede a Padova (PD) C.F. 04147080289**
- Verbale di Pignoramento immobili trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 27/09/2024 R.P. 14086 a carico di [REDACTED] ed a favore di **CHERRY BANK S.P.A. con sede a Padova (PD) C.F. 04147080289**



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.

- **Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;**

L'immobile staggito è utilizzato dall'esecutato [REDACTED]

- **Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,5**
- **Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2 classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;**
- **Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;**

Gli immobili staggiti sono utilizzati da [REDACTED] figlio dell'esecutato, [REDACTED] e dalla sua famiglia formata dalla moglie e due figlie minori di 13 e 16 anni mentre la porzione della particella 4309 sub. 4 destinata a rimessa è utilizzata dall'esecutato.

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini.

- **Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;**

L'immobile non è occupato a titolo di locazione ed alla data del sopralluogo non risulta in atto alcuna procedura di rilascio;

- **Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,5**
- **Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2 classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;**
- **Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;**

Gli immobili non sono occupati a titolo di locazione, la parte occupante riferisce di fruirne a titolo di comodato ma non avere mai registrato nessuna atto presso l'agenzia delle entrate;

20



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

alla data del sopralluogo non risulta in atto alcuna procedura di rilascio dei beni;

13) *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

Gli immobili andranno venduti in due lotti per i seguenti motivi:

- *Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61*

Costituisce una unità immobiliare distinta e distaccata pertanto andrà venduta separatamente:

- *Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,5;*

- *Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2 classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;*

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione, non ha accesso distinto e di fatto ne forma la estensione;

- *Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;*

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione

LOTTO 1:

- *Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61*

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 03/08/2023 al R.P. 1221 per € 36.000,00 di cui per capitale di € 31.240,36 a carico di [REDACTED] ed a favore di CHERRY BANK S.P.A. con sede a Padova (PD) C.F. 04147080289

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 27/09/2024 R.P. 14086 a carico di [REDACTED] ed a favore di CHERRY BANK S.P.A. con sede a Padova (PD) C.F. 04147080289



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

LOTTO 2:

- *Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,5*
- *Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2 classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;*
- *Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;*

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 03/08/2023 al R.P. 1221 per € 36.000,00 di cui per capitale di € 31.240,36 a carico di [REDACTED] ed a favore di **CHERRY BANK S.P.A. con sede a Padova (PD) C.F. 04147080289**
- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 27/09/2024 R.P. 14086 a carico di [REDACTED] ed a favore di **CHERRY BANK S.P.A. con sede a Padova (PD) C.F. 04147080289**

14) *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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*

LOTTO 1:

- *Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61*

VALORE DI MERCATO ATTUALE

Dato che l'immobile è abusivo e non sanabile e che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita il suo valore come già calcolato in risposta al quesito (6) è dato dal valore dell'area di sedime che andrà ridotto del 5% per l'assenza della garanzia per vizi pertanto



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

Valore del bene = Valore area di sedime = 2.302,53 € - 5% = 2.188,00 €LOTTO 2:

- *Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,5*
- *Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2 classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;*
- *Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;*

VALORE DI MERCATO ATTUALE

Dato che gli immobili e l'intero fabbricato da essi costituito è abusivo e non sanabile e che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale compendio di immobili può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita il suo valore come già calcolato in risposta al quesito (6) è dato dal valore dell'area di pertinenza che andrà ridotto del 5% per l'assenza della garanzia per vizi pertanto

Valore compendio di beni = Valore area di perinenza - 5% = 94.729,82 € - 5% = 89.993,00 €

- 15) *Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*
Si allegano le foto dei beni eseguiti.
- 16) *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p. c.*
Non risultano creditori iscritti non intervenuti
- 17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

DESCRIZIONE DEI LOTTI DA RIPORTARE NELL'ORDINANZA DI VENDITA :**LOTTO 1 :**

Diritti pari a 1/1 del Fabbricato adibito a magazzino sito in Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, s.n.c. piano T, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4304, categoria C2, classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61;

Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito con superficie commerciale di 53,07 mq costituito da due vani. Il vano principale adibito a deposito ha altezza interna media di 2,7 m mentre quello secondario ha una altezza interna media di 2,15 m ed è utilizzato come pollaio.

Il vano principale utilizzato come deposito ha una superficie utile di circa 30,78 mq mentre la superficie utile utilizzata dal pollaio è di circa 16,08 mq.

Il fabbricato ha struttura in muratura con copertura costituita nel vano principale da capriate in acciaio sormontate da pannelli in lamiera ondulata e nel vano secondario da due piccoli solai in latero cemento sormontati da tegole marsigliesi intervallati da una copertura in onduline in policarbonato. La superficie di calpestio è in battuto di cemento, la muratura è solo parzialmente intonacata.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato manutentivo ed incompleto nelle finiture.

L'interno del vano utilizzato come deposito, ha il pavimento in battuto di cemento, pareti prive di intonaco un camino, una porta di ingresso costituita da un telaio in ferro a cui sono ancorate delle onduline in lamiera verniciata, una capriata, corrispondente al paramento di ingresso, dotata di chiusure in vetro che consentono di dare luce naturale all'interno. Non sono presenti impianti.

Il vano utilizzato come pollaio ha superfici intonacate, pavimento in battuto di cemento porta di ingresso ed una porzione di chiusura perimetrale esterna costituiti da telaio in ferro a cui è ancorata rete metallica. L'immobile non ha corti antistanti o retrostanti nè area di pertinenza vi si accede tramite una strada privata asfaltata solo nel primo tratto e che prosegue sterrata sino al manufatto. La strada privata è comune alle altre proprietà da essa servite.

L'immobile attualmente è utilizzato dal proprietario.

Il fabbricato è abusivo e non sanabile e dato che non sono in atto ordinanze di demolizione il suo prezzo vendita è determinato dalla stima del valore dell'area di sedime attraverso il valore dell'area edificabile, il valore d'uso dell'immobile per un periodo di 10 anni ridotto per i costi stimati di demolizione pari a 5.946,68 €, e per l'assenza della garanzia per vizi, ed è pertanto il seguente:

VALORE A BASE D'ASTA	=	€	2.188,00
-----------------------------	----------	----------	-----------------

LOTTO 2 :

Diritti pari 1/1 su Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche 6/A ai piani T,1,2 ed annesse corti antistanti e retrostanti riportata al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 2 categoria A2, vani 8,5, rendita catastale € 614,5

Diritti pari 1/1 su Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub. 3 categoria C2 classe 01, consistenza 51 mq, rendita catastale € 102,72 ;



Diritti pari 1/1 su Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito Monteodorisio (Ch), c.da. Monteleforche, 6/A piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al fg. 18 part. 4309 sub 4, categoria C6, classe 02, consistenza 95 mq, rendita catastale € 166,82;

Fabbricato costituito da una abitazione e dalle sue pertinenze per una superficie commerciale complessiva di 427,20 mq

Il fabbricato ha una struttura mista muratura - cemento armato, si sviluppa su quattro livelli e si presenta in ottimo stato manutentivo. Nei primi due livelli ci sono le pertinenze dell'abitazione costituite al piano terra dal vano cantina (utilizzato in realtà come tavernetta) e dal vano deposito (utilizzato in realtà come ulteriore estensione della superficie residenziale) mentre al piano seminterrato sono costituite dai vani garage/rimessa collegati tra di loro tramite una porta interna. Dal garage si può accedere tramite una scala interna all'abitazione.

L'accesso principale all'abitazione è posto sul fronte est preceduto da un porticato, a cui segue un atrio di ingresso, di altezza di 2,40 m, con scala a vista, dotata finiture in marmo e parapetto in acciaio con corrimano in legno, illuminata da riquadri in vetromattone. L'atrio di ingresso consente anche di accedere al vano "cantina" e tramite questo al vano "deposito". Al piano primo, di altezza 2,70 m, l'abitazione è formata da una zona giorno, costituita un ampio soggiorno con adiacente cucina, un ampio balcone parzialmente coperto, ed una zona notte formata da un corridoio distributivo, da due camere da letto e da un ampio bagno. Dal piano primo attraverso una scala di fattura simile a quella precedentemente descritta si giunge al piano secondo (in realtà sottotetto non abitabile) con altezza media di 2,10 m in cui sono stati ricavati i seguenti vani: due camere da letto con adiacente guardaroba e ripostiglio, due vani adibiti a studio, due disimpegno, un bagno, un balcone ed un piccolo terrazzo.

Le finiture interne dell'abitazione sono in ottimo stato e sono costituite da: pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, infissi in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, porta di accesso principale blindata, superfici interne tutte intonacate e tinteggiate. In alcuni casi come caso del soggiorno le pareti presentano finiture di pregio, la cucina ed i bagni presentano pareti rivestite in ceramica, nel bagno del piano primo è presente la vasca idromassaggio.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico di ottima fattura con quadri di comando e protezione dei vari ambienti a ciascun piano, di impianto termico con caldaia a condensazione e radiatori in alluminio, di impianto idrico sanitario e di impianto citofonico.

Il deposito del piano terra è costituito in realtà da un vano ad uso lavanderia, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno a cui si accede tramite una porta collegata con la tavernetta dell'abitazione fg. 18 part. 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione. Le finiture interne sono in buono stato e sono costituite da: pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, superfici interne tutte intonacate e tinteggiate, il bagno presenta pareti rivestite in ceramica. L'immobile è dotato: di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario e di impianto termico collegato alla caldaia dell'abitazione (fg. 18 part. 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione) ma le condutture terminali sono prive di radiatori.

I vani rimessa e garage ubicati al piano seminterrato sono collegati tra loro tramite una porta interna e collegati ciascuno con l'esterno tramite due porte basculanti. La porta basculante del vano garage ha apertura elettrica telecomandata mentre la porta basculante del vano rimessa è manuale ed è affiancata da una porta di accesso pedonale.

Il vano garage ha altezza di 2,38 m ed è collegato tramite scala interna con l'abitazione soprastante (foglio 18 particella 4309 sub. 2 oggetto di esecuzione), ha finiture interne sono in buono stato e costituite da pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato, superfici interne tutte intonacate e tinteggiate. Il Vano rimessa ha altezza di 2,41 m, finiture interne mediocri costituite una sola parete intonacata e pavimento in battuto di cemento. I due vani sono dotati di impianto elettrico

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie lorda di 380 mq è dotata di recinzione in calcestruzzo armato con ringhiera di coronamento, è munita tre accessi di cui uno carrabile sul fronte nord e due pedonali sul fronte est.



L'area di pertinenza sui fronti est e nord si presenta sistemata con lasticati alla veneziana ed aiule variamente piantumate mentre sul fronte ovest presenta una strada carrabile che funge da collegamento anche con la particella 267 del foglio 18. I cancelli degli accessi pedonali sono in ferro battuto con comando elettrico di apertura, gli accessi pedonali sono dotati di citofoni, il cancello dell'accesso carrabile anche esso in ferro battuto è scorrevole ed è munito di apertura elettrica telecomandata.

L'area è gravata da servitù di passaggio verso la particella 267 del foglio 18 di proprietà della sig.ra Orlando Angela sia per l'accesso sul fronte nord che per un accesso sul fronte est.

Gli immobili, tranne porzione della particella 4309 sub. 4 destinata a rimessa utilizzata dall' esecutato, sono utilizzati dal figlio dell'esecutato e dalla sua famiglia costituita dalla moglie e due figlie minori di 13 e 16 anni. L'utilizzo è in forma gratuita ma non risulta registrato nessun contratto presso l'agenzia delle entrate.

Non vi sono spese ordinarie condominiali ma essendo la particella 4309 del fg. 18 gravata da servitù di passaggio verso la particella 267 del foglio 18 le spese di manutenzione dei percorsi di accesso e della apertura elettrica dei cancelli andranno ripartiti in parti uguali tra le due proprietà, mentre le spese di una eventuale manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato andranno ripartite in millesimi di proprietà di cui millesimi 910,44 ed i restanti a carico della particella 267 del foglio 18.

Non vi sono spese condominiali insolute

Il fabbricato e quindi gli immobili che lo compongono sono abusivi ed dallo stato di fatto non sanabili (potrebbero essere sanati parzialmente qualora acquisiti da confinanti che riescano a costituire un lotto maggiore o uguale a 500 mq) e dato che non sono in atto ordinanze di demolizione il suo prezzo di vendita è determinato dalla stima del valore dell'area di pertinenza attraverso il valore dell'area edificabile, il valore d'uso dell'immobile per un periodo di 10 anni e ridotto per i costi stimati di demolizione pari a 58.718,62 € , per la presenza di servitù di passaggio e per l'assenza della garanzia per vizi, ed è pertanto il seguente:

VALORE A BASE D'ASTA	=	€	89.993,00
-----------------------------	----------	----------	------------------

Tanto si rassegna, in adempimento dell'incarico ricevuto e si allega alla presente:

- 1) Planimetrie con indicazione accessi e servitù;
- 2) Pianta dello stato di fatto;
- 3) Pianta stato di fatto con documentazione dell'abuso;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Planimetrie catastali;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Visure storiche catastali;
- 8) Visure ipotecarie;
- 9) Ce n. 1349 del 05/03/2004;
- 10) Stralcio N.T.A. Comune di Monteodorisio;
- 11) Stralcio di P.R.E. Comune di Monteodorisio;
- 12) Frazionamento tipo mappale Prot. 20941 del 16/02/2012;
- 13) Frontespizio tipo mappale costituzione part. 4304 del fg. 18;
- 14) Nota di trascrizione atto di donazione N RP 8319 del 16-07-1983;
- 15) Nota di trascrizione Successione del 02-11-2004;
- 16) Computo metrico (1) costo di demolizione;



ARCHITETTO

TEL/FAX 0873-343485

- 17) Computo metrico (2) costo di demolizione;
- 18) Attestato di Prestazione energetica;
- 19) Verbale di accettazione incarico;
- 20) Comunicazione inizio operazioni Peritali;
- 21) Istanza di proroga;
- 22) Copia Relazione di consulenza tecnica 53/2024 RGE con mascheramento dati sensibili

San Salvo, li 04/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

