

N. 18/2025 R.G.E.

Giudice: CHIARA D'ALFONSO

in qualità di mandataria di
contro**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE****- PREMESSA**

Il sottoscritto Nobile Scutti, Dottor Geometra iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto On.le TRIBUNALE, con studio in Altino (Ch) Via Nazionale n. 441, nell'udienza del 08.05.2025 è stato nominato quale Esperto Stimatore nel procedimento su specificato e pertanto ha proceduto all'accettazione del relativo incarico in data 09.05.2025.

Ha provveduto ai dovuti accertamenti, richieste e ritiri di documentazione, con diversi accessi presso il Comune di Castel Frentano, all'A.R.A.P., al S.U.A.P. Sangro-Aventino, all'Agenzia Entrate di Lanciano, nonché con accessi telematici sui portali dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Chieti e C.C.I.A.A. In data 09.06.2025 si è recato sui luoghi oggetto della causa, in Castel Frentano (Ch) nella zona industriale in Contrada Paludi, alla presenza del funzionario I.V.G. (custode giudiziario) [REDACTED] e del sig. [REDACTED], detentore dell'immobile, dove ha proceduto con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

(cfr. allegato 1)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.**Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)**

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La S.V. poneva i seguenti quesiti:

in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

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

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

RISPOSTA

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile, a tutto il 01.04.2025, del [REDACTED] iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) avente sede in [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che per gli immobili pignorati la certificazione è riferita a oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

(cfr. allegato 2)

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

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

RISPOSTA

I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

(cfr. allegato 2)

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

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

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA

Trattasi di s.r.l., persona giuridica.

(cfr. allegato 3)

Compiuto questo preliminare controllo 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;

RISPOSTA

Il bene e oggetto di pignoramento è:

- un fabbricato per attività industriale con circostante terreno, ubicato nell'agglomerato industriale di Castel Frentano, nell'area A.R.A.P. (Azienda Regionale Attività Produttive già Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro) identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano (CH) sul foglio 21 particella 4106 sub 1** categoria D/7 Via Paludi snc Piano T rendita Euro 5.013,00 esso risulta confinante con le particelle 4091,108,105,4086,4088,4092,4056,4090,4094,4096,4100,4098,4095 del foglio 21, salvo altri; nel Catasto Terreni foglio 21 particella 4106 ente urbano ha 0.65.45;

Intestato a [REDACTED] con sede in Castel Frentano (CH) [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1000/1000.

(cfr. allegato 4)

- 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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

RISPOSTA

Il fabbricato si sviluppa tutto su unico livello piano terra, posizionato all'interno del lotto al quale si acceda attraverso strada di penetrazione dell'A.R.A.P. (già Consorzio di Sviluppo Industriale); attualmente è in locazione e in sub-locazione a tre aziende, che hanno come attività prevalente ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze naturali e dell'ingegneria esercitata (anche in conto terzi) in ambiti non riservati alle professioni protette, il commercio elettronico di autovetture, autoveicoli, motocicli, ciclomotori nuovi ed usati, parti e accessori di autovetture e autoveicoli nuovi, nonché commercio all'ingrosso di autoveicoli leggeri, autovetture, motoveicoli e ciclomotori. (per maggiori dettagli in merito alla locazione si rimanda al successivo punto 11) del quesito.) (cfr. allegato 12 e 14)

Esso è composto da due corpi di fabbrica adiacenti, uno con struttura portante in c.a.p. con superficie lorda coperta di mq 312,80 e l'altro con struttura portante in acciaio con superficie lorda coperta di mq 264,10, per una superficie lorda coperta totale di mq 576,90 e risulta all'attualità così

ripartito:

ufficio con w.c.;

- una rimessa con w.c.;
- un magazzino;
- una rimessa-deposito;
- un deposito.

Caratteristiche costruttive:

- fondazioni in calcestruzzo armato;
- struttura portante in c.a.p. (corpo di prima realizzazione) con tamponatura con blocchi di laterizio intonacati;
- struttura in metallo (copro di realizzazione successiva) con lamiera grecata sia per la copertura che per la le pareti perimetrali con porzioni di pareti ancorate su un muretto in calcestruzzo;

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- pavimentazione in gres nella zona ufficio-w.c. e pavimentazione in massetto di calcestruzzo del tipo industriale negli altri ambienti;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con climatizzatore a split nella zona ufficio-w.c.;
- impianto elettrico a vista;
- infissi in alluminio negli uffici-w.c. e in metallo e del tipo U-glass negli altri ambienti;
- porte interne in legno tamburato nella zona ufficio e w.c.;
- piazzale esterno pavimentato in parte con conglomerato bituminoso per circa mq 1350 ricadente sul lotto oggetto di stima e parte in materiale inerte arido di circa mq 400;
- parziale recinzione esterna con materiale precario in metallo e paletti cemento con rete elettrosaldata;
- cancello di accesso realizzato con pannelli metallici utilizzati per recinzioni mobili di cantiere.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato, in Catasto Terreni foglio 21 particella 4106 Ente Urbano, ha una superficie complessiva di mq 6545 ricadente in zona D1 "Zona Industriale".

La vendita immobiliare è soggetta a I.V.A.

(cfr. allegati 5, 6 e 7)

- 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;*

RISPOSTA

La costruzione risulta iniziata in data successiva al 2 settembre 1967, come meglio si evince al punto successivo.

(cfr. allegato 8)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 diffomità 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;

RISPOSTA

La realizzazione del fabbricato oggetto della presente e interventi a esso riferiti sono stati realizzati giusto i seguenti titoli

- Concessione edilizia n. 44/7 del 05.09.2001 rilasciato dal SUAP Patto Territoriale Sangro Aventino a [REDACTED] per costruzione di un opificio industriale per la lavorazione del legno proveniente da scarti;
 - Provvedimento Conclusivo n. 149/7 del 15.10.2003 rilasciato dal SUAP Patto Territoriale Sangro Aventino a [REDACTED] per variante in corso d'opera alla C.E. n. 44/7 del 05.09.2001;
 - Provvedimento Conclusivo n. 269 del 16.12.2009 rilasciato dal SUAP Patto Territoriale Sangro Aventino a [REDACTED] per sanatoria per la realizzazione di locale da adibire a lavorazione deposito legno di scarto;
- Inoltre, si da conto della presentazione da parte della [REDACTED] anche delle richieste di provvedimento conclusivo prot. n. 16834 rif. n. 1831

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 27.06.2005 e n. pratica 186562 prot. n. 6274 del 24.06.2022 al SUAP Sangro-Aventino ambedue per ampliamento di opificio industriale, per le quali nessun provvedimento è stato rilasciato.

(cfr. allegato 8)

Dal riscontro in loco, rispetto ai titoli abilitativi su indicati, si sono riscontrate delle difformità, come meglio specificate e più facilmente individuabili nelle planimetrie allegate (cfr. allegato 5), di seguito descritte:

- Il locale magazzino per prodotto finito viene utilizzato come rimessa e presenta all'interno dello stesso un w.c. non indicato sui titoli abilitativi;
- I locali lavorazione (insacchettamento e frantumatore) vengono utilizzati come magazzino, con la mancata presenza del divisorio tra insacchettamento e frantumazione indicato sui titoli abilitativi;
- Il locale lavorazione e magazzino per materia prima viene utilizzato come rimessa deposito;
- Il locale manca di setti indicati sui titoli abilitativi.

Si è riscontrata in sede di sopralluogo l'utilizzo del fabbricato e del piazzale per attività diversa da quella prevista nei titoli abilitativi e nella convenzione sottoscritta con ARAP (già Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Sangro)

del 06.08.2001 nella quale nello specifico all. art 2 "Il Consorzio assegna ... l'intero lotto ..., vincolato a destinazione industriale, per cui dovrà essere utilizzato dalla Società esclusivamente per l'attività di recupero e trasformazione di scarti legnosi e successiva commercializzazione, con divieto assoluto di qualsiasi altra destinazione e/o attività". (cfr. allegato 9):

In virtù di quanto su specificato, in maniera prudentiale e cautelativa, si considera il costo per un ripristino delle destinazioni e ripartizioni interni previste nei titoli abilitativi, computando **un costo** per le spese tecniche, istruttorie, autorizzazioni e lavori in **€ 5.000,00**.

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

RISPOSTA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal certificato n. 2999 di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Frentano in data 04.07.2025, si riscontra che la particella n. 4106 del foglio 21 ricade per l'intera superficie in Zona D1 – “Zona Industriale”.

Lo stesso terreno ricade per l'intera superficie nella Fascia di rispetto – fiumi, torrenti, laghi (art. 142, comma 1, lett.c), D.Lgs. 42/2004 ed art. 80 della L.U.R.). Viene indicato nello stesso che nelle zone industriali valgono le destinazioni d'uso e le prescrizioni di zone previste dalle Norme di Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale.

Inoltre, nel suddetto certificato di destinazione urbanistica, si attesta che la stessa particella non risulta gravato da diritti di uso civico. (cfr. allegato 6)

Nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti dell'ARAP (già Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Sangro), adeguate alle prescrizioni di cui al parere del C.R.T.A. 3/A del 26.03.91 ed alla Deliberazione del C.G. n. 15 del 20.09.1994 rielaborazione 12.10.1994, nello specifico all'art. 16 “il rapporto di copertura all'interno dei lotti industriali (con questo si intende il tra superficie totale costruita, con esclusione dei piazzali di deposito e manovra, e la superficie del lotto) non potrà superare il 40%. Tale rapporto potrà aumentare dopo un periodo di insediamento la cui durata sarà definita da convenzione con il Consorzio: non potrà comunque mai superare il 50%.” (cfr. allegato 10)

- 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 diffomità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

RISPOSTA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'identificazione catastale dell'immobile corrisponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento:

- Fabbricato con area circostante identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano (CH) sul foglio 21 particella 4106 sub 1 categoria D/7 Via Paludi snc Piano T rendita Euro 5.013,00 confinante con le particelle 4091,108,105,4086,4088,4092,4056,4090,4094,4096,4100,4098,4095 del foglio 21, salvo altri;

In Catasto Terreni foglio 21 particella 4106 ente urbano. (**cf. allegato 2**)

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 21 Particella 4106 Subaltemo 1 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 21 Particella 4106 (già Particella 4087, Particella 4089, Particella 4093 e Particella 4097) in base alla nota di costituzione del 27.12.2002 pratica n. 364894 in atti dal 27.12.2002 costituzione (n. 2866.1/2002). (**cf. allegato 2**)

Si fa notare che parte del piazzale pavimentato ricade al di fuori della particella 4106 (**cf. allegato 7 pagina 1**).

- 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;*

RISPOSTA

L'esecutato risulta regolarmente intestatario dell'intero immobile pignorato, in virtù di:

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Casoli (CH) n. 9565 di rep. del 17.10.2002 Trascritto a Chieti in data 12.11.2002 al numero 19203/14744. (cfr. allegato 3)

Non vi sono comproprietari in quanto l'immobile risulta intestato per intero (1000/1000) alla Polycom Energia s.r.l.

- 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;

RISPOSTA

Nel ventennio antecedente al pignoramento si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

CONVENZIONE EDILIZIA del Notaio [REDACTED] del 6 agosto 2001 repertorio n. 32263 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 5 settembre 2001 al numero di registro generale 13277 e numero di registro particolare 10118 a favore di Polycom S.r.l. con sede in Lanciano (CH) C.F. 01806430698 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 21 Particella 4054, NCT Foglio 21 Particella 4055, NCT Foglio 21 Particella 4058, NCT Foglio 21 Particella 4060, NCT Foglio 21 Particella 121, NCT Foglio 21 Particella 101 e contro Consorzio Per L'area Di Sviluppo Industriale Del Sangro-ente Di Diritto Pubblico con sede in Casoli (CH) C.F. 81001290691 per i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Castel Frentano (CH)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/2002 - Registro Particolare 14744 Registro Generale 19203 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9565 del 17/10/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTEL FRENTANO(CH) SOGGETTO ACQUIRENTE

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2003 - Registro Particolare 964 Registro Generale 8477 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10322 del 17/04/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in CASTEL FRENTANO(CH) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1594 del 28/07/2009 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO)

Annotazione n. 2405 del 27/09/2010 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO)

Iscrizione n. 378 del 21/03/2023

ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2005 - Registro Particolare 3376 Registro Generale 19781 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2833/776 del 29/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASTEL FRENTANO(CH) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1595 del 28/07/2009 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO)

Annotazione n. 2406 del 27/09/2010 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO)

Comunicazione n. 761 del 04/05/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/04/2016.

Cancellazione totale eseguita in data 13/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2023 - Registro Particolare 378 Registro Generale 5058 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10322 del 17/04/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in CASTEL FRENTANO(CH) SOGGETTO DEBITORE Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 964 del 2003

ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2024 - Registro Particolare 1766 Registro Generale 16999 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 203362 del 05/08/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in CASTEL FRENTANO(CH) SOGGETTO DEBITORE

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2025 - Registro Particolare 4841 Registro Generale 6242 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 140 del 10/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTEL FRENTANO (CH)

(cfr. allegati 9 e 11)

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;

RISPOSTA

La valutazione è eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo" dopo attenta e precisa indagine di mercato, tenuto conto come area di riferimento il Comune dell'immobile oggetto di stima, quelli circostanti le aree produttive del comprensorio e nei territori ARAP (già Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale del Sangro), detta ricerca è stata effettuata analizzando le proposte presenti sui vari canali in rete, interviste alle agenzie immobiliari operanti e a vari operatori del settore immobiliare della zona.

Per rendere più corretta la stima si sono utilizzati comparabili con le seguenti caratteristiche:

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il più simile possibile all'immobile da valutare, in particolare capannoni con struttura prefabbricata in c.a.p. di piccole/medie dimensioni e strutture in metallo leggero;
- capannoni prevalentemente ubicati nelle zone industriali di Casoli (Est ed Ovest) in quanto più vicina all'agglomerato ove presente l'immobile oggetto di stima;
- interessati da trattative in corso di definizione o definite in un arco temporale massimo non superiore a dodici mesi;

A seguito dell'esame su indicato, dopo aver apportato i dovuti aggiustamenti in funzione delle diverse qualità e quantità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della posizione di dell'immobile in valutazione nella zona industriale di Castel Frentano ove risulta insediato oltre a quello oggetto di stima solo un altro compendio immobiliare produttivo, della modesta qualità dell'immobile di stima, soprattutto nella parte realizzata con struttura in metallo, delle discrete condizioni di conservazione complessive di tutto il fabbricato, si sono individuati come valori di riferimento per mq di SEL (superficie esterna lorda) € 250,00 per la porzione di fabbricato realizzato in c.a.p., € 150,00 per la porzione di fabbricato realizzato in metallo, € 25,00 per il piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso ed € 15,00 per il piazzale pavimentato in materiale inerte.

Ai fini della valutazione del terreno scoperto (escluso i piazzali) già utilizzato urbanisticamente per il fabbricato esistente viene ricompreso nel valore complessivo del fabbricato stesso e dei piazzali.

Il lotto complessivo, compresa l'area occupata dal fabbricato e dai piazzali, risulta essere di mq 6545. **(cfr. allegato 4)**

Il parametro di riferimento per le costruzioni in dette zone, come indicato nelle norme tecniche ARAP all'art. 16, tenuto conto dell'incremento applicabile dopo un periodo di insediamento, è un rapporto di copertura all'interno dei lotti industriali del 50%. **(cfr. allegato 10)**

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenuto conto che l'attuale fabbricato ha una superficie complessiva di mq 576,90, del predetto parametro del 50%, risulta attualmente sfruttata ai fini edificatori rispetto all'intero lotto una superficie di mq 1153,80 (mq 576,90/50%), pertanto la superficie il quale potenziale edificatorio è ancora utilizzabile risulta essere di mq 5.391,20 (mq 6545 – mq 1153,80). Il valore del terreno edificabile ai fini industriali (Zona D1 – "Zona Industriale"), tenendo conto dell'indagine con parametri e metodologie su indicate, della sua posizione, forma e della sua orografia risulta essere di € 10,00/mq.

Pertanto, considerando le superfici degli immobili (cfr. allegati 4 e 5) e i valori indicati, si definisce quanto segue:

- fabbricato (porzione in c.a.p.) mq 312,80 x € 250,00 = € 78.200,00
- fabbricato (porzione in metallo) mq 264,10 x € 150,00 = € 39.615,00
- piazzale in congl. bituminoso mq 1350 x € 25,00 = € 33.750,00
- piazzale in materiale inerte mq 400 x € 15,00 = € 6.000,00
- terreno edificabile ancora utilizzabile mq 5.391,20 x € 10,00 = € 53.912,00
- a detrarre costo per regolarizzazione diffomità - € 5.000,00

VALORE TOTALE € 206.477,00
(euro duecentoseimilaquattrocentosettantasette/00)

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;

RISPOSTA

LOTTO UNICO - Fabbricato per attività industriale con circostante terreno ubicato nell'agglomerato industriale in Contrada Paludi del Comune di Castel Frentano (CH), nell'agglomerato industriale di Castel Frentano, nell'area A.R.A.P. (Azienda Regionale Attività Produttive già Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro) identificato nel

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano (CH) sul foglio 21 particella 4106 sub 1 categoria D/7 Via Paludi snc Piano T rendita Euro 5.013,00 esso risulta confinante con le particelle 4091,108,105,4086,4088,4092,4056,4090,4094,4096,4100,4098,4095 del foglio 21, salvo altri; in Catasto Terreni del Comune di Castel Frentano (CH) sul foglio 21 particella 4106 ente urbano ha 0.65.45.

Immobile composto da due corpi di fabbrica adiacenti, uno con struttura portante in c.a.p. con superficie lorda coperta di mq 312,80 e l'altro con struttura portante in acciaio con superficie lorda coperta di mq 264,10, per una superficie lorda coperta totale di mq 576,90 e risulta all'attualità ripartito in ufficio con w.c., una rimessa con w.c., un magazzino, una rimessa-deposito e un deposito.

Esternamente un piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso di mq 1350 e piazzale pavimentato con materiale inerte di mq 400,00.

Inoltre, nel lotto presente terreno edificabile ancora utilizzabile ai fini edificatori con rapporto di copertura 50% per mq 5931,20.

Riscontrate delle difformità:

- Il locale magazzino per prodotto finito utilizzato come rimessa e con la presenza all'interno dello stesso di un w.c. non indicato sui titoli abilitativi;
- I locali lavorazione (insacchettamento e frantumatore) utilizzati come magazzino, con la mancata presenza del divisorio tra insacchettamento e frantumazione;
- Il locale lavorazione e magazzino per materia prima utilizzato come rimessa deposito;
- Il locale manca di setti indicati sul titolo abilitativo.

L'immobile risulta occupato attualmente è in locazione a due aziende, facendo capo alla stessa persona, che ha come attività prevalente il commercio elettronico di autovetture, autoveicoli, motocicli, ciclomotori nuovi ed usati, parti e accessori di autovetture e autoveicoli nuovi, nonché commercio all'ingrosso di autoveicoli leggeri, autovetture, motoveicoli e ciclomotori.

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è riscontrata in sede di sopralluogo l'utilizzo del fabbricato e del piazzale per attività diversa da quella prevista nei titoli abilitativi e nella convenzione sottoscritta con ARAP (già Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Sangro) Notaio Sorrentini Giuseppe del 06.08.2001 nella quale nello specifico all. art 2 "Il Consorzio assegna ... l'intero lotto ..., vincolato a destinazione industriale, per cui dovrà essere utilizzato dalla Società esclusivamente per l'attività di recupero e trasformazione di scarti legnosi e successiva commercializzazione, con divieto assoluto di qualsiasi altra destinazione e/o attività".

In virtù di quanto su specificato, in maniera prudenziale e cautelativa, si considera il costo per un ripristino delle destinazioni e ripartizioni interni previste nei titoli abilitativi, computando **un costo** per le spese tecniche, istruttorie, autorizzazioni e lavori in **€ 5.000,00**.

Determinazione del valore

- fabbricato (porzione in c.a.p.) mq 312,80 x € 250,00 = € 78.200,00
- fabbricato (porzione in metallo) mq 264,10 x € 150,00 = € 39.615,00
- piazzale in congl. bituminoso mq 1350 x € 25,00 = € 33.750,00
- piazzale in materiale inerte mq 400 x € 15,00 = € 6.000,00
- terreno edificabile ancora utilizzabile mq 5.391,20 x € 10,00 = € 53.912,00
- **a detrarre costo per regolarizzazione diffonità - € 5.000,00**

VALORE DEL LOTTO

€ 206.477,00

- 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del*

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA

L'immobile risulta occupato.

Sullo stesso sono in essere tre contratti:

- locazione del 03.11.2022 (durata dal 03.11.2022 al 31.10.2028) registrato a Lanciano il 02.12.2022 al n. 2702 Serie 3T, [REDACTED] concede in locazione a [REDACTED] intero opificio compresa l'intera area scoperta della particella censita al N.C.T. per un canone mensile di € 700,00 oltre Iva (**cf. allegato 12**); a tal proposito si fa notare che presso l'A.R.A.P. nessuna autorizzazione è stata rilasciata in merito al divieto fatto alla società di cedere a terzi in locazione anche parzialmente il lotto sia le opere che i manufatti che vi insisteranno senza la preventiva e formale autorizzazione del Consorzio come indicato art. 3 della Convenzione Notaio [REDACTED] del 06.08.2001 (**cf. allegato 9**);
- sub-locazione del 03.12.2022 (durata dal 03.12.2022 al 02.12.2028) registrato a Lanciano il 02.01.2023 al n. 7 Serie 3T, [REDACTED] concede in sub-locazione a [REDACTED] l'opificio compresa la corte esclusiva al

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra esclusi i locali adibiti ad ufficio per un canone mensile di € 500,00 oltre Iva; a tal proposito si fa notare che sono vietati al conduttore la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto senza l'autorizzazione scritta, a mezzo PEC o raccomandata, e concordata con il locatore come indicato art. 9 del contratto di locazione del 03.11.2022; nessuna autorizzazione in merito è stata fornita (cfr. **allegato 12**);

- sub-locazione del 01.06.2023 (durata dal 01.06.2023 al 31.10.2028) registrato a Lanciano il 21.06.2023 al n. 1431 Serie 3T, [REDACTED] concede in sub-locazione a [REDACTED] l'opificio compresa la corte esclusiva al piano terra esclusi i locali adibiti ad ufficio per un canone mensile di € 500,00 oltre Iva; a tal proposito si fa notare che sono vietati al conduttore la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto senza l'autorizzazione scritta, a mezzo PEC o raccomandata, e concordata con il locatore come indicato art. 9 del contratto di locazione del 03.11.2022; nessuna autorizzazione in merito è stata fornita (cfr. **allegato 12**).

Si dà riscontro da visure C.C.I.A.A. che il sig. [REDACTED] è titolare dell'omonima impresa e amministratore unico della [REDACTED] (cfr. **allegato 14**).

Tenuto conto della durata e delle scadenze dei due contratti di sub-locazione emerge una sovrapposizione degli stessi dovuta, probabilmente, alla mancata cessazione del primo contratto del 03.12.2022, prima della sottoscrizione di quello successivo del 01.06.2023.

Relativamente alla rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, tenendo conto del canone di locazione del contratto di locazione del 03.11.2022 corrispondente a € 700,00 mensile oltre Iva per l'intero fabbricato compreso di piazzali esterni ed intera area della particella al NCT, lo si ritiene congruo.

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Frentano n. 2999 del 04.07.2025 non risulta gravato da diritti di uso civico. (cfr. allegato 6)

Lo stesso non fa parte di condominio, ma ricade in zona industriale A.R.A.P. e a tal fine si allega il partitario estratto conto dell'A.R.A.P. a nome Polycorn Energia s.r.l. del 28.05.2025 (cfr. allegato 13)

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

RISPOSTA

Non risultano sull'immobile procedure espropriative per pubblica utilità

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

RISPOSTA

Vedansi specifici allegati delle planimetrie (compreso estratto di mappa) e documentazione fotografica

(cfr. allegati 4, 5 e 7)

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;

RISPOSTA

Vedasi specifico allegato descrizione lotto.

(cfr. allegato 15)

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

RISPOSTA

Vedasi specifico allegato relazione senza dati sensibili.

(cfr. allegato 16)

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.

RISPOSTA

Compilata da altro soggetto incaricato, all'interno dell'Ufficio del Processo.

Tanto il sottoscritto doveva riferire, in adempimento all'incarico affidatogli, sono parte integrante della presente consulenza n. 16 allegati.

Altino, luglio 2025

(Dott. Geom. Nobile Scutti)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati :

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE
3. ATTO DI PROVENIENZA
4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5. PLANIMETRIE DI DETTAGLIO
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8. TITOLI EDILIZI ABILITATIVI
9. CONVENZIONE NOTAIO G. SORRENTINI DEL 06.08.2001
10. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ARAP
11. ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA'
12. CONTRATTI DI LOCAZIONE
13. PARTITARIO ED ESTRATTO CONTO ARAP DEL 28.05.2025
14. VISURE C.C.I.A.A.
15. DESCRIZIONE DEL LOTTO
16. COPIA PERIZIA CON PROTEZIONE DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 18/2025 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al n. 1213

Iscritto all'Albo Nazionale C.T.U.

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009