

INDICE



Pag. 6 Premessa

Pag. 10 Descrizione e caratteristiche costruttive interne



Pag. 15 Caratteristiche costruttive dell'intero compendio immobiliare

Pag. 16 Dati identificativi catastali

Pag. 17 Titolo di proprietà

Pag. 17 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio



Pag. 17 Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti – Iscrizioni e Trascrizioni

Pag. 18 Destinazione urbanistica delle aree

Pag. 18 Regolarità amministrativa dell'immobile pignorato



Pag. 20 Disponibilità dell'immobile



Pag. 21 Oneri condominiali

Pag. 21 Confini dell'immobile



Pag. 21 Convenzione matrimoniale

*Pag. 21 Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il Decreto di
trasferimento*



Pag. 21 Assoggettamento ad I.V.A.

Pag. 22 Criterio e stima degli immobili oggetto di pignoramento

Pag. 23 Valutazione degli immobili

Pag. 24 Schema riassuntivo dei dati essenziali della perizia



Pag. 27 Riepilogo per bando d'asta



A L L E G A T I

Allegato n. 1: Vari verbali e richieste accesso agli atti da parte del C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n. 2: Visure p/sso Agenzia Territorio di Chieti

Serv. Pub. Immobiliare - Formalità a favore e contro

*Allegato n. 3: Visura storica catastale immobili oggetto di pignoramento –
Comune di Castel Frentano – N.C.E.U. foglio n. 1 part. 555 sub 1-
2 – 3 - 4 e N.C.T. foglio n. 1 part. 555 (Ente Urbano)*

*Allegato n. 4: Stralcio di mappa catastale - Comune di Castel Frentano
N.C.T. foglio n. 1 part. 555*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Allegato n. 5: Elaborato planimetrico + Planimetria catastale
delle unità immobiliari oggetto di pignoramento
foglio n. 1 part. 555 sub 2 – 3 - 4*

*Allegato n. 6: Copia stralcio P.R.G. Comune di Castel Frentano (zona
residenziale B3 a bassa densità) fg 1 part. 555 + N.T.A.*

*Allegato n. 7: Copia Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 3598 del
18.11.1976 pratica edile n. 478 per ampliamento fabbricato
di civile abitazione*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Allegato n. 8: Copia D.I.A. (Denuncia di inizio attività edilizia) prot. n. 5285 del
24.05.2010, pratica edilizia n. 31/10 inerente lavori di rifacimento
intonaco esterno, pavimentazione interna ed esterna, isolamento
della terrazza esistente, pulitura del canale di gronda*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Allegato n. 9: Copia domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge
28/02/1985 - xx - pratica 615/S*

*Allegato n. 10: Rilievo dello stato dei luoghi delle unità immobiliari oggetto di
pignoramento – Comune di Castel Frentano – fg 1 part 555
sub 2- 3 - 4 + Tabella calcolo superficie netta ragguagliata
delle unità immobiliari oggetto di pignoramento*

Allegato n. 11: Documentazione fotografica



1.PREMESSA – ATTIVITA' DEL C.T.U.

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , libero professionista con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Lanciano xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione in epigrafe.

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in data 28.01.2011 nominava il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale esperto per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, convocandolo a comparire all'udienza del 08.02.2011.

In tale udienza, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, allo stesso venivano formulati i seguenti quesiti che testualmente si riportano:

- 1) *esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;*
- 2) *ricostruisca , attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;*
- 3) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *accerti, ai fini dell'art. 13 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;*
- 7) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 8) *verifichi se per le eventuali opere abusive sia stata rilasciata o comunque richiesta concessione in sanatoria e se sussistono vincoli o condizioni che rendano gli immobili non commerciabili (legge 47/85 e successive norme);*

- 9) *determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita;*
- 10) *dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in una o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);*
- 11) *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento;*
- 12) *riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.*

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 19.07.2010 al rep. n. 780 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) in data 23.09.2010 al n. 18031 R.G. e n. 12103 R.P., la Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A. (parte procedente) in persona del Presidente pro tempore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx — xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - corrente in xxxxxxxx alla via xxxxxxxxxxxx ha richiesto di sottoporre a pignoramento i seguenti immobili, di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e residente in xxxxxxxxxxxx alla via xxxxxxx n. xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 della piena proprietà :

- 1) *in Comune di Castel Frentano, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1, part. 555 sub 2, Nat A/3, classe 3, composto da vani n. 8,5;*
- 2) *in Comune di Castel Frentano, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1, part. 555 sub 3, Nat C/6, classe 1, di mq 71;*
- 3) *in Comune di Castel Frentano, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1, part. 555 sub 4, Nat C/2, classe 1, di mq 37;*

La presente stima, per sua peculiarità, tiene conto delle sole caratteristiche tecniche, catastali, urbanistiche ed edilizie dei beni prescindendo dalla situazione ipotecaria; pertanto i valori qui esposti non terranno conto di mutui o ipoteche esistenti.

Inoltre, la presente stima riguarda i soli beni trascritti nel pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti, giusta Nota di trascrizione in data 23.09.2010 al n. 18031 di R.G. e n. 12103 di R.P.

Il C.T.U., dopo ripetuti tentativi, in data 05.04.2011, unitamente al proprio collaboratore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si è recato presso l'abitazione del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx sito in Castelfrentano alla via Ciommi n. 15 ove alla presenza continua della Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha effettuato rilievi, accertamenti ritenuti utili e necessari all'espletamento delle operazioni peritali ed ampia documentazione fotografica degli immobili oggetto di pignoramento.

Le ricerche, i sopralluoghi e le indagini del caso hanno portato alle conclusioni che di seguito si illustrano.

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con annessi locali di servizio poco discosti (garage, cucina, ripostiglio, cantina e deposito) e corte esclusiva di circa mq 880, sito in agro del Comune di Castel Frentano alla via Ciommi n. 15 .

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere:

1) fabbricato indipendente per civile abitazione su due piani fuori terra oltre locali seminterrati di servizio (c.t. + legnaia) e soffitta praticabile, il tutto identificato nel

N.C.E.U. al foglio mappale n. 1 part. 555 sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 460,94, avente diritto alla corte comune (bene comune non censibile) identificato al sub 1 del medesimo foglio e particella.

Risulta costituito da:

- c.t. e la legnaia al piano seminterrato per una superficie netta complessiva pari a circa mq 18.00 ed altezza utile interna pari a mt 2.00 circa;
- abitazione al piano terra e primo per una superficie netta complessiva pari a circa mq 126.60, oltre terrazza e balcone per una superficie netta rispettivamente di circa mq 17.40 e mq 16.25, altezza utile interna pari a circa mt 2.60 al piano terra e mt 2.70 al piano primo;
- soffitta al piano secondo per una superficie netta complessiva pari a circa mq 41.20, altezza utile interna netta variabile da mt 1.60 a mt 3.15

2) locali adibiti a garage, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra, il tutto identificato nel N.C.E.U. al foglio mappale n. 1 part. 555 sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 71, rendita catastale € 110,01 , avente diritto alla corte comune (bene comune non censibile) identificato al sub 1 del medesimo foglio e particella.

Risulta costituito da:

- locale cucina avente una superficie netta complessiva pari a circa mq 16.40 ed altezza utile interna pari a mt 2.50;
- locale ripostiglio e w.c. avente una superficie netta complessiva pari a circa mq 10.40 ed altezza utile interna pari a mt 2.50;
- locale garage avente una superficie netta complessiva pari a circa mq 47.25 ed altezza utile interna pari a mt 2.90

3) locali adibiti a cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato, il tutto identificato nel N.C.E.U. al foglio mappale n. 1 part. 555 sub 4, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 37, rendita catastale € 82,17 avente diritto alla corte comune (bene comune non censibile) identificato al sub 1 del medesimo foglio e particella.

Risulta costituito da:

- locale cantina avente una superficie netta complessiva pari a circa mq 13.20 ed altezza utile interna pari a mt 2.00;
- locale deposito avente una superficie netta complessiva pari a circa mq 17.50 ed altezza utile interna pari a mt 2.40;
- locale w.c. avente una superficie netta complessiva pari a circa mq 2.80 ed altezza utile interna pari a mt 2.40 circa;

Come si evince dall'elaborato planimetrico (vedi allegato n. 5) risulta comune all'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione la corte identificata al:

- foglio mappale n. 1 part. 555 sub 1, bene comune non censibile, questa comune ai sub 2 - 3 - 4 del medesimo foglio e particella.

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene pertanto opportuno costituire un

LOTTO UNICO

fabbricato ad uso residenziale con annessi locali di servizio poco discosti (garage, cucina, ripostiglio, cantina e deposito) ed annessa corte (bene comune non censibile) di circa mq 880, sito in agro del Comune di Castel Frentano alla via Ciommi n. 15, composto da diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/1:

- fabbricato per civile abitazione disposto su due piani fuori terra oltre locali tecnici al piano seminterrato e soffitta al piano secondo, superficie residenziale netta complessiva pari a circa mq 126.60 oltre mq 18.00 di locali tecnici, mq 41.20 di soffitta, mq 16.25 di balcone e mq 17.40 di terrazza;
- locale al piano terra adibito a garage della superficie netta complessiva pari a circa mq 47.25 oltre locale ad esso adiacente adibito a cucina, ripostiglio e w.c. della superficie netta complessiva pari a circa mq 26.80;
- locale al piano seminterrato adibito a cantina, deposito e piccolo servizio igienico della superficie netta complessiva pari a circa mq 33.50;
- tettoia con struttura in legno, tamponatura e copertura con pannelli in lamiera zincata, forma pressochè rettangolare, superficie coperta pari a circa mq 99.00 posta al piano seminterrato e in adiacenza ai locali di cui sopra (cantina, deposito e w.c.), tettoia questa che non viene presa in considerazione ai fini di stima poichè abusiva e non sanabile a causa principalmente delle sue precarie condizioni di stabilità (vedi foto);
- area esterna scoperta di circa mq 880 (bene comune non censibile), di pertinenza all'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, adibita a parcheggio, spazio di manovra e verde. L'area esterna risulta essere in parte pavimentata con pavimentazione del tipo betonella e in cls, la restante parte a giardino e prato naturale sul retro del fabbricato. L'area risulta essere recintata solo sul fronte della

Strada Provinciale S.P. Castel Frentano - Frisa con accesso carrabile e pedonale direttamente da essa e ben distinti.

2.DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE INTERNE

2.1 Unità immobiliare – fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra, locali tecnici al piano seminterrato e soffitta al piano secondo

Proprietà: diritto di piena proprietà per la quota pari ad 1/1 giusto decreto di trasferimento immobili (disposizione autorità giudiziaria Tribunale di Lanciano) del 30.03.2005, rep. n. 258, trascritto a Chieti in data 06.04.2005 al n. 5189 di R.P e n. 6960 di R.G..

Dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 460,94.

Confinanti: distacco su spazio comune identificato al sub 1 del medesimo foglio mappale e particella (bene comune non censibile), spazio comune questo che confina con comproprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, comproprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx e Strada Provinciale S.P. Castel Frentano-Frisa.

Consistenza: superficie residenziale netta complessiva pari a circa mq 126.60 oltre mq 18.00 di locali tecnici, mq 41.20 di soffitta, mq 16.25 di balcone e mq 17.40 di terrazza; (vedi allegato n. 10)

Pertinenze: area scoperta comune a tutti i subalterni (bene comune non censibile) identificata con il subalterno sub 1 del medesimo foglio mappale n. 1 e particella 555, adibita a spazio di manovra carrabile e pedonale, area verde, altro, la cui superficie risulta essere pari a mq 880 ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati.

Note: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in agro del Comune di Castel Frentano, alla località denominata Ciommi ed è raggiungibile sia da Castel Frentano, sia dalla parte di Lanciano attraversando per prima il centro abitato di Madonna del Carmine. Urbanisticamente l'area su cui sorge l'immobile rientra in zona B3 "residenziale a bassa densità" mentre nel contesto generale l'area trovasi in zona a vocazione prettamente agricola con tipologia di fabbricati del tipo singoli ed isolati a carattere residenziale e con presenza di annessi rustici di servizio (garage, cantina, depositi ect). Trovasi a ridosso del centro abitato di Madonna del Carmine, frazione questa del Comune di Lanciano, nelle immediate vicinanze di Frisa e a circa 7 Km dal centro abitato del Comune di Castel Frentano a cui fa capo la cosiddetta località Ciommi. Inoltre, nelle immediate vicinanze risultano presenti i necessari servizi primari e secondari.

Altezza utile interna: parte residenziale variabile tra mt 2.60 e mt 2.70, la parte non residenziale (legnaia e c.t.) mt 2.00 circa e la soffitta variabile da max mt 3.15 a minimo mt 1.60.

Superficie netta complessiva ragguagliata ed oggetto di stima: mq 148.10 circa (vedi allegato n. 10)

Pareti interne: intonacate con malta cementizia lisciata fine + pittura di colore bianco del tipo normale, rivestimento in mattonelle di ceramica nei locali w.c. ;

Pavimentazione interna: dl tipo misto e cioè mattonelle in graniglia di marmo, mattonelle in gres porcellanato e graniglia di cemento per la gradinata a diversa colorazione;

Infissi esterni: finestra in legno e alluminio finto legno con tapparella in plastica. Nella camera da letto 3 al piano primo trovasi invece la persiana in alluminio mentre al piano soffitta, come pure alla cucina al piano terra, vi sono solo le finestre senza nessuna protezione.

Infissi interni ed esterni: l'abitazione presenta due accessi dall'esterno e precisamente uno in corrispondenza della gradinata centrale, l'altro direttamente al locale cucina. Essi sono del tipo in alluminio finto legno mentre le porte interne all'abitazione sono in legno del tipo tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia a norma nell'abitazione al piano terra e primo. Fuori traccia non a norma nei due locali soffitta.

Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione nell'abitazione.

Impianto riscaldamento: caldaia autonoma posta esternamente nel locale centrale termica (c.t.), alimentazione a metano, elementi radianti in alluminio e ghisa.

Altri impianti: nessun altro impianto di particolare rilievo.

Area esterna di pertinenza: già descritto nelle pertinenze;

Dotazioni condominiali: sono presenti misuratori dell'energia elettrica, dell'acqua e del metano e relative colonne montanti per l'impianto elettrico, idrico e del metano;

Condizioni generali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento: abitato, completamente rifinito in ogni sua parte tranne che nella soffitta, in buono stato di manutenzione e conservazione la parte adibita ad abitazione. La restante parte non adibita ad abitazione (legnaia, c.t. e soffitta) trovasi in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Osservazioni: nessuno

2.2 Unità immobiliare – locali adibiti a garage, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra

Proprietà: diritto di piena proprietà per la quota pari ad 1/1 giusto decreto di trasferimento immobili (disposizione autorità giudiziaria Tribunale di Lanciano) del

30.03.2005, rep. n. 258, trascritto a Chieti in data 06.04.2005 al n. 5189 di R.P e n. 6960 di R.G..

Dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 3, cat. C/6, classe 1, consistenza 71 mq, rendita catastale € 110,01.

Confinanti: distacco su spazio comune identificato al sub 1 del medesimo foglio mappale e particella (bene comune non censibile), spazio comune questo che confina con comproprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, comproprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx e Strada Provinciale S.P. Castel Frentano-Frisa.

Consistenza: superficie non residenziale netta complessiva pari a circa mq 74.05; (vedi allegato n. 10)

Pertinenze: area scoperta comune a tutti i subalterni (bene comune non censibile) identificata con il subalterno sub 1 del medesimo foglio mappale n. 1 e particella 555, adibita a spazio di manovra carrabile e pedonale, area verde, altro, la cui superficie risulta essere pari a mq 880 ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati.

Note: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in agro del Comune di Castel Frentano, alla località denominata Ciommi ed è raggiungibile sia da Castel Frentano, sia dalla parte di Lanciano attraversando per prima il centro abitato di Madonna del Carmine. Urbanisticamente l'area su cui sorge l'immobile rientra in zona B3 "residenziale a bassa densità" mentre nel contesto generale l'area trovasi in zona a vocazione prettamente agricola con tipologia di fabbricati del tipo singoli ed isolati a carattere residenziale e con presenza di annessi rustici di servizio (garage, cantina, depositi ect). Trovasi a ridosso del centro abitato di Madonna del Carmine, frazione questa del Comune di Lanciano, nelle immediate vicinanze di Frisa e a circa 7 Km dal centro abitato del Comune di Castel Frentano a cui fa capo la cosiddetta località Ciommi. Inoltre, nelle immediate vicinanze risultano presenti i necessari servizi primari e secondari.

Altezza utile interna: mt 2.50 per il locale adibito a cucina, ripostiglio e w.c., mt 2.90 per il garage.

Superficie netta complessiva ragguagliata ed oggetto di stima: mq 25.20 circa (vedi allegato n. 10)

Pareti interne: la parte destinata a cucina, ripostiglio e w.c. risulta intonacata con malta cementizia lisciata fine + pittura di colore bianco del tipo normale, rivestimento in mattonelle di ceramica nel w.c. ;

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato;

Infissi esterni: finestre in alluminio di colore bronzo del tipo normale senza nessuna protezione.

Infissi interni ed esterni: portoncino di ingresso in alluminio di colore bronzo del tipo normale, mentre le porte interne sono in legno del tipo tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia a norma nei locali cucina, ripostiglio e w.c. . Non presente nel locale garage.

Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione nel solo locale cucina, ripostiglio e w.c..

Impianto riscaldamento: non presente.

Altri impianti: nessun altro impianto di particolare rilievo.

Area esterna di pertinenza: già descritto nelle pertinenze;

Dotazioni condominiali: nessuno

Condizioni generali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento: la parte destinata a cucina, ripostiglio e w.c. trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione e rifinito in ogni sua parte. La parte destinata a garage trovasi allo stato grezzo, privo di impianti e finiture di vario genere e in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Osservazioni: nessuno

2.3 Unità immobiliare – locali adibiti a cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato

Proprietà: diritto di piena proprietà per la quota pari ad 1/1 giusto decreto di trasferimento immobili (disposizione autorità giudiziaria Tribunale di Lanciano) del 30.03.2005, rep. n. 258, trascritto a Chieti in data 06.04.2005 al n. 5189 di R.P e n. 6960 di R.G..

Dati catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 4, cat. C/2, classe 1, consistenza 37 mq, rendita catastale € 82,17.

Confinanti: distacco su spazio comune identificato al sub 1 del medesimo foglio mappale e particella (bene comune non censibile), spazio comune questo che confina con comproprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, comproprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e Strada Provinciale S.P. Castel Frentano-Frisa.

Consistenza: superficie non residenziale netta complessiva pari a circa mq 33.50; (vedi allegato n. 10)

Pertinenze: area scoperta comune a tutti i subalterni (bene comune non censibile) identificata con il subalterno sub 1 del medesimo foglio mappale n. 1 e particella 555, adibita a spazio di manovra carrabile e pedonale, area verde, altro, la cui superficie risulta essere pari a mq 880 ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati.

Note: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in agro del Comune di Castel Frentano, alla località denominata Ciommi ed è raggiungibile sia da Castel

Frentano, sia dalla parte di Lanciano attraversando per prima il centro abitato di Madonna del Carmine. Urbanisticamente l'area su cui sorge l'immobile rientra in zona B3 "residenziale a bassa densità" mentre nel contesto generale l'area trovasi in zona a vocazione prettamente agricola con tipologia di fabbricati del tipo singoli ed isolati a carattere residenziale e con presenza di annessi rustici di servizio (garage, cantina, depositi ect). Trovasi a ridosso del centro abitato di Madonna del Carmine, frazione questa del Comune di Lanciano, nelle immediate vicinanze di Frisa e a circa 7 Km dal centro abitato del Comune di Castel Frentano a cui fa capo la cosiddetta località Ciommi. Inoltre, nelle immediate vicinanze risultano presenti i necessari servizi primari e secondari.

Altezza utile interna: mt 2.00 per il locale adibito a cantina, mt 2.40 per il locale deposito e w.c.

Superficie netta complessiva ragguagliata ed oggetto di stima: mq 6.70 circa (vedi allegato n. 10)

Pareti interne: privo di intonaco e finiture di vario genere;

Pavimentazione interna: pavimentazione in cls;

Infissi esterni: in legno in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Infissi interni ed esterni: non presente

Impianto elettrico: fuori traccia non a norma ove presente

Impianto idrico: non presente .

Impianto riscaldamento: non presente.

Altri impianti: nessun altro impianto di particolare rilievo.

Area esterna di pertinenza: già descritto nelle pertinenze;

Dotazioni condominiali: nessuno

Condizioni generali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento: il tutto trovasi allo stato grezzo, privo di impianti e finiture di vario genere e in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Osservazioni: nessuno

Descrizione del lotto unico:

fabbricato ad uso residenziale con annessi locali di servizio (garage, cucina, ripostiglio, cantina e deposito) e corte (bene comune non censibile) di circa mq 880, sito in agro del Comune di Castel Frentano alla via Ciommi n. 15, composto da diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/1:

- fabbricato per civile abitazione disposto su due piani fuori terra oltre locali tecnici al piano seminterrato e soffitta al piano secondo, superficie residenziale netta

- complessiva pari a circa mq 126.60 oltre mq 18.00 di locali tecnici, mq 41.20 di soffitta, mq 16.25 di balcone e mq 17.40 di terrazza;
- locale al piano terra adibito a garage della superficie netta complessiva pari a circa mq 47.25 oltre locale ad esso adiacente adibito a cucina, ripostiglio e w.c. della superficie netta complessiva pari a circa mq 26.80;
 - locale al piano seminterrato adibito a cantina, deposito e piccolo servizio igienico della superficie netta complessiva pari a circa mq 33.50;
 - tettoia con struttura in legno, tamponatura e copertura con pannelli in lamiera zincata, forma pressochè rettangolare, superficie coperta pari a circa mq 99.00 posta al piano seminterrato e in adiacenza ai locali di cui sopra (cantina, deposito e w.c.), tettoia questa che non viene presa in considerazione ai fini di stima poichè abusiva e non sanabile a causa principalmente delle sue precarie condizioni di stabilità (vedi foto);
 - area esterna scoperta di circa mq 880 (bene comune non censibile), di pertinenza all'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, adibita a parcheggio, spazio di manovra e verde. L'area esterna risulta essere in parte pavimentata con pavimentazione del tipo betonella e in cls, la restante parte a giardino e prato naturale sul retro del fabbricato. L'area risulta essere recintata solo sul fronte della Strada Provinciale S.P. Castel Frentano - Frisa con accesso carrabile e pedonale direttamente da essa e ben distinti.

3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

(qualità e stato di manutenzione - vedi documentazione fotografica allegato n. 11)

Struttura verticale: realizzata con struttura in muratura, solai di piano in latero cemento e struttura in legno per la relativa falda inclinate di copertura;

Copertura: del tipo a semipadiglione con struttura in legno

Manto copertura: tegole, canali e discendenti in lamiera a vista

Pareti esterne: le pareti del fabbricato di abitazione sono intonacate con malta cementizia lisciata fine + pittura. Le pareti degli annessi adibiti a cucina, ripostiglio, w.c. e garage sono intonacate con malta cementizia non lisciata + pittura.

Pareti interne: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Pavimentazione interna: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Pavimentazione esterna: l'area esterna scoperta (spazio condominiale) risulta essere in parte pavimentata con betonelle in cemento e cls, la restante ad area verde giardino e terra.

Infissi esterni: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Infissi interni: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Impianto elettrico: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Impianto idrico: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Impianto riscaldamento: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Altri impianti: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Area esterna di pertinenza: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Dotazioni condominiali: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Condizioni generali dell'intero compendio immobiliare cui fanno parte le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento: già descritto per ogni singola unità immobiliare

Osservazioni: nessuno

4.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

4.1 Unità immobiliare – fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra, locali tecnici al piano seminterrato e soffitta al piano secondo

censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 460,94.

4.2 Unità immobiliare – locali adibiti a garage, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra

censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 3, cat. C/6, classe 1, consistenza 71 mq, rendita catastale € 110,01.

4.3 Unità immobiliare – locali adibiti a cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato

censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 4, cat. C/2, classe 1, consistenza 37 mq, rendita catastale € 82,17.

Le pertinenze comuni alle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere:

4.4 Area esterna scoperta (bene comune non censibile)

censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 1, della superficie complessiva di circa mq 880 ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati

Si osserva che:

- la scheda planimetrica catastale (fg 1 part 555 sub 2) dell'abitazione al piano terra e primo e dei relativi accessori al piano seminterrato quale c.t. e legnaia, oltre soffitta al piano secondo rappresenta esattamente lo stato dei luoghi.

- la scheda planimetrica catastale (fg 1 part 555 sub 3) del locale cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi. Infatti in essa risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con diversa destinazione d'uso degli ambienti stessi (garage anziché cucina, ripostiglio e w.c.). Sarebbe pertanto opportuno effettuare una denuncia di variazione catastale al fine di adeguare l'effettivo stato dei luoghi.
- la scheda planimetrica catastale (fg 1 part 555 sub 4) del locale cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi. Infatti in essa risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con diversa destinazione d'uso degli ambienti stessi (pollaio anziché deposito). Sarebbe pertanto opportuno effettuare una denuncia di variazione catastale al fine di adeguare l'effettivo stato dei luoghi.

5.TITOLI DI PROPRIETA'

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, in senso cronologico inverso, la cronistoria ventennale dei beni oggetto di pignoramento risulta essere:

- le unità immobiliari di cui trattasi appartengono al Sig. xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, per essere al medesimo pervenute giusto decreto di trasferimento immobili (disposizione autorità giudiziaria) del Tribunale di Lanciano del 30.03.2005, rep. n. 258, trascritto a Chieti in data 06.04.2005 al n. 5189 di R.P e n. 6960 di R.G., da xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx che ne era proprietario per titolo anteriore al ventennio.

6.CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Per il bene oggetto di pignoramento, sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, sino alla data del 25.03.2011, non risultano trascritti atti di vendita dei beni successivi al pignoramento.

7.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRODOTTA IN ATTI

ISCRIZIONI : (vedi allegato n. 2)

- 1) Ipoteca legale accesa il 27.04.2006 al n. 2167 di R.P. a favore di SO.GE.T s.p.a.
- 2) Ipoteca legale accesa il 07.09.2006 al n. 5045 di R.P. a favore di SO.GE.T s.p.a.

3) Ipoteca giudiziale accesa il 03.08.2010 al n. 3088 di R.P. a favore di CARIFE

TRASCRIZIONI: (vedi allegato n. 2)

1) Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) il 23.09.2010 al n. 18031 R.G. e n. 12103 R.P. a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A. con sede in Matera (MT) alla via Timmari – P.i.v.a. 00604840777 derivante da atto giudiziario Tribunale di Lanciano del 19.07.2010, rep. n. 780

8.DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

L'area su cui insistono i beni oggetto di pignoramento rientra, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Castel Frentano, in "Zona B/3 - Residenziale a bassa densità"

9.REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Da quanto potuto reperire e verificare p/sso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, si riferisce che per le

a) unità immobiliare – fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra, locali tecnici al piano seminterrato e soffitta al piano secondo (fg 1 part. 555 sub2)

b) unità immobiliare – locali adibiti a garage, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra (fg 1 part. 555 sub3)

c) unità immobiliare – locali adibiti a cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato (fg 1 part. 555 sub4) ,

esistono i seguenti atti amministrativi:

- licenza edilizia prot. n. 3598 del 18.11.1976 inerente i lavori di ampliamento per un fabbricato di civile abitazione;
- D.I.A. (denuncia di inizio attività) prot. n. 5285 del 24.05.2010, pratica edile n. 31/10 inerente i lavori rifacimento intonaco esterno, pavimentazione interna ed esterna, isolamento della terrazza esistente, pulitura del canale di gronda;
- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28.02.1985, pratica n. 615/S a nome del vecchio proprietario xxxxxxxxxx. Data la incompletezza della pratica (esiste il solo modello tra l'altro incompleto nella compilazione di dati necessari al fine di individuare l'immobile oggetto di sanatoria), la mancanza di documentazione richiesta dall'Ufficio tecnico del Comune di Castel Frentano e mai prodotta dalla ditta stessa, da quanto potuto interpretare e riferito dalla ditta stessa, si riferisce che della intera domanda il solo modello 47/85-A è riferito probabilmente a parte degli immobili oggetto di pignoramento e precisamente ai sub 3 e 4 .

In sede di sopralluogo è stato accertato:

- a) che la ripartizione interna del fabbricato per civile abitazione, così come allo stato attuale, non corrisponde ai grafici di progetto di cui alla citata licenza edilizia;
- b) che per le unità immobiliari (locali adibiti a garage, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra - fg 1 part. 555 sub3) e (locali adibiti a cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato - fg 1 part. 555 sub4) non esiste nessun atto amministrativo da cui si possa confrontare lo stato dei luoghi con il progetto approvato. Si rileva che essi vengono riportati come fabbricati esistenti già nei grafici allegati alla citata licenza edilizia. Inoltre, da quanto potuto interpretare e riferito dalla ditta stessa, si riferisce che per essi è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e che della intera domanda il solo modello 47/85-A è riferito ad essi.. La pratica allo stato attuale risulta essere priva di qualsiasi documentazione e in attesa di presentazione di tutta la documentazione richiesta;
- c) che la tettoia in lamiera zincata al piano seminterrato risulta essere realizzata completamente abusiva e per essa non è stata presentata nessuna domanda di sanatoria;
- d) la scheda planimetrica catastale (fg 1 part 555 sub 3) del locale cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi. Infatti in essa risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con diversa destinazione d'uso degli ambienti stessi (garage anziché cucina, ripostiglio e w.c.). Sarebbe pertanto opportuno effettuare una denuncia di variazione catastale al fine di adeguare l'effettivo stato dei luoghi.
- e) la scheda planimetrica catastale (fg 1 part 555 sub 4) del locale cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi. Infatti in essa risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con diversa destinazione d'uso degli ambienti stessi (pollaio anziché deposito). Sarebbe pertanto opportuno effettuare una denuncia di variazione catastale al fine di adeguare l'effettivo stato dei luoghi.

Le difformità rilevate in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, la difformità in merito alle diversa destinazione catastale rispetto alle schede planimetriche in atti, la non definizione della pratica di sanatoria se riferita agli immobili oggetto di pignoramento, rendono in ogni modo l'immobile commerciabile poiché riguardano variazioni che non modificano i parametri urbanistici ed edilizi dell'immobile assentito.

Per le difformità rilevate, da quanto potuto accertare, non risulta presentata nessuna richiesta di Concessione edilizia in variante e/o sanatoria successiva alla ultima licenza edilizia prot. n. 3598 del 18.11.1976, tranne che la domanda di sanatoria "Legge 47/85 –

Modello 47/85-A" da definire se riferita agli immobili (sub 3 e 4) oggetto di pignoramento.

La difformità in merito alla realizzazione della tettoia in lamiera zincata, rende l'immobile non commerciabile poiché non sanabile. Infatti, secondo questo C.T.U., essa presenta una precaria struttura in legno non rispondente alla vigente normativa sismica. Prevedere l'adeguamento della struttura alla vigente normativa sismica risulta essere economicamente non vantaggiosa se non impossibile. Pertanto essendo la soluzione economicamente più vantaggiosa quella della sua rimozione, essa non viene considerata ai fini di stima per la formazione del valore complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il costo per la rimozione della tettoia in lamiera zincata realizzata abusivamente, è quantificata circa in € 3.000,00 ivi compreso lo smaltimento del materiale non recuperabile.

In merito al D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22.01.2008:

Gli impianti posti al servizio degli immobili oggetto di pignoramento ed esaminati, risultano essere conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione solo per quelli relativi al fabbricato di abitazione al piano terra e primo con esclusione dei locali al piano seminterrato e al piano secondo destinato a soffitta. Si escludono anche i locali non residenziali identificati con il sub 3 e 4. Da quanto potuto verificare non esiste il relativo certificato abitabilità e non risultano essere stati rilasciati le relative dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, elettronici e termici per gli immobili oggetto di pignoramento.

10.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, allo stato attuale risultano essere occupate da cose e persone (stesso esecutato) e dai genitori dello stesso, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedi allegato n. 11).

In sede di sopralluogo, la madre della parte esecutata ha espressamente dichiarato nel verbale di sopralluogo (vedi allegato n. 1) che gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere usufruiti sia dalla stessa unitamente al proprio coniuge xxxxxxxxxxxxxx, sia dalla stessa parte esecutata unitamente alla propria famiglia, senza che per essi risulta in essere nessun tipo di contratto (locazione, ect..) che ne possa impedire l'uso e il godimento degli immobili stessi.

11.ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di nessun condominio

12.CONFINI DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento confinano con distacco su spazio comune identificato al sub 1 del medesimo foglio mappale e particella (bene comune non censibile), spazio comune questo che confina a sua volta con proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e Strada Provinciale S.P. Castel Frentano-Frisa.

13. CONVENZIONE MATRIMONIALE

Nel decreto di trasferimento immobili (disposizione autorità giudiziaria) del Tribunale di Lanciano del 30.03.2005, rep. n. 258, trascritto a Chieti in data 06.04.2005 al n. 5189 di R.P e n. 6960 di R.G, il Sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx ha espressamente dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni .

14. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE DOVRANNO ESSERE CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONI : (vedi allegato n. 2)

- 4) Ipoteca legale accesa il 27.04.2006 al n. 2167 di R.P. a favore di SO.GE.T s.p.a.
- 5) Ipoteca legale accesa il 07.09.2006 al n. 5045 di R.P. a favore di SO.GE.T s.p.a.
- 6) Ipoteca giudiziale accesa il 03.08.2010 al n. 3088 di R.P. a favore di CARIFE

TRASCRIZIONI: (vedi allegato n. 2)

- 2) Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) il 23.09.2010 al n. 18031 R.G. e n. 12103 R.P a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A. con sede in Matera (MT) alla via Timmari – P.i.v.a. 00604840777 derivante da atto giudiziario Tribunale di Lanciano del 19.07.2010, rep. n. 780

15. ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita degli immobili oggetto di pignoramento e costituendo il lotto unico, non è soggetto ad I.V.A.

16. CRITERIO E STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per i fabbricati, il più probabile valore di mercato può essere calcolato seguendo due criteri distinti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

Per i terreni, la determinazione del più probabile valore di mercato richiede la conoscenza del mercato fondiario della zona in cui si opera.

A tale scopo si svolgono indagini atte a :

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

Nel caso in esame non si tiene conto di nessun valore dell'area condominiale circostante poiché:

- la volumetria realizzata impegna quasi tutta la superficie del lotto e pertanto l'area stessa ha basso potere edificatorio;
- tutte le migliorie apportate all'area condominiale quali recinzione, pavimentazione ed altro, sono caratteristiche estrinseche del bene oggetto di pignoramento e quindi considerate nella valutazione del prezzo unitario di mercato del bene oggetto di stima.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il **procedimento di stima sintetico-comparativo** assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie netta ragguagliata, parametro questo di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco delle unità immobiliari sopra descritte, hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie netta ragguagliata pari a:

- per le abitazioni residenziali e non del tipo in esame,

variabile da €/mq 800,00 ad €/mq 900,00

Questo CTU, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima e di quanto altro possa influire sulla valutazione degli stessi, ha ritenuto opportuno determinare un valore unitario medio che si colloca nella fascia intermedia pari a:

- **per le abitazioni residenziali e non del tipo in esame** €/mq 850,00

valori questi da applicare alla superficie netta ragguagliata.

Inoltre, tenendo conto di quanto sopra indicato, delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ect., al valore unitario medio di mercato va applicato una riduzione che tiene conto della vetustà dell'immobile stesso.

Nel nostro caso, in considerazione

- dell'età dell'immobile: 2 anni circa per il fabbricato di abitazione poiché i lavori di manutenzione ordinaria interni ed esterni sono quelli della D.I.A. (24.05.2010);

- dell'età degli immobili non residenziali: circa 35 anni facendo riferimento alla licenza edilizia del 18.11.1976 e di circa 10 anni considerando l'ultima ristrutturazione dei locali identificati con il sub 3;

- della qualità dell'immobile: fabbricato di abitazione del tipo isolato con relativi annessi di servizio;

- dello stato di conservazione: buono per il fabbricato di abitazione, mediocre per il resto, si ottiene, da appropriate tabelle immobiliari, un coefficiente riduttivo per vetustà pari a:

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

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

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

17. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, questo CTU ritiene che il globale valore commerciale di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risulta derivare da:

Valutazione commerciale di mercato = Superficie netta ragguagliata x valore unitario medio x K e quindi essere il seguente:

17.1 unità immobiliare – fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra, locali tecnici al piano seminterrato e soffitta al piano secondo (fg 1 part. 555 sub2 per la quota di 1/1

Valutazione commerciale di mercato stimato in diritto di piena proprietà quota di 1/1

mq 148.10 x €/mq 850,00 x 0,98 x 1/1 = € 123.367,30

- complessiva pari a circa mq 126.60 oltre mq 18.00 di locali tecnici, mq 41.20 di soffitta, mq 16.25 di balcone e mq 17.40 di terrazza;
- locale al piano terra adibito a garage della superficie netta complessiva pari a circa mq 47.25 oltre locale ad esso adiacente adibito a cucina, ripostiglio e w.c. della superficie netta complessiva pari a circa mq 26.80;
 - locale al piano seminterrato adibito a cantina, deposito e piccolo servizio igienico della superficie netta complessiva pari a circa mq 33.50;
 - tettoia con struttura in legno, tamponatura e copertura con pannelli in lamiera zincata, forma pressochè rettangolare, superficie coperta pari a circa mq 99.00 posta al piano seminterrato e in adiacenza ai locali di cui sopra (cantina, deposito e w.c.), tettoia questa che non viene presa in considerazione ai fini di stima poichè abusiva e non sanabile a causa principalmente delle sue precarie condizioni di stabilità (vedi foto);
 - area esterna scoperta di circa mq 880 (bene comune non censibile), di pertinenza all'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, adibita a parcheggio, spazio di manovra e verde. L'area esterna risulta essere in parte pavimentata con pavimentazione del tipo betonella e in cls, la restante parte a giardino e prato naturale sul retro del fabbricato. L'area risulta essere recintata solo sul fronte della Strada Provinciale S.P. Castel Frentano - Frisa con accesso carrabile e pedonale direttamente da essa e ben distinti.

Dati catastali nella sezione urbana:

A) precedente identificativo:

- 1) Unità immobiliare – fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra, locali tecnici al piano seminterrato e soffitta al piano secondo censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 460,94.
- 2) Unità immobiliare – locali adibiti a garage, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 3, cat. C/6, classe 1, consistenza 71 mq, rendita catastale € 110,01.
- 3) Unità immobiliare – locali adibiti a cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 4, cat. C/2, classe 1, consistenza 37 mq, rendita catastale € 82,17.

4) Pertinenze e parti comuni:

- Area esterna scoperta (bene comune non censibile) censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 1, della superficie complessiva di circa mq 880 ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati

B) attuale identificativo:

idem come precedente identificativo

Dati catastali nella sezione terreni:

A) precedente identificativo: N.C.T Comune di Castel Frentano foglio n. 1 part. 555, superficie mq 880 (Area di Ente Urbano)

B) attuale identificativo: idem come sopra

Pertinenze e Parti comuni:

- Area esterna scoperta (bene comune non censibile) censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 1, della superficie complessiva di circa mq 880 ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati
Anno di costruzione: antecedente 1976, ampliamento anno 1976, ristrutturazione anno 2010

Stato di manutenzione:

- per il fabbricato di abitazione (sub 2) , completamente rifinito in ogni sua parte tranne che nella soffitta, in buono stato di manutenzione e conservazione la parte adibita ad abitazione. La restante parte non adibita ad abitazione (legnaia, c.t. e soffitta) trovasi in mediocre stato di conservazione e manutenzione;
- per i locali adibiti a garage, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra (sub 3), la parte destinata a cucina, ripostiglio e w.c. trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione e rifinito in ogni sua parte. La parte destinata a garage trovasi allo stato grezzo, privo di impianti e finiture di vario genere e in scarso stato di conservazione e manutenzione;
- per i locali adibiti a cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato (sub 4) il tutto trovasi allo stato grezzo, privo di impianti e finiture di vario genere e in scarso stato di conservazione e manutenzione

Qualità delle finiture: Buono per il fabbricato di abitazione, Mediocre per i locali adibiti a garage, cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra (sub 3), Scarso per i locali adibiti a cantina, deposito e w.c. al piano seminterrato (sub 4)

Impianto elettrico ed idrico: a norma solo per quelli relativi al fabbricato di abitazione al piano terra e primo con esclusione dei locali al piano seminterrato e al piano secondo destinato a soffitta. Si escludono anche i locali non residenziali identificati con il sub 3 e 4.

Stato dell'immobile: occupato dallo stesso esecutato e dai genitori

Legge 47/85 e successive: oggetto di sanatoria (vedi allegato n. 9) ancora in corso di definizione per incompletezza della pratica stessa. La pratica risulta essere carente di

dati al fine che non si riesce ad identificare con esattezza se il solo modello 47/85-A in particolare è riferito a parte dei beni oggetto di esecuzione

Vendite successive al pignoramento: =====

Elenco delle Iscrizioni:

- 1) Ipoteca legale accesa il 27.04.2006 al n. 2167 di R.P. a favore di SO.GE.T s.p.a.
- 2) Ipoteca legale accesa il 07.09.2006 al n. 5045 di R.P. a favore di SO.GE.T s.p.a.
- 3) Ipoteca giudiziale accesa il 03.08.2010 al n. 3088 di R.P. a favore di CARIFE

Elenco delle trascrizioni:

- 1) Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) il 23.09.2010 al n. 18031 R.G. e n. 12103 R.P. a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A. con sede in Matera (MT) alla via Timmari – P.i.v.a. 00604840777 derivante da atto giudiziario Tribunale di Lanciano del 19.07.2010, rep. n. 780

19. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito in agro del Comune di Castel Frentano alla via Ciommi n. 15, composto da diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/1 di:

- fabbricato per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, locali tecnici al piano seminterrato, soffitta al piano secondo avente rispettivamente una superficie netta pari a circa mq 126.60, mq 18.00 e mq 41.20 oltre balcone per mq 16.25 e terrazza per mq 17.40, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 460,94;
- locale al piano terra adibito a garage della superficie netta complessiva pari a circa mq 47.25 oltre locale ad esso adiacente adibito a cucina, ripostiglio e w.c. della superficie netta complessiva pari a circa mq 26.80, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 3, cat. C/6, classe 1, consistenza 71 mq, rendita catastale € 110,01;
- locale al piano seminterrato adibito a cantina, deposito e w.c. della superficie netta complessiva pari a circa mq 33.50 censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 4, cat. C/2, classe 1, consistenza 37 mq, rendita catastale € 82,17, il tutto con diritto alla corte (bene comune non censibile) censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Frentano (Ch) al foglio mappale n. 1, part. 555 sub 1 e nel N.C.T. al medesimo foglio e particella della superficie complessiva di mq 880 ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati, corte questa con i relativi annessi fabbricati a confine con comproprietà xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx,

comproprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx e Strada Provinciale S.P. Castel Frentano-Frisa.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO UNICO per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/1 sono € 146.900,00 (diconsi euro centoquarantasei novecento/00)

L'intero Lotto unico viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come da relazione di perizia redatta dal sottoscritto e depositata presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Lanciano.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto, a disposizione per quanto fosse necessario chiarire, integrare e/o proseguire.

Il C.T.U.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it