



Studio Ucci Architetti

Arch. Luciano Ucci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LANCIANO

Esecuzione Immobiliare RG 15/2024

G.E. Dott. Chiara D'Alfonso

ASTE
GIUDIZIARIE®

DA

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: **RELAZIONE DI PERIZIA**

redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

(G.U. n. 47 del 25.2.2008)



Lanciano, li 01/08/2024

Il CTU

(Arch. Luciano Ucci)





PREMESSE

A seguito della nomina ricevuta dal G.E. dott. Chiara D'Alfonso in riferimento alla procedura esecutiva promossa da "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", il sottoscritto Arch. Luciano Ucci, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti col n. 102, dopo aver effettuato le necessarie ricerche documentali presso gli Enti preposti, dopo aver effettuato sopralluoghi, ricognizioni e rilievi, espletato tutte le attività relative ai quesiti posti, nonché a seguito dell'attento esame delle documentazioni depositate dalle parti sulla piattaforma PCT, è in grado di riferire quanto segue.

Dalle risultanze documentali acquisite, regolarmente confermate dalle verifiche in situ, è emerso che la massa immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da quota pari ad 1/2 della piena proprietà di unità immobiliari site nel Comune di Fossacesia in Via Bachelet e facenti parte del condominio "Arizona" e, più precisamente:

- proprietà per 1/2 di appartamento posto al piano primo del fabbricato con accesso dalla scala "A" con ingresso dal n. civico 48;
- proprietà per 1/2 di box autorimessa posto al piano interrato del fabbricato con accesso da corsia di manovra con ingresso dal n. civico 44.



Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto ha proceduto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, ed in merito precisa:

- **che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;**
- **che detta certificazione notarile sostitutiva riporta una cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza per tutti gli immobili pignorati** ed in particolare, relativamente alla **particella 255 del Foglio 5 N.C.T., originaria della particella 4341 del Foglio 5 N.C.T.** sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono porzioni, essa riporta gli atti di provenienza sino a:
 - denuncia di successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx **apertasi il xxxxxxxxxxxxxxx** reg.ta a Lanciano in data 17/12/1982 al n. 57 vol. 353 trascritta a Chieti in data 18/02/1984 r.g. 2967 r.p. 2619. Relativamente a detta successione, non risulta trascritta accettazione dell'eredità né espressa né tacita;
 - atto di compravendita per notaio Rocco Marino in Lanciano del 09/02/1977 rep. 11434 reg.to a Lanciano **in data 15/02/1977** al n. 590 vol. 212 mod. I, trascritto a Chieti in data 02/03/1977 r.g. 2542 r.p. 2182.

In secondo luogo, il sottoscritto precisa che dalle risultanze dell'esame degli atti depositati emerge che **il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) **né l'estratto catastale storico** riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Al riguardo, il sottoscritto allega alla presente estratti catastali storici.

Il sottoscritto precisa, inoltre, che **nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, oltre ad identificativi catastali storici originari annoverati nella cronistoria degli atti traslativi riportati.**

In terzo luogo, il sottoscritto precisa che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato**. Pertanto, **il sottoscritto medesimo ha proceduto alla immediata acquisizione dello stesso** presso gli uffici competenti del Comune di Fossacesia.

Da tale certificato è **emerso che xxxxxxxxxxxxxxx**, nato il xxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio in data xxxxxxxxxxxxxxx nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxx con xxxxxxxxxxxxxxx



nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx ed i coniugi hanno optato per il **regime di separazione dei beni. Pertanto, il pignoramento non è stato notificato al coniuge dell'esecutato.** Tuttavia, con atto ex Art. 599 c.p.c. notificato in data 31/05/2024, la stessa xxxxxxxxxxxx è stata avvisata che le è fatto divieto di lasciar separare la quota di xxxxxxxxxxxx senza ordine del giudice.

QUESITO N. 1

... provveda l'esperto:

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

Si ritiene opportuno formare un lotto unico costituito da n. 1 appartamento e n. 1 box autorimessa di pertinenza. Pertanto, si fornisce di seguito la identificazione dei beni riferita a detto lotto unico:

- **LOTTO UNICO: Quota pari ad 1/2 della piena proprietà di appartamento posto al piano primo della scala "A" del condominio denominato "Arizona" con box autorimessa posta al piano interrato.**

Il fabbricato di cui l'appartamento ed il box autorimessa costituiscono porzioni è sito nel Comune di Fossacesia alla via Bachelet ed è denominato condominio "Arizona". L'intero condominio è composto da n. 2 scale, identificate con le lettere "A" e "B". L'appartamento oggetto di pignoramento è servito dalla scala "A" mentre il box autorimessa è servito da corsia di manovra con accesso da rampa esterna.

L'intero fabbricato si articola in n. 5 piani fuori terra e n. 1 piano interrato, tutti collegati tra di loro mediante le due scale interne oltre che da n. 2 ascensori. Il fabbricato ospita al suo interno n. 23 appartamenti e n. 26 box autorimessa, oltre a spazi e locali comuni.

L'ingresso ai corpi scala avviene da cancello esterno attraverso un porticato pavimentato con piastrelle in ceramica ed avente pareti intonacate e tinteggiate.

L'area su cui il fabbricato insiste è individuato dalla particella 4341 del Foglio 5 N.C.T.. Detto terreno ha una superficie catastale complessiva pari a mq 2.240, ed è parzialmente occupato dal fabbricato, mentre per la rimanente porzione esso è destinato a camminamenti, corsie di manovra e verde privato.

L'ingresso al lotto avviene dalla strada comunale Via Bachelet attraverso due accessi distinti di cui uno pedonale identificato dal numero civico 48, ed uno carrabile per ingresso alle autorimesse identificato dal numero civico 44.

Il lotto unico è costituito da:

- **Quota indivisa pari 1/2 della piena proprietà di appartamento** posto al piano primo della scala "A" sul lato destro del pianerottolo salendo le scale. Esso confina con vano scala, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, area condominiale esterna, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, area condominiale esterna.

L'appartamento è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 5 particella 4341 subalterno 14, categoria A/2 classe 2 vani 7 rendita € 560,36.

- **Quota indivisa pari 1/2 della piena proprietà di box autorimessa** posto al piano interrato con accesso da n. 2 corsie di manovra. Esso confina con corsie di manovra a due lati, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, terrapieno verso Via Bachelet.

Il box autorimessa è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 5 particella 4341 subalterno 55, categoria C/6 classe 2, cons. 20 mq rendita € 72,30.

QUESITO N. 2

... provveda l'esperto:

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

2.1 Descrizione dei beni

Per quanto riguarda le caratteristiche generali di ubicazione e tipologiche del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono porzioni compresa l'area su cui il fabbricato medesimo insiste, esse sono state già descritte nella risposta al precedente Quesito n. 1.



L'area di pertinenza del fabbricato risulta recintata su tutti i lati con recinzione in c.a. e parzialmente con ringhiera metallica e siepi.

L'intero fabbricato presenta struttura in cemento armato, solai in laterocemento, e copertura, anch'essa in laterocemento, del tipo a falde inclinate con manto in tegole di argilla.

L'ingresso al condominio avviene attraverso portoncino a due ante in alluminio con specchiature in vetro. L'androne è pavimentato con piastrelle in granito. I gradini sono anch'essi rivestiti in granito. Il vano scala è intonacato e tinteggiato ed è munito di corrimano in legno. L'ascensore presenta porte metalliche scorrevoli.

Relativamente alle caratteristiche specifiche delle unità immobiliari oggetto del pignoramento:

- **l'appartamento** è composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 113.50, oltre a mq. 23.50 di balconi ed oltre a mq. 6.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore). I n. 2 balconi sono esposti uno a Sud-Est, accessibile da soggiorno, cucina, e da una camera da letto e l'altro a Nord-Ovest, accessibile da altra camera da letto. L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a m 2.73.

Tutte le pareti esterne, dello spessore complessivo di circa cm 35, sono costituite da tamponamenti in laterizio alveolato, finitura e tinteggiatura esterna.

I balconi sono pavimentati a con piastrelle ingelive per esterni e sono muniti di parapetti in cemento armato e ringhiera metallica.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, bagni rivestiti per una altezza di circa m 2,00, pavimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato.

I bagni sono muniti uno di vasca, lavabo, vaso e bidet, e l'altro di doccia, lavabo, vaso, bidet ed allaccio per lavatrice.

Gli infissi esterni sono in alluminio e sono muniti di soglie in marmo di trani, doppio vetro, cassonetti ed avvolgibili in PVC.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con elementi radianti in alluminio e con caldaia posizionata all'esterno sul balcone esposto a Sud-Est alimentata a gas metano.

All'interno dell'appartamento sono ubicate n. 4 unità interne di tipo split per raffrescamento.

L'appartamento è caratterizzato da buona qualità costruttiva e risulta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Quanto alla classificazione energetica, l'appartamento è provvisto di attestato di prestazione energetica ed è classificato in classe energetica "D".

- **il box autorimessa** ha una superficie lorda pari a mq. 22.30 ed ha un'altezza interna pari a m 2.53.

Il box autorimessa è munito di n. 2 porte basculanti in lamiera zincata ad apertura manuale posizionate sulle pareti contrapposte del locale verso le n. 2 corsie di manovra confinanti.

Il box è inoltre munito di n. 1 finestra con apertura a vasistas, di pavimenti con piastrelle in ceramica e di una pilozza con allaccio idrico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il box autorimessa è caratterizzato da buona qualità costruttiva e risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

2.2 Informazioni circa l'Art. 10 D.P.R. 633/1972

Come si evince da quanto appena descritto, gli immobili oggetto di pignoramento sono ad uso abitativo con relativa pertinenza. Essi risultano di proprietà di persone fisiche e, quindi, di soggetto non passivo I.V.A..

Pertanto, la loro vendita immobiliare non è soggetta ad imponibilità I.V.A..

QUESITO N. 3

... provveda l'esperto:

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

Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate sono porzioni è stato realizzato in date successive al 02/09/1967.

QUESITO N. 4

... provveda l'esperto:

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere



abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In riferimento alla legittimità urbanistica, il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate risultano porzioni è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 125 del 26/08/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2702 del 20/02/2008.

Il fabbricato è munito di permesso di agibilità n. 17 del 13/08/2009.

L'appartamento risulta pienamente conforme a quanto autorizzato con gli atti abilitativi citati.

Il box autorimessa risulta anch'esso conforme a quanto autorizzato, fatta salva la realizzazione di secondo basculante con uscita su corsia di manovra posteriore, individuata come "area di manovra -C-" negli elaborati grafici progettuali.

Tale difformità, in quanto *opera interna*, è senz'altro ascrivibile alla definizione di "tolleranze costruttive", così come definite nell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e, come tali, "non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.". Tale opera, pertanto, come definito nel citato Art. 34-bis, **non costituisce violazione edilizia**.

QUESITO N. 5

... provveda l'esperto:

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

QUESITO N. 6

... provveda l'esperto:

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

Le n. 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così identificate in N.C.E.U. al Foglio 5 del Comune di Fossacesia:

- Particella 4341 sub. 14, Cat. A/2 classe 2, vani 7, sup. cat. 121 mq, rendita € 560,36;
- Particella 4341 sub. 55, Cat. C/6 classe 2, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 72,30.

E' possibile precisare che:

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto identificato catastalmente;

- Trattandosi di unità immobiliari riportate in Catasto N.C.E.U. **sono state acquisite le relative planimetrie**, le quali hanno evidenziato, relativamente al subalterno 14 (appartamento), la totale conformità con quanto esistente e, relativamente al subalterno 55 (box autorimessa), la mancata rappresentazione del secondo ingresso da corsia di manovra posteriore, già evidenziata nella risposta al Quesito n. 4.

Si evidenzia che tale modesta difformità è da ritenersi minimale ed ininfluente ai fini fiscali e non determina variazioni di categoria, classe e rendita catastali tali da ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento. Per essa, si ritiene dunque che non ricorrano le condizioni per procedere ad aggiornamento catastale.



QUESITO N. 7

... provveda l'esperto:

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

Alla data di notifica del pignoramento (15/03/2024), la parte esecutata era intestataria degli immobili oggetto del pignoramento in forza di un atto regolarmente trascritto, per una quota indivisa pari ad 1/2 della piena proprietà. La residua quota indivisa pari ad 1/2 della piena proprietà apparteneva alla coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con la quale l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura in quanto gli immobili interessati non sono divisibili. Non ricorrono dunque le condizioni per predisporre bozza di progetto di divisione.

QUESITO N. 8

... provveda l'esperto:

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Provenienze

Di seguito si riportano le vicende di carattere traslativo e catastale che hanno interessato gli immobili oggetto del pignoramento.



Tutte le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Fossacesia ed individuate da:

- Catasto N.C.E.U. al Foglio 5 particella 4341 subalterno 14
- Catasto N.C.E.U. al Foglio 5 particella 4341 subalterno 55

risultano attualmente per 1/2 di piena proprietà della ditta eseguita, alla quale sono pervenute in forza di atto di compravendita per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 18/07/2017 rep. 104085 trascritto a Chieti in data 18/07/2017 r.g. 12227 r.p. 9029 da Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. e p.iva xxxxxxxxxxxxxxxx.

Tali unità immobiliari sono porzione del fabbricato edificato dalla stessa Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su area individuata al Catasto N.C.T. Foglio 5 particella 4341 di mq 2.240 derivata in forza di Tipo Mappale del 19/11/2007 da terreno individuato al Catasto N.C.T. Foglio 5 particella 444 di mq 2.240.

Tale terreno era pervenuto alla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx a seguito di atto di trasformazione di società per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 28/11/2005 rep. 93984 trascritto a Chieti in data 30/11/2005 r.g. 25116 r.p. 18128 dalla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. e p.iva xxxxxxxxxxxxxxxx, alla quale era pervenuto in forza di atto di compravendita per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano del 04/08/2005 rep. 93433 trascritto a Chieti in data 10/08/2005 r.g. 16468 r.p. 11780:

- per una quota pari a 9/18 di piena proprietà da xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, coniugi in comunione legale dei beni;
- per una quota pari a 6/18 di piena proprietà da xxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;
- per una quota pari ad 1/18 di piena proprietà da xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;
- per una quota pari ad 1/18 di piena proprietà da xxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;
- per una quota pari ad 1/18 di piena proprietà da xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il terreno individuato al Catasto N.C.T. Foglio 5 particella 444 era derivato in forza di frazionamento del 01/01/1990 dalla particella 255 del Foglio 5.

Il terreno individuato al Catasto N.C.T. Foglio 5 particella 255 era pervenuto:

- a xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di 6/18, ad xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di 1/18, ad xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di 1/18 e ad xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di 1/18 in forza di



denuncia di successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx apertasi il xxxxxxxxxxxx reg.ta a Lanciano in data 17/12/1982 al n. 57 vol. 353 trascritta a Chieti in data 18/02/1984 r.g. 2967 r.p. 2619. Relativamente a detta successione, non risulta trascritta accettazione dell'eredità né espressa né tacita;

- ad xxxxxxxxxxxx e a xxxxxxxxxxxx, coniugi in comunione legale dei beni, in ragione di complessivi 9/18 e ad xxxxxxxxxxxx e a xxxxxxxxxxxx, anch'essi coniugi in comunione legale dei beni, in ragione di complessivi 9/18, in forza di atto di compravendita per notaio Rocco Marino in Lanciano del 09/02/1977 rep. 11434 reg.to a Lanciano in data 15/02/1977 al n. 590 vol. 212 mod. I, trascritto a Chieti in data 02/03/1977 r.g. 2542 r.p. 2182.

Formalità contro

Alla data del 01/08/2024, gli immobili oggetto di perizia non risultano gravati da oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** di € 232.000,00 iscritta a Chieti in data 18/07/2017 r.g. 12228 r.p. 1451 a favore di _____ con sede in _____ c.f. _____ contro xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxx in xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxx a xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, per contratto di mutuo fondiario dell'importo di € 116.000,00 per notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano in data 18/07/2017 rep. n. 104086, gravante su subalterni 14 e 55 della particella 4341 del Foglio 5 del N.C.E.U. del Comune di Fossacesia;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Chieti in data 12/04/2024 r.g. 7093 r.p. 5583 a favore di xxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 della piena proprietà, per atto giudiziario per UNEP C/O Tribunale di Lanciano rep. 155/2024, gravante su subalterni 14 e 55 della particella 4341 del Foglio 5 del N.C.E.U. del Comune di Fossacesia.

... provveda l'esperto:

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

La stima degli immobili è stata condotta adottando procedimenti estimativi aderenti alle peculiari caratteristiche dei cespiti in perizia.

9.1. Criteri di stima adottati

Il **valore complessivo** degli immobili in perizia scaturisce dal prodotto della **superficie commerciale** per il **valore per metro quadro**.

La **superficie commerciale** presa a riferimento per la valutazione è quella costituita dalla superficie lorda delle unità immobiliari e da quella relativa alle porzioni accessorie (quali balconi, terrazze, eventuali aree scoperte, ecc.) opportunamente omogeneizzata mediante coefficienti correttivi, così come definito dalle disposizioni emanate dalla Agenzia in conformità al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 e di seguito riportato:

	Tipo di superficie	Coeff. correttivo
1	Vani principali	1,00
2	Balconi, terrazze e simili	0,30 fino a mq 25 0,10 per superficie eccedente oltre mq 25

Il **valore per metro quadro** viene determinato dalla media aritmetica dei due valori unitari ottenuti: a) per mezzo del “*criterio sintetico-comparativo*” basato su valori di mercato; b) attraverso la consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per l'applicazione di tale approccio, sono stati acquisiti:

- a) il **valore unitario di mercato corrente** per immobili aventi caratteristiche di ubicazione, destinazioni d'uso, vetustà, manutenzione e qualità paragonabili a quelle degli immobili



oggetto di perizia, dedotti da indagini di mercato presso operatori immobiliari accreditati, da rogiti notarili di recente stipula, nonché in virtù di esperienze professionali dirette;

- b) **valore unitario dedotto da quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, banca dati ufficiale dell'Agenzia del Territorio, opportunamente corretti ed adeguati alle caratteristiche dei cespiti in perizia.

Il **valore unitario per metro quadro** assunto per determinare il valore commerciale degli immobili in perizia scaturisce quindi dalla media dei valori unitari ricavati dalle fonti citate.

Da tali indagini e ricerche è emerso quanto riportato nella tabella che segue:

Tipologia immobile	VALORE UNITARIO DI MERCATO SINTETICO-COMPARATIVO	VALORE UNITARIO OMI CORRETTO							VALORE UNITARIO (media)
		min	max	taglio dest. Principale (k1)	piano (k2)	Val normale OMI	coeff. di scostamento da caratteristiche "normali"	valore unitario OMI corretto	
	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[]	[]	[€/mq]	[]	[€/mq]	[€/mq]
Appartamento	1 250	820	1 200	0.50	0.40	982	1.30	1 276	1 263
Box autorimessa	700	630	940			785	1.00	785	743

Il **valore complessivo** degli immobili in perizia scaturisce infine dal prodotto della **superficie commerciale** e del **valore per metro quadro** ulteriormente corretto per mezzo dell'adozione dei seguenti coefficienti riduttivi:

	tutti gli immobili
riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex Art. 2922 c.c.)	0,95
oneri di regolarizzazione urbanistica	1,00
stato d'uso e di manutenzione	1,00
stato di possesso	0,75
vincoli, usi civici ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	1,00
spese condominiali insolute	1,00
	0,71

9.2. Tabella di valutazione

Le risultanze di tale approccio sono presentate nella tabella che segue:

Descrizione immobili		Caratteristiche immobili							Parametri di riferimento				VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO LOTTO	
Unità immobiliare		Dati catastali													
Porzione	Foglio	Part.	Sub.	Sup. effettiva	coeff. omogeneizzazione	Sup. Ragg.te	Superficie commerciale	valore per metro quadro	coeff. adeguamento e correzione stima	valore immobile	QUOTA IN PROPRIETÀ ESECUTATA				
				[mq]	coeff.	[mq]	[mq]	[€/mq]	[]	[€]	[]	[€]			
LOTTO UNICO	Appartamento al piano primo							123.55	1 263	0.71	110 791	0.50	55 395	€ 61 276	LOTTO UNICO
	ABITAZIONE		5	4341	14	113.50	1.00	113.50							
	BALCONI					23.50		7.05							
	QUOTA PARTE SPAZI COMUNI					6.00	0.50	3.00							
	Box autorimessa al piano interrato		5	4341	55	22.30	1.00	22.30	22.30	743	0.71	11 763	0.50	5 881	

... provveda l'esperto:

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

Come già descritto, è stato formato lotto unico di cui si riporta di seguito relativa breve descrizione:

- **LOTTO UNICO: Quota pari ad 1/2 della piena proprietà di appartamento posto al piano primo della scala "A" del condominio denominato "Arizona" con box autorimessa posta al piano interrato.**

Il fabbricato di cui l'appartamento ed il box autorimessa costituiscono porzioni è sito nel Comune di Fossacesia alla via Bachelet ed è denominato condominio "Arizona".

L'ingresso ai corpi scala avviene da cancello esterno attraverso un porticato pavimentato con piastrelle in ceramica ed avente pareti intonacate e tinteggiate.

L'area su cui il fabbricato insiste è individuato dalla particella 4341 del Foglio 5 N.C.T..

Detto terreno ha una superficie catastale complessiva pari a mq 2.240, ed è parzialmente occupato dal fabbricato, mentre per la rimanente porzione esso è destinato a camminamenti, corsie di manovra e verde privato.

L'ingresso al lotto avviene dalla strada comunale Via Bachelet attraverso due accessi distinti di cui uno pedonale identificato dal numero civico 48, ed uno carrabile per ingresso alle autorimesse identificato dal numero civico 44.

Il lotto unico è costituito da:

- **Quota indivisa pari 1/2 della piena proprietà di appartamento** posto al piano primo della scala "A" sul lato destro del pianerottolo salendo le scale. Esso confina con vano scala, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, area condominiale esterna, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, area condominiale esterna.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda pari a mq. 113.50, oltre a mq. 23.50 di balconi ed oltre a mq. 6.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore) ed ha un'altezza utile interna pari a m 2.73. L'appartamento è caratterizzato da buona qualità costruttiva e risulta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

L'appartamento è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 5 particella 4341 subalterno 14, categoria A/2 classe 2 vani 7 rendita € 560,36.



- **Quota indivisa pari 1/2 della piena proprietà di box autorimessa** posto al piano interrato con accesso da n. 2 corsie di manovra. Esso confina con corsie di manovra a due lati, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, terrapieno verso Via Bachelet.

Il box autorimessa ha una superficie lorda pari a mq. 22.30 ed ha un'altezza interna pari a m 2.53. Il box autorimessa è caratterizzato da buona qualità costruttiva e risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Il box autorimessa è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 5 particella 4341 subalterno 55, categoria C/6 classe 2, cons. 20 mq rendita € 72,30.

VALORE LOTTO UNICO € 61.276

QUESITO N. 11

... provveda l'esperto:

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

Relativamente agli immobili di cui la quota indivisa di 1/2 è di proprietà della ditta esecutata, è stato rilevato quanto segue:

- essi risultano detenuti esclusivamente dalla comproprietaria non esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, unitamente ai n. 4 figli di cui tre minorenni. A tal riguardo, la stessa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di aver sostenuto e di continuare a sostenere a proprio carico spese condominiali e di mutuo relative agli immobili medesimi nella loro interezza da quando ne risulta esclusiva detentrica unitamente ai n. 4 figli;
- per essi non sono stati riscontrati contratti di locazione antecedenti al pignoramento;
- essi sono porzioni di condominio costituito.

Come da informazioni assunte presso l'ufficio di amministrazione condominiale:

- le spese previsionali per l'anno 2024 di gestione e manutenzione annue di competenza degli immobili stessi, ammontano a circa € 500;
- relativamente alle spese condominiali pregresse, non risultano insoluti;
- non esistono spese straordinarie già deliberate, né vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente;
- non sono esistenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Non sono stati rilevati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, enfiteusi, censo, livello, usi civici, diritti di abitazione.

QUESITO N. 12

... provveda l'esperto:

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

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 13

... provveda l'esperto:

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





Si allegano:

- n. 2 planimetrie degli immobili pignorati;
- n. 2 elaborati planimetrici catastali;
- n. 2 planimetrie catastali;
- n. 1 stralcio di mappa catastale;
- documentazione fotografica formata da n. 6 pagine.

QUESITO N. 14

... provveda l'esperto:

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

Si allega separata e succinta descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

QUESITO N. 15

... provveda l'esperto:

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

Si allega separatamente una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).



QUESITO N. 16

... provveda l'esperto:

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. è stata già compilata dall'ufficio del processo.

Si allega foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

CONCLUSIONI

Dalle tabelle dei valori sopra riportati è possibile formulare il valore finale del patrimonio immobiliare in perizia, per la sola quota dell'esecutato pari ad 1/2 della piena proprietà:

TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€	61.276
----------------------------------	----------	---------------

A conclusione di quanto fin qui riportato, ed in espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Luciano Ucci, in qualità di Tecnico Incaricato,

DICHIARA

che il valore complessivo della quota degli immobili oggetto di pignoramento è pari a:

€ 61.276 (Euro sessantunomiladuecentosettantasei)

Lanciano, 01 Agosto 2024

In fede

(Arch. Luciano UCCI)