

Tribunale di Lanciano (Ch)

<i>Tipo di Procedimento</i>	Espropriazione immobiliare (Cartabia)
<i>N° di Ruolo Generale</i>	23/2024
<i>Giudice</i>	Dott.ssa _

<i>Creditore procedente</i>	Via _ _	<i>Avvocato</i>	Via _ _
	e per essa _ rappresentata da _ Via _ _	<i>Credito</i>	Euro 151.876,99 oltre interessi di mora e spese occorrente
<i>Intervenuto</i>	_ C.so _ _	<i>Credito</i>	Euro 12.327,36 oltre interessi di mora e spese occorrente
<i>Debitore</i>	Via _ _	<i>Nota di trascrizione del pignoramento</i>	Agenzia delle Entrate D.P. Chieti Reg. Gen. n° 13218 Reg. Part. n° 10369 Pres. n° 54 del 12/07/2024
<i>Immobili esecutati</i>	<i>Indirizzo</i>	C.da Santa Croce n° 82 66034 Lanciano (Ch)	
	<i>Estremi catastali</i>	Catasto Fabbricati Comune di Lanciano (E435) Foglio 9 Particella 993 Sub 7 (Cat. C/2), 9 (Cat. A/2), 10 (Cat. A/2), 11 (b.c.n.c.)	
<i>Esperto stimatore</i>	Ing. Di Nola Roberto	<i>Nomina C.T.U.</i>	04/12/2024
		<i>Termine ultimo deposito relazione</i>	02/04/2025

<i>Relazione</i>

Controlli preliminari effettuati

1) completezza della documentazione di cui all'art. 567, II comma, del C.P.C.

Tipo di deposito e caratteristiche	Documento di riferimento e conformità
Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.	Relazione notarile del Notaio _ in _, datata 24/07/2024, con successiva integrazione del 20/09/2024.
Per ogni immobile esecutato, la certificazione deve risalire sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.	La caratteristica richiesta è verificata nella certificazione notarile sostitutiva.

2) indicazione dei dati catastali attuali e storici

La certificazione notarile sostitutiva depositata indica i dati catastali attuali e storici (del ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento) delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

L'Esperto stimatore ha provveduto inoltre ad effettuare le Visure storiche per tutti gli immobili oggetto di procedura (in Allegato n° 2) e ne ha verificato l'esatta corrispondenza.

NOTA: i beni esecutati, nel N.C.E.U. di Lanciano al Foglio 9, Particella 993 Sub 7, 9, 10, risultano ancora intestati al de cuius _, alla cui morte, per rinuncia degli altri eredi e per accettazione di eredità con beneficio di inventario, è succeduto il fratello, esecutato, _ (vicende agli atti).

Lo scrivente, con P.E.C. del 07/01/2025 (in Allegato n° 4), ha chiesto all'Agenzia delle Entrate se _ avesse presentato Dichiarazione di Successione per i beni ereditati dal defunto fratello e, nel caso di assenza di tale Dichiarazione, se sussistesse possibilità di effettuare Voltura dei beni inseriti in codesto procedimento in virtù dei documenti contenuti nel fascicolo telematico:

- Atto notarile per causa di morte, accettazione di eredità con beneficio di inventario, Notaio _ di _, Rep. 11386/7910 del 11/08/2022, trascritto con Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate Reg. Gen. n. 15872 Reg. Part. n. 12578 del 18/08/2022, soggetto a favore _, soggetto contro _;
- Verbale di inventario, Tribunale di Lanciano R.G. n. 579/2022, Rep. n. 84/2023 del 09/02/2023.

In data 08/01/2025 l'Agenzia delle Entrate risponde:

"In risposta alla Sua del 07.01.2025 prot. 835 Le comunico che non risulta presentata alcuna Dichiarazione di Successione a favore del sig. _ relativamente al defunto _. Non risultano altresì neanche contratti di locazione. Inoltre, Le preciso che per poter effettuare le volture catastali dei beni oggetto di esecuzione è necessario la presentazione e la conseguente trascrizione nei registri immobiliari della Dichiarazione di Successione."

3) deposito certificato di stato civile dell'esecutato

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
Si acquisisce perciò suddetto documento dal Comune di _ (Allegato n° 1) in cui si
precisa quanto segue:

_, nato il _ a _, C.F. _,
risulta di stato libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



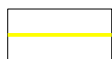
Risposta 1) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita

Beni in C.da Santa Croce n° 82 di Lanciano (Ch)

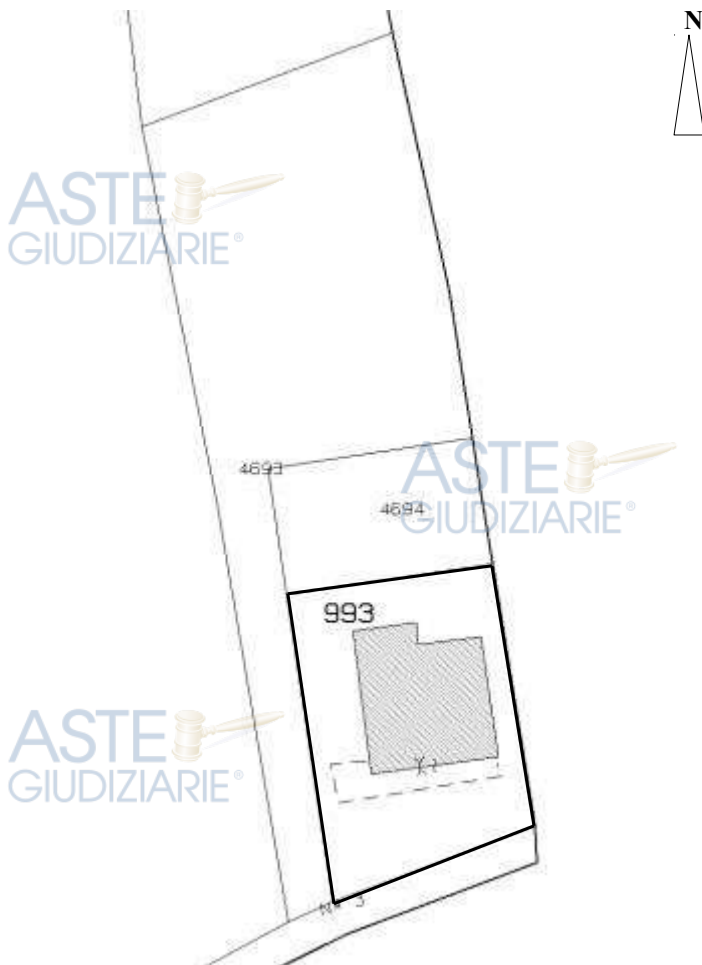
Geo-localizzazione



Coordinate: 42.24011 ; 14.40184



Confini Particella 993 N.C.E.U.



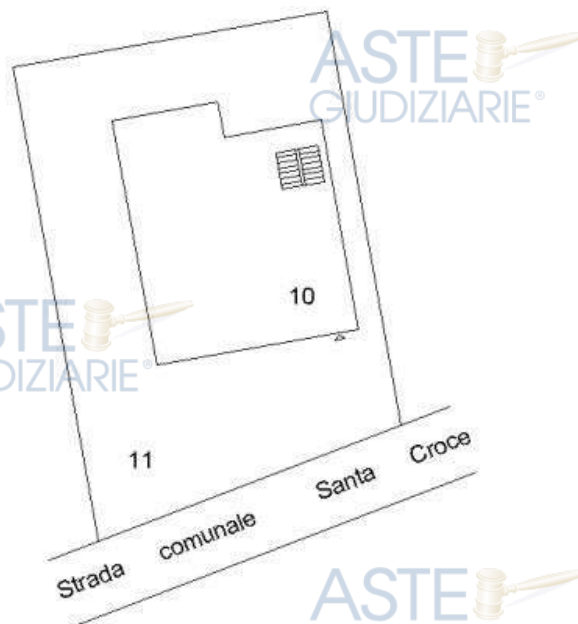
L'intero Foglio di Mappa è prodotto in Allegato n° 2

Individuazione dei Sub eseguiti (7, 9, 10, 11), costituenti la P.lla 993, su base
Elaborato planimetrico, e definizione del lotto e dei confini

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



L'Elaborato planimetrico della P.lla 993 è integralmente prodotto in Allegato n° 2



Lotto unico – sito in C.da Santa Croce n° 82, 66034 Lanciano (Ch)										
n° progressivo immobili	dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Lanciano (E435)								Piano	Confini planimetrici
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita		
1	9	993	7	C/2	1	20 m ²	20 m ² (totale)	€ 21,69	S1	P.Ila 993 Sub 9, 11
2	9	993	9	A/2	3	5,5 vani	123 m ² (totale)	€ 468,68	S1	P.Ila 993 Sub 7, 10, 11
3	9	993	10	A/2	3	6,5 vani	137 m ² (totale) 129 m ² (escluse aree scoperte)	€ 553,90	S1 (vano scala) T	P.Ila 993 Sub 9, 11 P.Ila 993 Sub 11
4	9	993	11	b.c.n.c.	-	-	-	-	S1 (corte + locale tecnico) T (corte)	P.Ila 993 Sub 7, 9, 10 P.Ila 993 Sub 10 P.Ila 4693 P.Ila 4694 Via Santa Croce

Risposta 2) Descrizione sommaria del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e di specificare se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

I lavori di primaria costruzione dell'edificio, composto dalle unità immobiliari eseguite P.Ila 993 Sub 7 (C/2), 9 (A/2), 10 (A/2), più annessa corte esclusiva che lo attornia (Sub 11, b.c.n.c.), sono iniziati in data 21/08/1967 e si sono conclusi in data 14/05/1969.

Nello specifico, la struttura, in muratura portante, con copertura a falde spioventi in laterocemento, è costituita da due livelli accatastati (S1, T), più un ulteriore livello sottotetto a grezzo, assimilabile ad intercapedine d'aria, senza rendita, non accatastato e non praticabile, ma progettualmente assentito e regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. Esso non determina valore immobiliare.

Il piano S1 ospita

una abitazione (Sub 9),

il magazzino (Sub 7), non rifinito

ed un piccolo vano tecnico, collocato a Nord-Ovest, con unico accesso esterno indipendente, ricompreso nel Sub 11 (b.c.n.c.).

Al piano T è posta una seconda abitazione (Sub 10), messa in comunicazione con il sottostante Sub 9 attraverso vano scala interno (accorpato al Sub 10).

Il magazzino e le due abitazioni hanno accessi indipendenti dall'esterno, attraverso corte esclusiva Sub 11 (b.c.n.c. al servizio dei Sub 7, 9, 10), che circonda il fabbricato e nella quale ci si immette, a sua volta, lato Sud, dalla Strada comunale Santa Croce.

Le due abitazioni hanno stato di conservazione e finiture coeve con il tempo di vita nominale scontato (circa 55 anni) (v. report fotografico in Risposta 13).

Non è stato possibile testare il funzionamento degli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico (dei cui generatori a gas, inoltre, non si rinviene libretto, né periodica manutenzione).

Ai fini della assoggettabilità della vendita ad I.V.A., il trasferimento in lotto unico dei 3 beni in oggetto e della corte esclusiva al loro servizio, trattandosi di "cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato" non strumentali, non effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi, è esente dall'imposta I.V.A. (Art. 10 - 8-bis - del D.P.R. 633/1972 e s.m.i.).

Risposta 3) Indicazione della data di inizio delle costruzioni avviate anteriormente il 2 Settembre 1967, anche in base ad elementi presuntivi

e

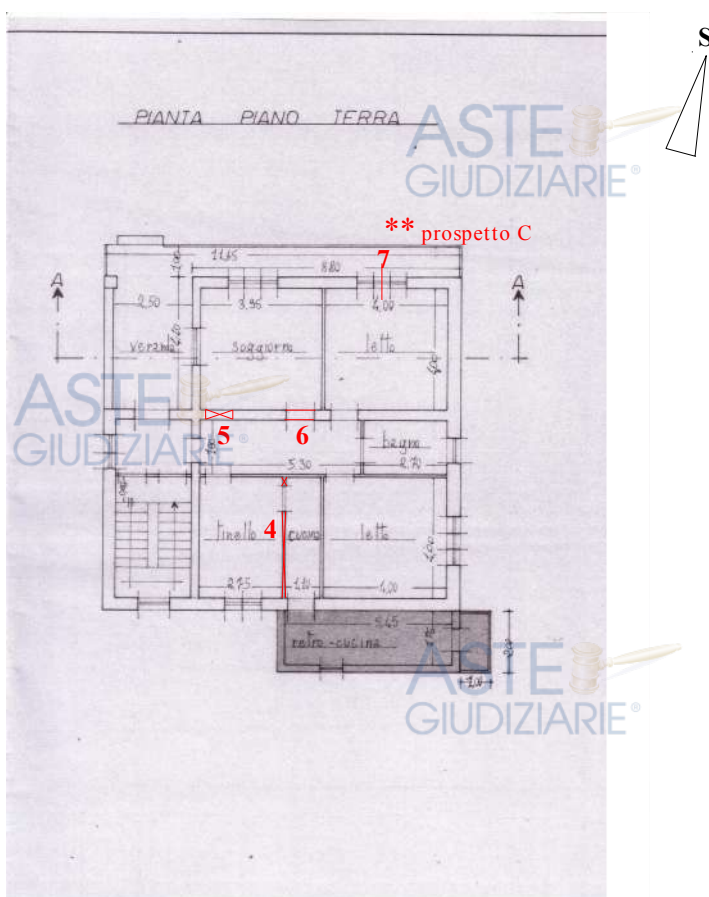
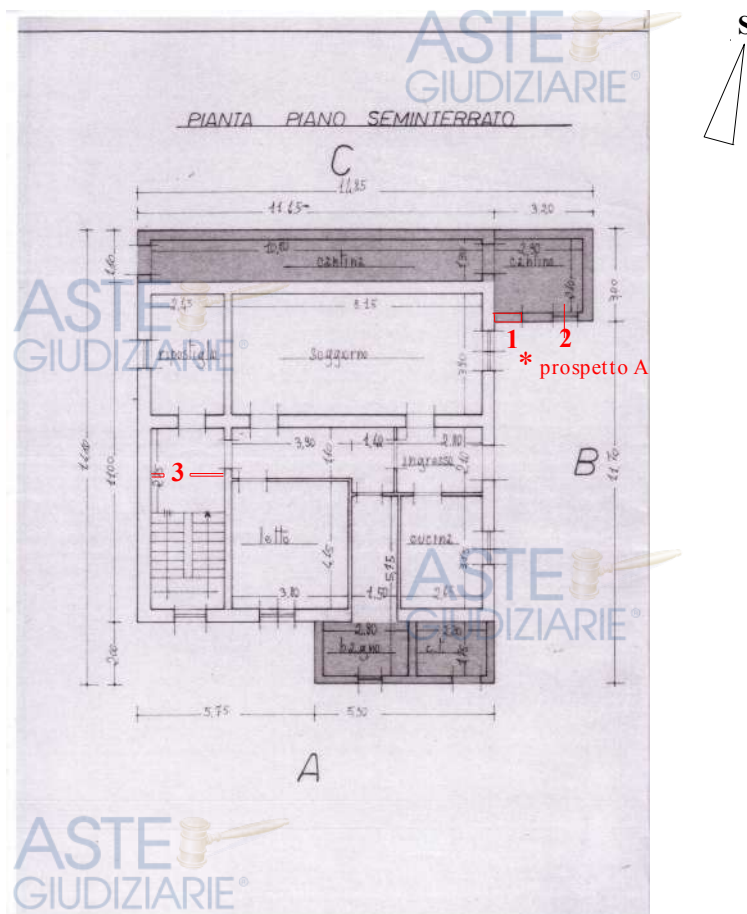
Risposta 4) Accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenziazione dell'eventuale assenza di licenza o delle realizzazioni effettuate in difformità della stessa; effettuazione, in caso di opere abusive, del controllo della possibilità di sanatoria e degli eventuali costi della stessa; verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono

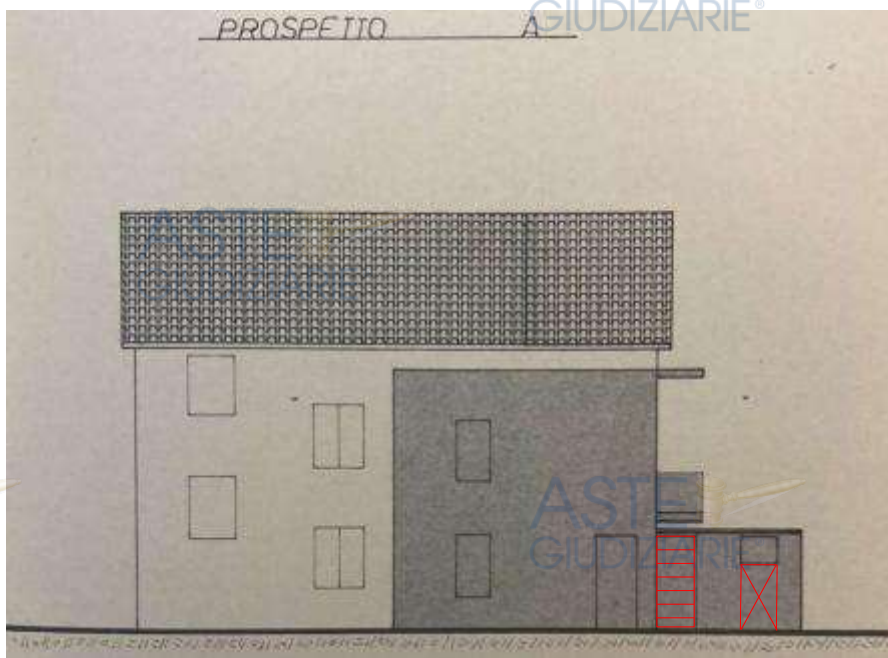
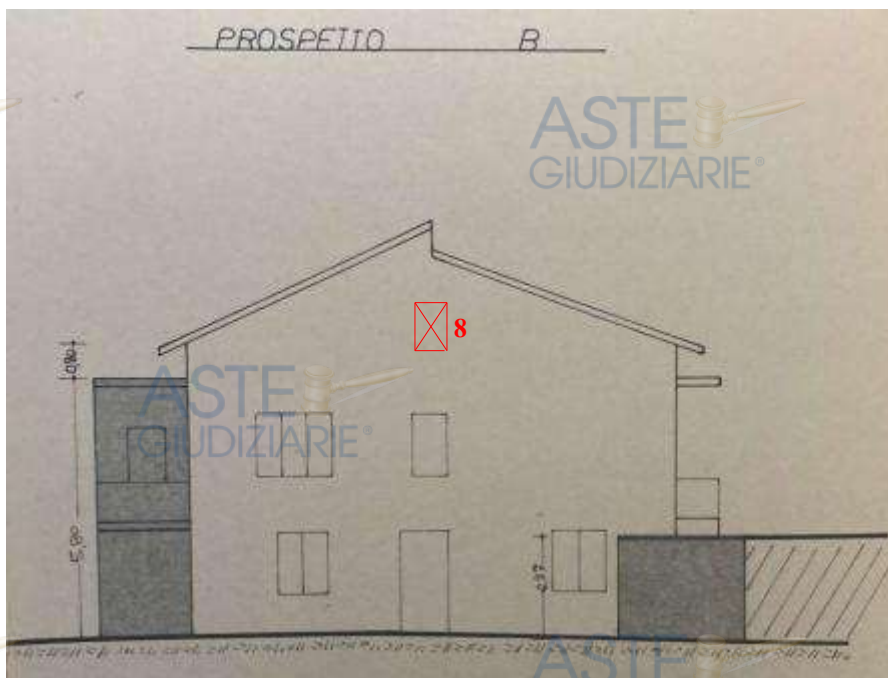
Come già specificato in Risposta 2, i lavori di costruzione sono iniziati in data 21/08/1967 e si sono conclusi in data 14/05/1969.

Relativamente ai titoli autorizzativi rilasciati per la realizzazione dell'edificio ospitante i Subalterni eseguiti, in seguito ad accesso agli atti presso U.T.C. di Lanciano (v. Allegato n° 3), si rinviene cronologicamente:

- primaria presentazione di richiesta e di progetto per la realizzazione di un fabbricato di abitazione, in data 28/03/1967, autorizzato dal Genio civile il 18/05/1967, con n° 1562/V e dal Comune di Lanciano il 09/08/1967, con Licenza edilizia n° 141;
- Permesso di Abitabilità n° 59 del 11/01/1974, rilasciato dal Comune di Lanciano;
- Permesso di Costruire in Sanatoria di opere edilizie abusive n° 126 del 27/08/2009, Pratica Condono n° 900-85, concesso dal Comune di Lanciano.

Di seguito, rispetto alle planimetrie e prospetti ultimi assentiti (Sanatoria 126/2009), si riportano in rosso le difformità rilevate allo stato di fatto.





1 * 2



Difformità	Localizzazione	Descrizione
1	Sub 7 (C/2), P.S1 *prospetto A	Chiusura porta
2		Trasformazione finestra in porta
3	Sub 10 (A/2, vano scala), P.S1	Creazione tramezzo, con porta
4		Abbattimento tramezzo tinello-cucina
5	Sub 10 (A/2), P.T	Apertura porta soggiorno
6		Chiusura porta soggiorno
7	Sub 10 (A/2), P.T ** prospetto C	Trasformazione finestra in porta-finestra
8	sottotetto prospetto B	Apertura finestra

La legittimazione delle difformità riscontrate nei Sub 7 e 10 e sulla facciata B, riguardando modifiche di prospetto, oltre che diversa distribuzione degli spazi interni, a parere dello scrivente e salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico competente, dovrà avvenire attraverso presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

L'importo dell'oblazione, ragionando in termini di aumento del valore venale dell'immobile, che non si sostanzierebbe in questo caso, dovrebbe essere pari al minimo di Euro 1.032,00 (con sussistenza di almeno doppia conformità mista).

Il compenso per le prestazioni di un professionista preposto al disbrigo di suddetta pratica, comprensivo dei diritti di Segreteria, deve essere doverosamente contemplato e, seppur con la variabilità che l'abolizione delle parcelle professionali ha comportato, lo si stima adeguatamente pari ad Euro 2.000,00 (oneri previdenziali e fiscali inclusi).

L'incidenza complessiva per la regolarizzazione edilizia è quindi di Euro 1.516,00 per ciascun Sub (7 e 10).

Risposta 5) Esibizione, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica

Il C.D.U. non è stato richiesto, trattandosi di U.I.U. non in N.C.T..

Risposta 6) Identificazione catastale degli immobili, 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; correzione o redazione di idonea planimetria del bene, in caso di difformità o mancanza della stessa

Dati catastali delle unità immobiliari esegutate:

n° progressivo immobili	Catasto Fabbricati Comune di Lanciano (E435)							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1	9	993	7	C/2	1	20 m ²	20 m ² (totale)	€ 21,69
2	9	993	9	A/2	3	5,5 vani	123 m ² (totale)	€ 468,68
3	9	993	10	A/2	3	6,5 vani	137 m ² (totale) 129 m ² (escluse aree scoperte)	€ 553,90
4	9	993	11	b.c.n.c.	-	-	-	-

I dati catastali rispondono esattamente a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Le configurazioni planimetriche allo stato di fatto dei beni esegutati Sub 7 e 9 presentano modeste e poco rilevanti incongruenze rispetto agli elaborati catastali (in Allegato n° 2). Ciò non rende necessario, ai fini del trasferimento, l'aggiornamento delle planimetrie in Catasto (la Circolare 2/2010 AdE evidenzia infatti la possibilità di evitare la revisione delle suddette piante nel caso in cui le difformità siano grafiche, di lieve entità e soprattutto non ci siano state modifiche nel numero di vani e nella rendita).

	Stato planimetrico di progetto conforme allo stato di fatto	Stato planimetrico di progetto conforme al catastale
Sub 7	NO (necessita di regolarizzazione urbanistico-edilizia)	NO (nessun aggiornamento necessario per modeste incongruenze, tuttavia, dovendo sottoporre la U.I.U. a regolarizzazione in Sanatoria, si contempla successivo adeguamento planimetrico catastale)
Sub 9	SI (nessuna regolarizzazione necessaria)	NO (nessun aggiornamento necessario per modeste incongruenze)
Sub 10	NO (necessita di regolarizzazione urbanistico-edilizia)	SI (nessun aggiornamento necessario)

Sulla scorta della planimetria attuale (prodotta in Risposta 13), una volta regolarizzate con titolo edilizio in sanatoria le difformità descritte in Risposta 4, si potrà procedere alla presentazione di aggiornamento planimetrico catastale relativamente al Sub 7.

Tale procedura ha spese fisse di presentazione Docfa pari ad Euro 50,00 e compenso per le prestazioni di un professionista abilitato pari ad Euro 970,00 (protocollo di Intesa del 09/10/2019). La spesa totale, pari ad Euro 1.020,00, costituirà, quindi, correzione in difetto del valore di stima del Sub 7.

Si ricorda infine che, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (in Allegato n° 4), è unicamente la presentazione di Dichiarazione di Successione a favore di _ titolo valido per effettuare la Voltura catastale a suo nome dei beni eseguiti, attualmente ancora intestati al de cuius _.

La Dichiarazione di Successione, ovviamente, non può essere effettuata d'ufficio dallo scrivente.

La Voltura, comunque, si rende assolutamente necessaria per il trasferimento dei beni nella conseguente fase di vendita.

Risposta 7) Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio se, all'atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, 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). 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

Il Notaio _ in _.

in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella sua relazione ipo-catastale certifica, a tutto il 12/07/2024, data di trascrizione del pignoramento, la quota dell'intero di piena proprietà di tutti i beni eseguiti a _, per successione in morte di _, non trascritta, ed accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Non essendoci comproprietà alcuna, nessuna separazione di quota si rende necessaria per le unità immobiliari eseguite costituenti il lotto unico.

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

Come già chiarito in "Controlli preliminari", in merito alle provenienze, è il Notaio _ in _ a ricostruirne la storia ventennale.

Riguardo alle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, come da relazione notarile agli atti, si riporta:

- TRASCRIZIONE NN. 8848/5917 del 13/05/2009, ATTO GIUDIZIARIO nascente da IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI del 07/05/2009, Numero di repertorio 1804, emesso da TRIBUNALE DI LANCIANO sede LANCIANO (CH),

a favore di _, nato il _ a _, Codice fiscale _ (Richiedente: _, VIA _),

contro _, nato il _ a _, Codice fiscale _ e _, nato il _ a _, Codice fiscale _.

si chiede di dichiarare inefficace nei confronti di _ la rinuncia all'eredità di _ da parte

di __, effettuata presso Tribunale di Lanciano n. 428/05 RG e trascritta con successione RP 3056/2008;

- ISCRIZIONE NN. 20393/4516 del 23/10/2009, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/10/2009, Numero di repertorio 1944/1353, Notaio _ sede __,

a favore di _ sede __, Codice fiscale _ (Domicilio ipotecario eletto __, VIALE __), contro __, nato il _ a __, Codice fiscale __, Capitale € 110.000,00, Totale € 220.000,00, Durata 14 anni, grava su Lanciano Foglio 9 Particella 993 Sub. 3;

- TRASCRIZIONE NN. 13218/10369 del 12/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/05/2024, Numero di repertorio 2740, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI _ sede __,

a favore di _ sede __, Codice fiscale _ (Richiedente: AVV. __, VIA __), contro __, nato il _ a __, Codice fiscale __,

grava su Lanciano Foglio 9 Particella 993 Sub. 7, Particella 993 Sub. 9, Particella 993 Sub. 10, Particella 993 Sub. 11.

Non si è a conoscenza di ulteriori formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, pesi, servitù, diritti di usufrutto, uso ed abitazione gravanti sui beni eseguiti.

Risposta 9) Determinazione del valore degli immobili pignorati e congruo valore di locazione/affitto. Ai sensi del novellato art. 569 del 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

Valutazione tecnico-legale del prezzo di vendita con metodo OMI

Assunti

A) Con provvedimento del 27 Luglio 2007 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della L. 296/2006), l'Agenzia delle Entrate dispone:

PAGINA 13

A1) Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 Marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate in allegato", qui di seguito riportate:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

A2) Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

B) La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre del 2024 (ultimo aggiornamento), indica:

Provincia: Chieti - Comune: Lanciano Fascia/zona: Extraurbana/Restante territorio Destinazione: Residenziale				
Tipologia (in stato conservativo normale)	Valore di mercato (Euro/m ² lordo)		Valore di locazione mensile (Euro/m ² netto)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
B1) Abitazioni civili	600,00	900,00	2,50	3,70

Provincia: Chieti - Comune: Lanciano
Fascia/zona: Extraurbana/Restante territorio
Destinazione: Commerciale

Tipologia (in stato conservativo normale)	Valore di mercato (Euro/m ² lordo)		Valore di locazione mensile (Euro/m ² netto)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
B2) Magazzini	270,00	540,00	1,20	2,40

C) Determinazione della SUPERFICIE, come da D.P.R. 138/98 allegato C:
criteri generali

C1) nel suo calcolo, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

C2) essa viene arrotondata al m²;

criteri per gruppi R e P

C3) essa è data dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

C4) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura del 25%, qualora non comunicanti con i vani in C3;

C5) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, comunicanti con i vani in C3, è computata nella misura del 30%, fino a 25 m² e del 10% per la quota eccedente;

C6) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, nel caso in esame, seppur non pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura del 10% fino alla superficie definita in C3, e del 2% per superfici eccedenti detto limite;

C7) le pertinenze quali parchi, giardini, corti e simili, di unità immobiliari di categoria P, non sono computate.

D) Altri parametri normalmente impiegati per modulare i valori OMI, utilizzabili specificamente nella valutazione in oggetto:

D1) Piano	Coefficiente
Seminterrato con accesso carraio (per Magazzini)	-15%
D2) Stato di conservazione	Coefficiente
Oltre 40 anni, con parti non rifinite, impianti non testabili, da ristrutturare	-15%
D3) Luminosità	Coefficiente
Luminoso: soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
D4) Esposizione e vista	Coefficiente
Esterna	+5%
D5) Ventilazione incrociata	Coefficiente
Due fronti angolari o contrapposti	+5%



Sub 7 (C/2, P.S1)

Assunti A2, B2, C1, C2, C3, C4, C7

Superficie interna lorda = 31 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti):

Superficie lorda c.t. (Sub 11, locale tecnico, a Nord-Ovest) = 5 m² (arrotondata per difetto),

incidenza (1/3) della Superficie lorda c.t. sul Sub 7 = 2 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti) = 2 m² x 25% = 1 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo totale = 31 m² + 1 m² = 32 m²,

Valore normale unitario = (270,00 Euro/m² + 540,00 Euro/m²) / 2 = 405,00 Euro/m².

Assunti D1, D2

Valore normale unitario rimodulato: -30% => Euro 283,50 Euro/m²;

Valore normale = Euro 283,50 Euro/m² x 32 m² = Euro 9.072,00.

Correzione di stima

- Spese di regolarizzazione edilizia (v. Risposta 4): Euro 1.516,00;
- Spese di aggiornamento planimetria catastale (v. Risposta 6): Euro 1.020,00;
- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -10% del Valore normale => Euro 907,20.

Totale incidenza negativa sulla stima: Euro 3.443,20.

Valore del Sub 9, al netto della correzione di stima: Euro 5.628,80.

Sub 9 (A/2, P.S1)

Assunti A1, B1, C1, C2, C3, C4, C6

Superficie interna lorda = 117 m² (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti):

Superficie lorda c.t. (Sub 11, locale tecnico, a Nord-Ovest) = 5 m² (arrotondata per difetto),

incidenza (1/3) della Superficie lorda c.t. sul Sub 9 = 2 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti) = 2 m² x 25% = 1 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo per area scoperta o assimilabile:

Superficie corte (Sub 11, b.c.n.c.) = 300 m²,

incidenza (1/2) della Superficie corte sul Sub 9 = 150 m²,

Superficie di computo per area scoperta o assimilabile = 117 m² x 10% + 33 m² x 2% = 12 m² (arrotondata per difetto),

Superficie di computo totale = 117 m² + 1 m² + 12 m² = 130 m²

K₁ = 0,3 (da 120 m² a 150 m²),

K₂ = 0 (P.S1),

K = (0,3 + 3 x 0) / 4 = 0,075;

Valore normale unitario = 600,00 Euro/m² + (900,00 Euro/m² - 600,00 Euro/m²) x 0,075 = 622,50 Euro/m².

Assunti D2, D4

Valore normale unitario rimodulato: -10% => Euro 560,25 Euro/m²;

Valore normale = Euro 560,25 Euro/m² x 130 m² = Euro 72.832,50.

Correzione di stima

- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -10% del Valore normale => 7.283,25.

Valore del Sub 9, al netto della correzione di stima: Euro 65.549,25.

Sub 10 (A/2, P.T, comprensivo di vano scala in P.S1)

Assunti A1, B1, C1, C2, C3, C4, C5, C6

Superficie interna lorda = 133 m² (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti):

Superficie lorda c.t. (Sub 11, locale tecnico, a Nord-Ovest) = 5 m² (arrotondata per difetto),

incidenza (1/3) della Superficie lorda c.t. sul Sub 10 = 2 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti) = 2 m² x 25% = 1 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo per balconi, terrazze e simili:

Superficie veranda e balcone cucina = 24 m² (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per balconi, terrazze e simili = 24 m² x 30% = 7 m² (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per area scoperta o assimilabile:

Superficie corte (Sub 11, b.c.n.c.) = 300 m²,

incidenza (1/2) della Superficie corte sul Sub 10 = 150 m²,

Superficie di computo per area scoperta o assimilabile = 133 m² x 10% + 17 m² x 2% = 14 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo totale = 133 m² + 1 + 7 m² + 14 m² = 155 m²

K₁ = 0 (oltre 150 m²),

K₂ = 0,2 (P.T.),

K = (0 + 3 x 0,2) / 4 = 0,15;

Valore normale unitario = 600,00 Euro/m² + (900,00 Euro/m² - 600,00 Euro/m²) x 0,15 = 645,00 Euro/m².

Assunti D2, D3, D4, D5: rimodulazione nulla.

Valore normale = Euro 645,00 Euro/m² x 155 m² = Euro 99.975,00.

Correzione di stima

- Spese di regolarizzazione edilizia (v. Risposta 4): Euro 1.516,00;
- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: -5% del Valore normale => Euro 9.975,50.

Totale incidenza negativa sulla stima: Euro 11.491,50.

Valore del Sub 10, al netto della correzione di stima: Euro 88.483,50.

Controllo congruità con il prezzo valore, per immobili residenziali

Prezzo valore = valore catastale calcolato moltiplicando la Rendita catastale non rivalutata per il coefficiente 126 (cautelativamente riferito a seconda casa).

Sub 9

Valore stimato dell'immobile > prezzo valore
Euro 65.549,25 > Euro 59.053,68 → VERIFICATO

Sub 10

Valore stimato dell'immobile > prezzo valore
Euro 88.483,50 > Euro 69.791,40 → VERIFICATO

Determinazione del canone di locazione

Sub 7 (C/2, P.S1)

Assunti B2, C2, C3, C4, C7

Superficie interna netta = 21 m²,

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti):

Superficie netta c.t. (Sub 11, locale tecnico, a Nord-Ovest) = 4 m² (arrotondata per difetto),

incidenza (1/3) della Superficie netta c.t. sul Sub 7 = 1 m² (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti) = 1 m² x 25% = 1 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie netta di computo totale = 21 m² + 1 m² = 22 m²

Valore di locazione mensile unitario = (1,20 Euro/m² + 2,40 Euro/m²) / 2 = 1,80 Euro/m².

Assunti D1, D2

Valore di locazione mensile unitario rimodulato: -30% => 1,26 Euro/m²;

Valore di locazione mensile = 1,26 Euro/m² x 22 m² = **Euro 27,72.**

Sub 9 (A/2, P.S1)

Assunti B1, C2, C3, C4, C6

Superficie interna netta = 96 m² (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti):

Superficie netta c.t. (Sub 11, locale tecnico, a Nord-Ovest) = 4 m² (arrotondata per difetto),

incidenza (1/3) della Superficie netta c.t. sul Sub 9 = 1 m² (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti) = 1 m² x 25% = 1 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo per area scoperta o assimilabile:

Superficie corte (Sub 11, b.c.n.c.) = 300 m²,

incidenza (1/2) della Superficie corte sul Sub 9 = 150 m²,

Superficie di computo per area scoperta o assimilabile = 96 m² x 10% + 54 m² x 2% = 11 m² (arrotondata per eccesso),

Superficie netta di computo totale = 96 m² + 1 m² + 11 m² = 108 m²

Valore di locazione mensile unitario = (2,50 Euro/m² + 3,70 Euro/m²) / 2 = 3,10 Euro/m².

Assunti D2, D4

Valore di locazione mensile unitario rimodulato: $-10\% \Rightarrow 2,79 \text{ Euro/m}^2$;

Valore di locazione mensile = $2,79 \text{ Euro/m}^2 \times 108 \text{ m}^2 = \text{Euro } 301,32$.

Sub 10 (A/2, P.T, comprensivo di vano scala in P.S1)

Assunti B1, C2, C3, C4, C5, C6

Superficie interna netta = 104 m^2 (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti):

Superficie netta c.t. (Sub 11, locale tecnico, a Nord-Ovest) = 4 m^2 (arrotondata per difetto),

incidenza ($1/3$) della Superficie netta c.t. sul Sub 10 = 1 m^2 (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti) = $1 \text{ m}^2 \times 25\% = 1 \text{ m}^2$ (arrotondata per eccesso),

Superficie di computo per balconi, terrazze e simili:

Superficie tot. veranda e balcone cucina = 24 m^2 (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per balconi, terrazze e simili = $24 \text{ m}^2 \times 30\% = 7 \text{ m}^2$ (arrotondata per difetto),

Superficie di computo per area scoperta o assimilabile:

Superficie corte (Sub 11, b.c.n.c.) = 300 m^2 ,

incidenza ($1/2$) della Superficie corte sul Sub 10 = 150 m^2 ,

Superficie di computo per area scoperta o assimilabile = $104 \text{ m}^2 \times 10\% + 46 \text{ m}^2 \times 2\% = 11 \text{ m}^2$ (arrotondata per difetto),

Superficie netta di computo totale = $104 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 + 11 \text{ m}^2 = 123 \text{ m}^2$

Valore di locazione mensile unitario = $(2,50 \text{ Euro/m}^2 + 3,70 \text{ Euro/m}^2) / 2 = 3,10 \text{ Euro/m}^2$.

Assunti D2, D3, D4, D5: rimodulazione nulla.

Valore di locazione mensile = $3,10 \text{ Euro/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 = \text{Euro } 381,30$.

Controllo congruità con canone di locazione minimo

E' data possibilità all'Agenzia delle Entrate di compiere accertamenti nel caso in cui il canone di locazione annuo risultasse inferiore al 10% del prezzo valore.

Tale evenienza si sostanzierebbe per i Sub 7, 9 e 10. Pur rientrando in questa casistica, in caso di controlli, si può addurre valida giustificazione al valore di locazione (risultante da stima) leggermente inferiore al decimo del prezzo valore. I canoni d'affitto, infatti, sono stati definiti non arbitrariamente dal locatore, ma individuati motivatamente da un esperto stimatore all'interno di una procedura espropriativa.

Risposta 10) Formazione di 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

Catasto Fabbricati Comune di Lanciano (E435)													
Lotto n°	Bene n°	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie (arrotondata al m²)		Valore immobile	Valore lotto	Locazione mensile immobile	Locazione mensile lotto	Piano	Confini planimetrici
1	1	9	993	7	C/2	netta 21 m²	lorda 31 m²	€ 5.628,80	€ 159.661,55	€ 27,72	€ 710,34	S1	P.Ila 993 Sub 9, 11
	2	9	993	9	A/2	netta 96 m²	lorda 117 m²	€ 65.549,25		€ 301,32		S1	P.Ila 993 Sub 7, 10, 11
	3	9	993	10	A/2	netta 104 m²	lorda 133 m² veranda, balcone 24 m²	€ 88.483,50		€ 381,30		S1 (vano scala) T	P.Ila 993 Sub 9, 11 P.Ila 993 Sub 11
	4	9	993	11	b.c.n.c.	locaie tecnico (P:S1) netta 4 m²	lorda 5 m² area scoperta (P.S1 e P.T) 300 m²	— ripartito sui Sub 7, 9 e 10		— ripartita sui Sub 7, 9 e 10		S1 T	P.Ila 993 Sub 7, 9, 10 P.Ila 993 Sub 10; P.Ila 4693; P.Ila 4694; Via Santa Croce

Nessun frazionamento catastale si rende necessario.

Risposta 11) Accertamento dello 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 si allegghi e comunque si 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. Si 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. Si 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

Per i beni eseguiti, da accesso agli atti presso AdE del 07/01/2025 (v. Allegato n° 4), non sono presenti contratti di locazione registrati antecedentemente la data di notifica del pignoramento, con locatori l'esecutato __, e defunti __ (fratello) e __ (padre).

Tuttavia, al momento del sopralluogo, gli immobili appaiono occupati e difatti, l'Avv. __, rappresentante per procura speciale __, produce all'IVG. Lanciano, che mi gira, contratto di comodato gratuito, non registrato, nei confronti di __, nato in __ il __, C.F. __, per l'intero stabile sito in C.da Santa Croce n° 82 di Lanciano (Ch), al Fgl. 9 P.IIIa 993 (Allegato n° 5).

Il Comodatario, data la residenza fuori Regione del Concedente __, si impegna ad abitare gli immobili, insieme alla sua famiglia e a prendersene cura.

Tale scrittura privata ha decorrenza dal 14/03/2024, per tempo indeterminato.

Al punto 3 si chiarisce inoltre che

"...l'ipotesi di pignoramento dell'immobile costituisce urgente ed impreveduto bisogno e ragione di per se sufficiente alla restituzione immediata dello stesso, salva l'opportunità che il Comodatario continui a rimanervi, su autorizzazione giudiziale, dietro pagamento di equo canone alla eventuale procedura esecutiva immobiliare".

Non si è a conoscenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente, né della presenza di censo, livello, uso civico, né di altri procedimenti giudiziari riguardanti i beni eseguiti, né di spese di gestione fisse/condominiali.

Risposta 12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non si ha notizia di procedure espropriative per pubblica utilità in corso per i beni eseguiti.

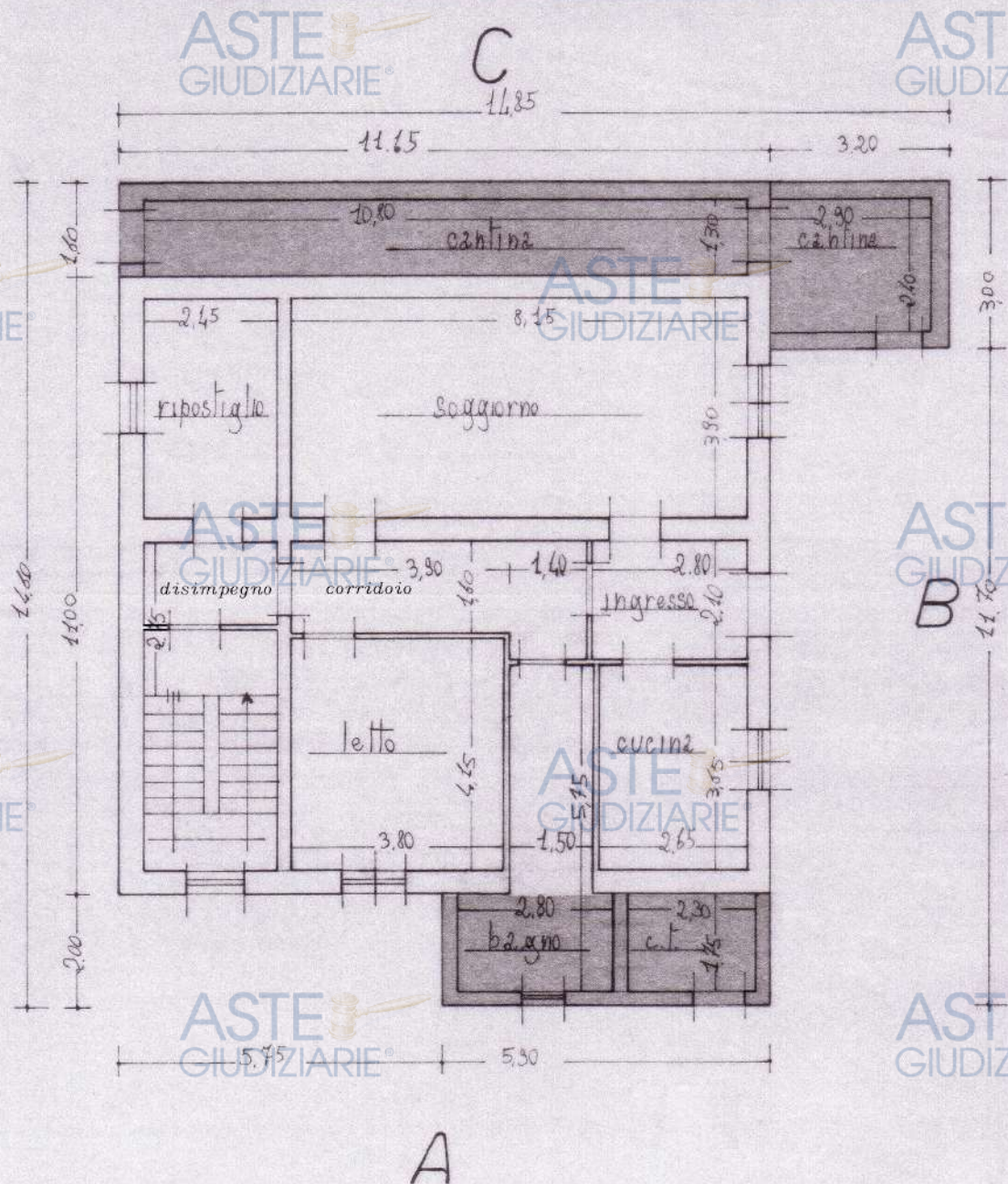
Risposta 13) Produzione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffigurino

Su base progetto di Sanatoria 126/2009, integrato dai rilievi effettuati, di seguito si producono le planimetrie e i prospetti allo stato di fatto degli immobili eseguiti.





PIANTA PIANO SEMINTERRATO



H utile di piano = 2,37 m

Sub 7 (C/2) = cantina, a Sud

Sub 10 (A/2) = vano scala, a Nord-Est

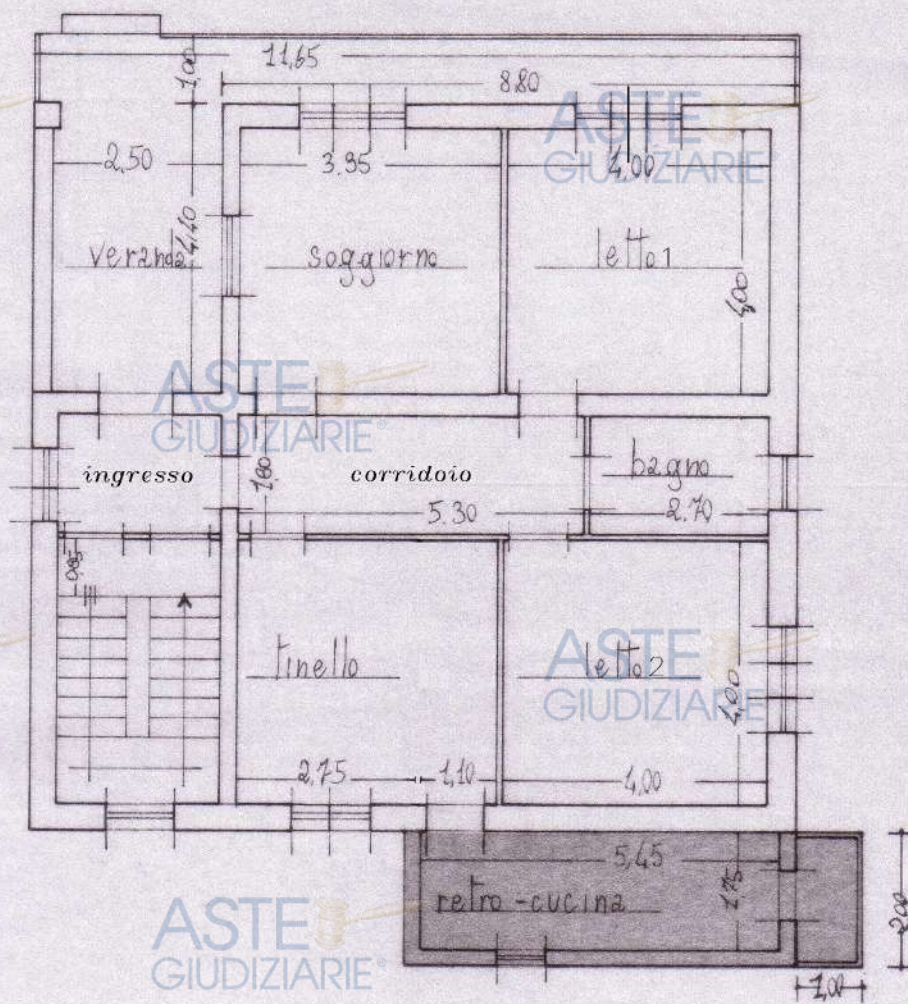
Sub 11 (b.c.n.c.) = locale tecnico (c.t.), a Nord-Ovest

Sub 9 (A/2) = ristorante piano seminterrato

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



PIANTA PIANO TERRA

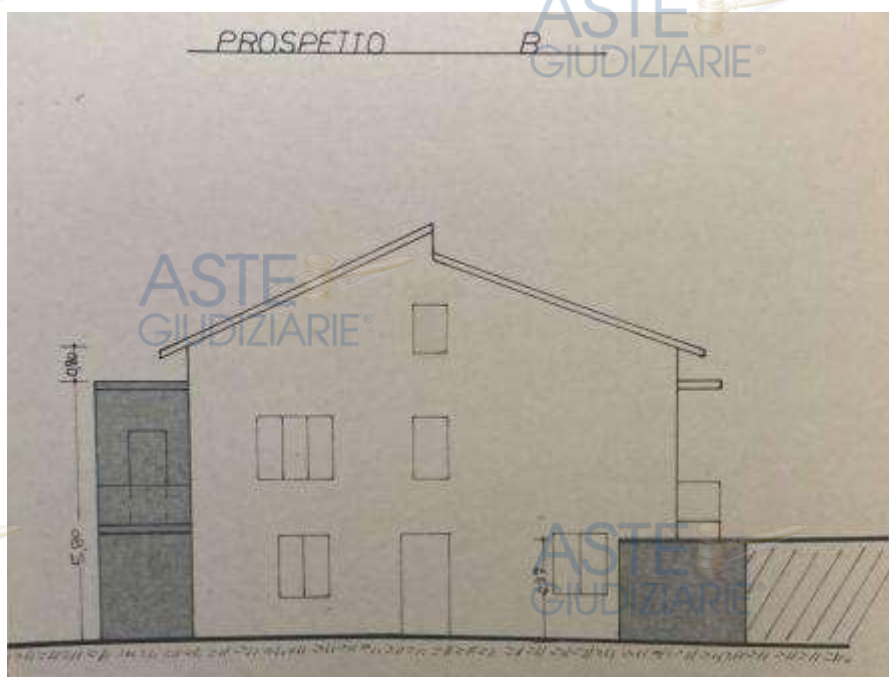
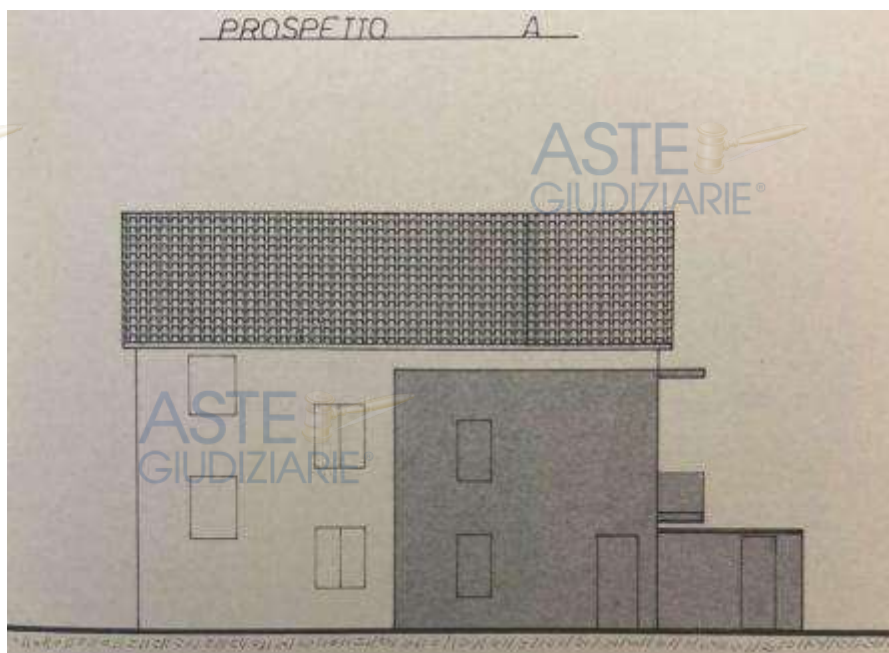


H utile di piano = 2,80 m

Sub 10 (A/2) = intero piano Terra

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





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

internamente a grezzo, vista su direttrice Ovest-Est





vista da vano scala (Sub 10) verso disimpegno e ripostiglio



ripostiglio



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista da disimpegno verso corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista da corridoio verso ingresso





camera da letto



bagno



cucina





soggiorno lato Est



soggiorno lato Ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





vista da ingresso verso vano scala a grezzo (Sub 10)
che conduce al P.S1 (Sub 9)



vista da ingresso verso sottotetto non praticabile



vista da ingresso verso corridoio



vista da corridoio verso ingresso



tinello



retro-cucina



bagno



camera da letto 2





soggiorno



camera da letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

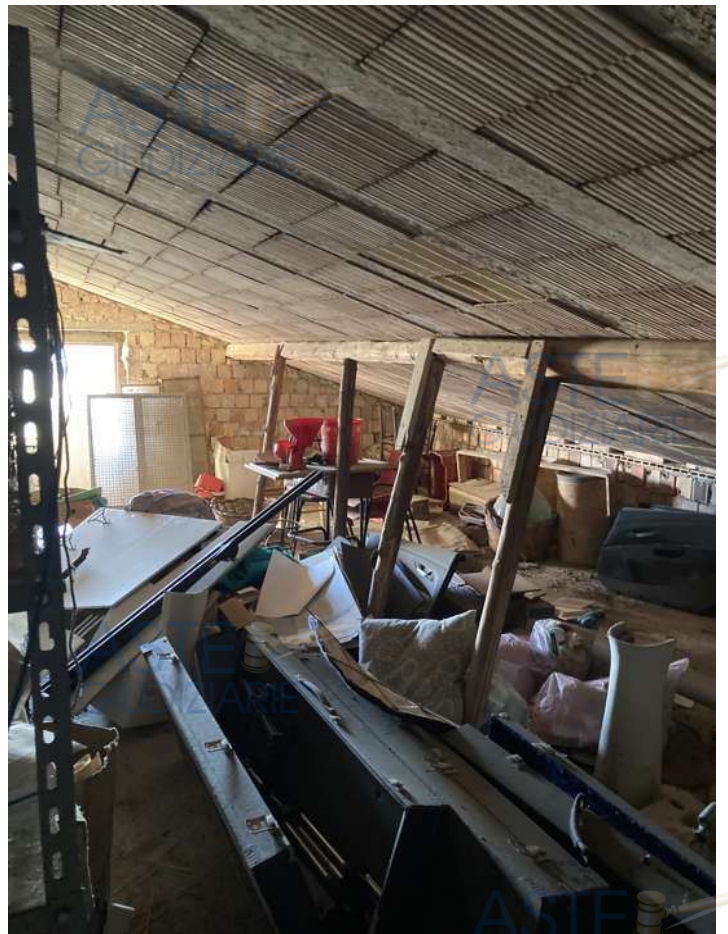
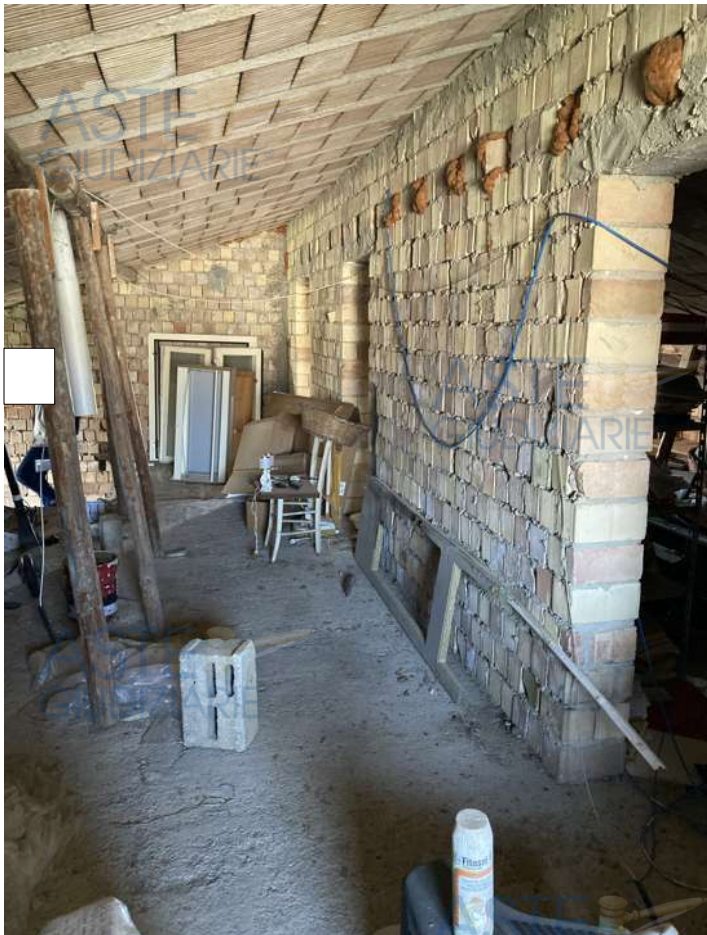
ASTE
GIUDIZIARIE®



**Sottotetto a grezzo, non accatastato e non praticabile,
ma progettualmente assentito (v. prospetti e sezione Sanatoria 126/2009)**



vista su direttrice Est-Ovest



vista su direttrice Ovest-Est



Esterni
(attornatiati da corte esclusiva Sub 11 b.c.n.c.)



prospetto A (Nord)



prospetto B (Ovest)



prospetto C (Sud)



accessi da Via Santa Croce ai Sub 7 e 9 (P.S1) e Sub 10 (P.T),
attraverso Sub 11 (b.c.n.c.)



prospetto Est

Risposta 14) Deposito di 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Quanto richiesto viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Avviso d'asta".

Risposta 15) Produzione di 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

Quanto richiesto viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Relazione privacy".

Risposta 16) Produzione della check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, Il comma, del C.P.C., in modalità telematica PCT e di un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del C.P.C., è rinvenibile nel paragrafo "Controlli preliminari effettuati", a pagina 2 di codesta relazione.

Il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf, viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Riassunto identificativi catastali".

Tanto si rassegna

Lanciano, 02/04/2025

f.to digitalmente
Ing. Di Nola Roberto