



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO
CHIETI**



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI PERIZIA



PROCEDURA ESECUTIVA N° 27 / 2024 R.G.E.



FIRE S.p.A.



CONTRO





IL C.T.U.
Arch. G. Rosalba D'Ottavio



PREMESSA

Il giorno 19 del mese di Luglio dell'anno 2024 la sottoscritta **Giuseppina Rosalba D'Ottavio** nata a Lanciano (CH) l'11.07.1955 ed ivi residente in via Martiri 6 Ottobre n°10, architetto con studio in Lanciano, via Monsignor Tesauri n°10, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti n°193 ininterrottamente dal 18.06.1982 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Lanciano n°7 dal 15.03.1983 ctg. Architetti, nonché all'Albo Nazionale CTU dal 2024

nominata
quale esperto stimatore con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara D'Alfonso, del Tribunale di Lanciano (CH) Ufficio Esecuzioni Immobiliari,
accetta l'incarico ricevuto e invia in data 25.07.2024

giuramento telematico

per espletare l'incarico di cui all'**All. A** (Decreto fissazione di Udienza - incarico) e **All. A1** (accettazione incarico CTU) nella **Procedura Esecutiva n° 27/2024 R.G.E.**

promossa da

FIRE S.p.A. (creditore)
in qualità di procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.

Contro
*** (debitore)

*** (garante e terzo datore d'ipoteca)

controllo preliminare:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto 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.

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.

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.

QUESITI

Compiuto il controllo preliminare 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;

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

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;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, 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;

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;

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;

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;

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;

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

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

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

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;

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

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.



RELAZIONE DI PERIZIA

Effettuato un esame preliminare degli atti della procedura esecutiva, operato il controllo della completezza della documentazione e, a seguito del ricevimento dell'avviso di accesso fissato dal Custode Giudiziario Dott. Antonello Ferroni per il **12.09.2024 alle ore 11:00**,

la CTU risponde ai quesiti:

in risposta alla parte preliminare di controllo della documentazione depositata in atti, si precisa che:

1. il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva degli immobili oggetto di pignoramento esteso al periodo antecedente al ventennio precedente l'atto di pignoramento;
2. la certificazione notarile contiene le indicazioni catastali attuali e storiche dell'immobile;
3. il creditore procedente **non** ha depositato in atti il certificato di stato civile degli esecutati, cui ha provveduto la scrivente (**All. B**).
4. La sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio: gli esecutati hanno contratto matrimonio il 16.04.1978 a *** (CH) e non essendo riportata nessuna annotazione nella certificazione, essi risultano in regime di comunione legale dei beni (**All. C**).

Dalle ricerche effettuate risulta che il terreno su cui sorge il complesso è stato acquistato dopo aver contratto matrimonio e i beni immobili pignorati sono stati costruiti dopo aver contratto il matrimonio.

ESAMINATO l'atto di pignoramento immobiliare datato 14 maggio 2024, trascritto il 18.06.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, al n.* R.G. e n.* R.P. a favore della **SUMMER SPV Srl** con sede legale a Conegliano (TV) via V. Alfieri,1- c.f. 05128970265, la quale ha dato mandato alla FIRE SpA, in qualità di procuratrice,

rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Barbaro del Foro di Messina indirizzo pec: alessandrobarbaro@puntopec.it unitamente all'avvocato Andrea Aloï indirizzo pec: avv.andrea.aloi@pec.it con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Stefania Antonelli in Lanciano (CH) via Polidoro di Mastro Renzo n.5

a carico di

*** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***,
residente in *** – *** (CH)

e

*** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***,
residente in *** – *** (CH)

in qualità di garante e terzo datore d'ipoteca

per il pagamento

della complessiva somma di **euro 68.333,98** oltre interessi, spese di procedura e generali e successive ed occorrente, in forza del decreto del Tribunale di Lanciano per pignoramento immobili del 23.05.2024 rep. *, a favore di Summer SPV srl con sede in Conegliano (TV), ingiunto a *** e ***, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione legale.

QUESITO n.1

Identificazione dei beni

... **PREMESSA**

In fase di sopralluogo, avvenuto il 12.09.2024 come stabilito dall'IVG (All. D giusto verbale di sopralluogo) la sottoscritta CTU valutava di dover approfondire quale dei due accessi carrabili presenti, fosse di pertinenza della struttura, non evincendosi dalla documentazione in possesso.

Per quanto sopra e per il tempo necessario, la sottoscritta provvedeva a inoltrare richiesta di proroga di consegna della perizia al Giudice.

In data 18.9.24 il Giudice concedeva proroga per la consegna della perizia. (All. E)

Proprietà per l'intero 1/1 di immobili in Catasto Fabbricati, Comune di *** (CH) ***:

complesso edilizio costituito da vari corpi di fabbrica tra loro interconnessi funzionalmente per azienda zootecnica (stalla-fienile-sili-concimaia) in Catasto Fabbricati al foglio *, particella 420, categoria D/1, rendita euro 7.410,90 con circostante area di proprietà (Ente Urbano particella 420) di circa mq 16.180 lordi, con accesso dalla pubblica via direttamente sul lotto di terreno; confinante con particella 435, particella 428, particella 425, particella 4067, strada provinciale ***, particella 424, particella 423, particella 438 e altre.

(All. 1 Stralcio di mappa, planimetria catastale, visure C.T. e C.F. p.lla 420)

(All. 2 VEGIS, ortofoto e sovrapposizione su mappa)

Formazione lotti: si procede alla formazione di un solo lotto costituito dall'attuale complesso immobiliare per azienda zootecnica e dal terreno circostante.

QUESITO n.2

Descrizione del bene

Complesso edilizio con destinazione azienda zootecnica, composta da più corpi di fabbrica interconnessi per funzione e precisamente: la stalla con discosta concimaia, il fienile-deposito e i sili orizzontali per il foraggio verde, realizzati in Zona Agricola normale "E1".

Tutti i corpi di fabbrica sono disposti al piano terra, realizzati su lotto di terreno di mq 16.180 catastali lordi, con strada di accesso in pietrisco semi-costipato, che dipartentesi dalla pubblica via (strada Provinciale ***), attraverso il lotto, conduce all'azienda zootecnica.

In zona di gradevole impatto ambientale, nelle immediate vicinanze insistono abitazioni e un agriturismo.

La stalla per il ricovero dei bovini presenta le "poste" per i singoli capi di bestiame ripartite con transenne zincate, l'area riservata alla mungitura, i locali di servizi e la zona per raccolta latte.

Adeguatamente illuminato dalle finestre alte con vetro retinato, ha un'altezza che permette un adeguato ricambio d'aria.

In allineamento con il lato corto della stalla, di poco discosta, è ubicata la concimaia, posta a valle su terreno leggermente scosceso: essa è costituita da un'area chiusa verticalmente su tre lati da muratura in calcestruzzo. Nella concimaia vengono raccolte le deiezioni di tipo solido prodotte dall'allevamento, con apposito convogliamento; affiancate ad essa vi sono le vasche per la raccolta dei liquami.

Parallelamente al lato lungo della stalla di ricovero è ubicato il fienile per deposito dei foraggi, locale confortevole e sufficientemente aerato e asciutto. Di poco discosto dal fienile insistono due piattaforme chiuse su tre lati, destinati a sili orizzontali per il deposito del foraggio verde trinciato. Il complesso edilizio risulta dotato di rete elettrica di illuminazione, di acqua potabile addotta dalla rete SASI.

(All. 3 Elaborati del progetto approvato e stralcio-relazione depositati presso il Comune)

Consistenza catastale

Complesso edilizio interconnesso per funzioni, isolato, destinato ad azienda zootecnica, composto da stalla-fienile-sili-concimaia, Categoria catastale D/1

Pertinenze-aree scoperte: circostante area esclusiva "Ente Urbano" di circa mq 16.180 al lordo delle soprastanti costruzioni.

Dettaglio superfici lorde:

Destinazione	superficie lorda	Coeff. di riduzione	superficie convenzionale
stalla (P.T.)	mq. 978,00	1	mq. 978,00
concimaia (P.T.)	mq. 116,00	0,20	mq. 23,00
Destinazione	superficie lorda	Coeff. di riduzione	superficie convenzionale
fienile (P.T.)	mq. 584,37	0,80	mq. 467,00
Destinazione	superficie lorda	Coeff. di riduzione	superficie convenzionale
sili orizzontali (P.T.)	mq. 159,50	0,30	mq. 48,00
Totale			mq. 1.516,00

Totale superficie commerciale fabbricato mq (978+23+584+48) = **mq. 1.516,00**

Nota: si precisa che la stalla e la concimaia, il fienile e i sili vengono valutati separatamente avendo una individuazione autonoma di fatto.

Altezza utile interna:

la stalla-ricovero con copertura a doppio spiovente ha un'altezza media di mt. 4;

il fienile-deposito con copertura a doppio spiovente ha un'altezza media di mt.5,75;

le pareti dei sili, poste su tre lati degli spazi di deposito, hanno un'altezza di mt. 2,70;

le pareti di contenimento della concimaia, poste su tre lati della superficie, hanno altezze variabili da mt.1 a mt. 2,50.

Pertinenze

Area di pertinenza libera dalle costruzioni “ Ente Urbano” (*verde a pascolo di esercizio-piazzali-camminamenti-strada di accesso*) mq. 16.180,00 – (978+116+584+160) = **mq 14.342,00** c.a.

Caratteristiche costruttive

Il complesso edilizio con destinazione azienda zootecnica è composto da più corpi di fabbrica interconnessi per funzione e precisamente: la stalla per ricovero con discosta concimaia, il fienile e i sili per il foraggio verde.

Tutti disposti al piano terra, realizzati su lotto di terreno oggi di mq 16.180 catastali lordi, con strada di accesso in pietrisco semi-costipato, che dipartentesi dalla pubblica via (diretrice ***) attraverso il lotto, conduce ai manufatti edilizi. Il complesso edilizio risulta essere un impianto produttivo in Zona Agricola.

La stalla (ricovero) ha struttura portante essenzialmente realizzata con elementi modulari prefabbricati del tipo in uso all’epoca della costruzione; le pareti laterali sono in pannelli Leca (calcestruzzo termoisolante) con base ad “elle” che garantiscono anche una certa coibentazione dal terreno; le strutture di copertura (tipo boomerang) sono in calcestruzzo armato vibrato a doppia pendenza; la coibentazione della copertura a due falde è costituita da un materassino di lana minerale interposto tra il manto di copertura esterno e le lastre in fibrocemento; il manto di copertura è in tegole, sono presenti cupolini di aerazione in acciaio zincato.

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato realizzate in opera. Le murature di testata sono in blocchi di argilla espansa.

La pavimentazione risulta essere in battuto di cemento di tipo industriale.

Gli infissi delle finestre alte sono in alluminio anodizzato con vetro retinato.

Tutti i cancelli interni, porte e portoni sono in acciaio zincato a caldo. Ha un’altezza media interna di mt. 4,00.

Il fienile-deposito foraggi ha strutture con pannelli modulari prefabbricati; pilastri e cordoli di fondazione in calcestruzzo armato realizzati in opera; strutture di copertura a doppia pendenza (tipo boomerang) autoportanti in calcestruzzo armato vibrato; impermeabilizzazione con lastre in fibrocemento e rivestimento con manto di coppi. Le tamponature sono in blocchi rivestiti di intonaco; la pavimentazione in battuto di cemento tipo industriale. Ha un’altezza media interna di mt. 5,75.

I sili orizzontali per lo stoccaggio dei foraggi verdi trinciati, sono realizzati in cemento armato eseguito in opera, sia il piano di appoggio che le pareti verticali. Essi sono configurati con due spazi distinti e adiacenti chiusi su tre lati con pareti alte mt. 2,70.

La concimaia posta a valle della stalla, è un’area che raccoglie le deiezioni di tipo solido prodotte dall’allevamento, con apposito convogliamento; protetta su tre lati, presenta strutture verticali di tenuta in cemento armato realizzato in opera; le pareti hanno un’altezza variabile da mt. 1,00 a mt. 2,50, adeguate alla pendenza del terreno.

Di poco discoste vi sono le vasche di raccolta dei liquami.

Imposta IVA: la vendita del compendio immobiliare non è soggetta ad IVA poiché si tratta della vendita dell’intera azienda, pertanto è solo soggetta all’Imposta di Registro di trasferimento.

QUESITO n.3**Anno di costruzione**

La costruzione del complesso edilizio per centro zootecnico per allevamento bovini è stato realizzato tra il 1989 e il 1992

QUESITO n.4**Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di *** (CH) si è accertato che la costruzione del fabbricato è iniziata con Concessione Edilizia n. * del 22 maggio 198* che assentiva la realizzazione di un centro zootecnico per allevamento bovini con manufatti interconnessi (stalla-fienile-sili orizzontali-concimaia) a nome di ***, su terreno di proprietà ciascuno per 1/2 di *** e ***, acquistato il 24.03.1988 rep.n. * Atto a cura del Notaio Sergio Sideri in Casoli, Registrato al n. * il 25.03.198*.

In data 23.01.1992 con n.* di prot. viene rilasciato il Certificato di Agibilità a nome del sig. *** per l'esercizio di centro zootecnico per allevamento bovini.

(All. 4 Autorizzazioni Edilizie + Agibilità Comune ***)

QUESITO n.5**Certificato di destinazione urbanistica**

Si omette di allegare il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di immobile assentito fin dal 1989, già censito in Catasto Fabbricati dal 1993.

L'area su cui sorge il complesso (particella 420) "Ente Urbano" di 16.180 mq, a servizio della azienda, deriva dalla fusione/soppressione di precedenti particelle (421-422-426-427-429-430-434); nel PRG vigente ricade in Zona Agricola Normale "E1" in cui sono previsti insediamenti silvo-zootecniche.

L'area non è sottoposta ad alcun vincolo di Usi Civici.

QUESITO n.6**Dati identificativi catastali**

Gli immobili e la circostante area "Ente Urbano" oggetto di pignoramento costituiscono lotto unico e oggi sono individuati al Catasto Fabbricati, Comune di *** (CH) ***, al foglio n.*, particella 420 categoria D/1, rendita catastale euro 7.410,90;

in Catasto Terreni foglio *, particella 420, Ente Urbano di 16.180 mq.

in testa a *** nat* a *** il *** e *** nat* a *** il ***,

proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

QUESITO n.7**Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento**

Dall'esame della documentazione presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), all'atto di notifica del pignoramento, i beni erano intestati a:

*** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – *** (CH)

e
 *** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – *** (CH)
 in qualità di garante e terzo datore d'ipoteca

Proprietari per l'intero ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

QUESITO n.8 **Titoli di proprietà**

Ricostruendo lo storico delle proprietà, si elenca la cronistoria ventennale dei titoli, secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta e nella documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti CRRIL.

Alla data attuale gli immobili risultano di proprietà per l'intero, ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni, di:

*** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – *** (CH)

e

*** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – *** (CH)

in qualità di garante e terzo datore d'ipoteca

Essi risultano proprietari degli immobili oggetto di esecuzione dal 1989 per averli costruiti su terreno di proprietà, terreno acquistato precedentemente con Atto di compravendita del 24 marzo 1988 rep. n. * a cura del Notaio Sideri in Casoli, trascritto il 14.04.1988 ai nn.*/*.

Il terreno era stato acquistato da *** nat* a *** il *** che lo deteneva già dall'impianto meccanografico del 1973.

Continuità di trascrizioni e iscrizioni nell'ultimo ventennio fino al 8 ottobre 2024

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto unico.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, Servizio Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritti atti di vendita del bene, successivi al pignoramento.

Formalità, vincoli, oneri, pesi, servitù, anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

Iscrizione di ipoteca volontaria in Chieti ai nn.*/* in data 13.10.2005, a garanzia di finanziamento di euro 150.000,00 di capitale, a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona SpA con sede in Lanciano, c.f. 00391250693; a carico di *** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – *** (CH) e *** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – *** (CH) *garante e terzo datore d'ipoteca*; proprietari per l'intero, ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni; gravante su immobili in *** (CH) località ***, foglio *, particella 420, Cat. D/1.

Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto in Chieti al n. * R.P. e n. * R.G. del 18.06.2024 a favore di "Summer SPV Srl" con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265 contro *** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – *** (CH) e *** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – 66010 *** (CH) *garante e terzo datore d'ipoteca*;

proprietari per l'intero, ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni; derivante da immobili in *** (CH) foglio *, particella 420, categoria D/1.

(All. 5 Ispezione Ipotecaria CCRRIL foglio 1, particella 420)

Dalle ricerche effettuate, il complesso edilizio oggetto di pignoramento non risulta gravata da nessun vincolo né ha situazioni condominiali sospese, in quanto non facente parte di alcun condominio.

QUESITO n.9

Valutazione degli immobili

Criterio di stima adottato è il valore di mercato, detto anche valore venale, che consiste nel più probabile punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Esso tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni: fruibilità degli ambienti, ampiezza, idoneità all'uso, condizioni di manutenzione e di finitura, raggiungibilità, aree di parcheggio nelle immediate vicinanze, dotazione di aree di manovra e di carico e scarico per le attività,

dotazione di urbanizzazioni primarie, la raggiungibilità da strade pubbliche, la posizione rispetto all'abitato esistente e la prossimità al centro cittadino per la fornitura di servizi, la adeguata distanza dall'abitato per salubrità dei cittadini, la qualità ambientale e l'appropriatezza del posto, la scarsa possibilità di replicare la costruzione, la situazione del mercato immobiliare per la tipologia di azienda, la presenza di vincoli ambientali o altri, servitù, delle caratteristiche antisismiche, energetiche, igienico-sanitarie rispetto alle nuove normative e alla possibilità di adeguamento;

guarda anche ai valori di riferimento forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di riferimento sia per le vendite che per i canoni di affitto degli immobili di categoria simile, nelle zone individuate nel territorio di *** e comuni limitrofi, come risulta dalle ultime interrogazioni pubblicate e riferite al 2° semestre 2023.

Inoltre per l'area "Ente Urbano" in Zona Agricola, viene considerato il valore agricolo medio della Regione Abruzzo, riferito all'ultima pubblicazione effettuata (anno 2022)

Per il Comune di *** in Regione Agraria n°2 Montagna del Medio Sangro, assimilato ad un Seminativo .

La superfici considerate sono quelle convenzionali.

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	mq.	€/ mq.	€	1/1	€
Stalla	978,00	300,00	293.400,00		
Fienile	467,00	300,00	140.100,00		
Sili orizzontali	48,00	300,00	14.400,00		
Concimaia	23,00	300,00	6.900,00		
Ente urbano (p.lla 420)	14.342,00	0,81	11.617,00		
TOTALE valutazione LOTTO			466.417,00		466.417,00

Valutazione allo stato attuale euro 466.417,00

(quattrocentosessantaseimilaquattrocentodiciassette/00)

QUESITO n.10

Formazione lotti

Trattandosi di corpi di fabbrica interconnessi per funzione e con pertinenza di terreno circostante per pascolo di esercizio, si procede alla formazione di un solo lotto.

Complesso edilizio con destinazione azienda zootecnica per allevamento bovini, attiva, in Zona

agricola su lotto di terreno “Ente Urbano” di mq. 16.180,00 e accesso dalla pubblica via, composto da stalla-ricovero, discosta concimaia, fienile-deposito e due sili orizzontali per foraggio verde del valore stimato di euro 314.817,00, di mq. 1.516,00 convenzionali e mq. 14.342 di terreno circostante per pascolo di esercizio.

In Catasto Fabbricati al foglio *, particella 420 categoria D/1, rendita euro 7.410,90

In Catasto Terreni al foglio *, particella 420 “Ente Urbano” di mq. 16.180,00

Comune di *** (CH) ***; confinante con particella 435, particella 428, particella 425, particella 4067, pubblica via provinciale (***), particella 424, particella 423, particella 438 e altre.

QUESITO n.11

Possesso del bene

Il bene oggetto di pignoramento risulta attivo nell’esercizio, nella disponibilità e possesso degli esecutati

*** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – *** (CH)

e

*** c.f. ***, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** – 66010 *** (CH)

in qualità di garante e terzo datore d’ipoteca

Non sono state riscontrate formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n.12

Accertare se il bene è oggetto di procedura espropriativa

Dalle ricerche effettuate si è accertato che l’immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n.13

Planimetrie e foto dell’immobile

Nell’**All. 3** si riporta il grafico del progetto approvato corrispondente allo stato di fatto e nell’**All. 6** le foto degli ambienti delle unità immobiliari e annessi, oggetto di pignoramento.

QUESITO n.14

Descrizione succinta lotto

SCHEMA RIASSUNTIVO**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 27/2024**

Promossa da	FIRE S.p.A. in qualità di procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.
Nei confronti di	*** e ***

G.E.	DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO	Recapito	0872.715361
Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI	Recapito	0872.715284
C.T.U.	ARCH. Giuseppina Rosalba D'OTTAVIO		

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 314.817,00	Zona
Comune di:	Prov.	Indirizzo	AGRICOLA "E1"
***	CH	RIONE *** LOCALITÀ ***	

Diritti:

Piena proprietà		Quota	1/1	COMPLESSO EDILIZIO PER AZIENDA ZOOTECNICA			
Comproprietari	2	Quota		1/2 CADAUNO			
Nuda proprietà		Quota					
Usufrutto		Quota					
Altro		Quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	<input checked="" type="checkbox"/>	Bene comune		Bene personale	
		Separazione dei beni					
Stato civile libero							

Immobili:

Appartamento		Opificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

Pertinenze:

Aree scoperte (parcheggio manovre-pascolo di esercizio...)	<input checked="" type="checkbox"/>
Autorimessa	
Ripostiglio-cantina	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati**Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
*	420			D/1		€ 7.410,90

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
*	420			D/1		€ 7.410,90

Dati catastali: per i terreni**Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare
*	420	Ente Urbano				1	61	80
*	420	Pascolo	2	6.472 L.	12.944 L.	1	61	80

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare
*	420	Ente Urbano				1	61	80

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 1.516,00							
Superfici delle pertinenze	AREA "ENTE URBANO" MQ 16.180,00 (14.342 ,00)							
Anno di costruzione	1989-1991		Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>scarso</i>		<i>pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>scarso</i>		<i>pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>		<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	in attività condotta dai proprietari		
Legge 47/85 e succ.								
Vendite successive al pignoramento:								
Altri dati								

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	MQ 16.180 LORDI							
Destinazione urbanistica	ENTE URBANO							
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>			<i>Leggero pendio</i>		<input checked="" type="checkbox"/> <i>Forte pendio</i>		
Colture presenti				<i>Terreno irriguo</i>		<i>Non irriguo</i>		
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>			PUBBLICA		<i>Terreno intercluso</i>		
Altro	Il terreno costituisce l'area circostante l'azienda, per accesso, parcheggio, manovre, carico e scarico e pascolo di esercizio.							

Elenco delle Iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
Ipoteca volontaria	***	***	13/10/2005

Elenco delle Trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
VERBALE pignoramento immobili	***	***	18/06/2024

Riepilogo per bando d'asta**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di complesso edilizio con destinazione Azienda zootecnica per allevamento di bovini su appezzamento di terreno "Ente Urbano" di 16.180 mq, funzionale all'azienda, sito nel Comune di *** (CH) Rione ***, Località ***.

Composto da capannone per stalla-ricovero, discosta concimaia, capannone per fienile-deposito, due sili orizzontali per foraggio verde, con accesso all'area dalla pubblica via ***.

In possesso e in uso degli esecutati, proprietari per 1/2 ciascuno, in sufficiente stato di conservazione/manutenzione.

In Catasto Fabbricati al foglio *, particella 420 categoria D/1, rendita euro 7.410,90

In Catasto Terreni al foglio *, particella 420, qualità "Ente Urbano" di mq. 16.180

Confinante con particella 435, particella 428, particella 425, particella 4067, pubblica via (diretrice ***), particella 424, particella 423, particella 438 e altre.

Prezzo a base d'asta: euro 466.417,00 (quattrocentosessantaseimilaquattrocentodiciassette/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 27/2024

Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI	recapito	0872. 715361
----------------------------	--------------------------------	----------	---------------------

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	466.417,00
--------------------	---------------------------	-------------------

Comune di: ***	Prov. CH	Indirizzo RIONE *** LOCALITÀ ***	Zona ESTERNA
--------------------------	--------------------	---	------------------------

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	Complesso edilizio indipendente per azienda zootecnica con pertinenza di terreno circostante	superficie comm.	MQ 1.516 + terreno

Stato conservativo:	SUFFICIENTI CONDIZIONI
----------------------------	-------------------------------

Descrizione sintetica:	<p>Complesso edilizio con destinazione azienda zootecnica, composta da più corpi di fabbrica interconnessi per funzione e precisamente: la stalla con discosta concimaia, il fienile-deposito e i sili orizzontali per il foraggio verde, realizzati in Zona Agricola normale "E1".</p> <p>Tutti i corpi di fabbrica sono disposti al piano terra, realizzati su lotto di terreno di mq 16.180 catastali lordi, con strada di accesso in pietrisco semicostipato, che dipartentesi dalla pubblica via (strada Provinciale ***, bivio per ***), attraverso il lotto, conduce all'azienda zootecnica.</p> <p>In zona di gradevole impatto ambientale, nelle immediate vicinanze insistono abitazioni e un agriturismo.</p> <p>La stalla per il ricovero dei bovini presenta le "poste" per i singoli capi di bestiame ripartite con transenne zincate; l'area riservata alla mungitura, i locali di servizi e la zona per raccolta latte.</p> <p>Adeguatamente illuminato da finestre alte con vetro retinato, ha un'altezza che permette un adeguato ricambio d'aria.</p> <p>In allineamento con il lato corto della stalla, di poco discosta, è ubicata la concimaia, posta a valle sul terreno leggermente scosceso. Essa è costituita da un'area chiusa verticalmente su tre lati da muratura in calcestruzzo. Nella concimaia vengono raccolte le deiezioni di tipo solido prodotte dall'allevamento, con apposito convogliamento; affiancate ad essa vi sono le vasche per la raccolta dei liquami.</p> <p>Parallelamente al lato lungo della stalla di ricovero è ubicato il fienile per deposito dei foraggi, locale confortevole e sufficientemente aerato e asciutto.</p> <p>Di poco discosto dal fienile insistono due piattaforme chiuse su tre lati, destinati a sili orizzontali per il deposito del foraggio verde trinciato.</p> <p>Il complesso edilizio risulta dotato di rete elettrica di illuminazione, di acqua potabile addotta dalla rete SASI.</p>
-------------------------------	---

Riepilogo per pubblicità

Piena proprietà di complesso edilizio con destinazione Azienda zootecnica per allevamento di bovini su appezzamento di terreno "Ente Urbano" di 16.180 mq, funzionale all'azienda, sito nel Comune di *** (CH) Rione ***, Località ***.

Composto da capannone per stalla-ricovero, discosta concimaia, capannone per fienile-deposito, due sili orizzontali per foraggio verde, con accesso all'area dalla pubblica via ***.

In possesso e in uso degli esecutati, proprietari per 1/2 ciascuno, in sufficiente stato di conservazione/manutenzione.

In Catasto Fabbricati al foglio *, particella 420 categoria D/1, rendita euro 7.410,90

In Catasto Terreni al foglio *, particella 420, qualità "Ente Urbano" di mq. 16.180

Confinante con particella 435, particella 428, particella 425, particella 4067, pubblica via (direttrice ***), particella 424, particella 423, particella 438 e altre.

Prezzo a base d'asta: euro 466.417,00 (quattrocentosessantaseimilaquattrocentodiciassette/00)

Dati proprietari ai fini della trascrizione:

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETA'	QUOTA
UNICO	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ***			*** c.f. ***, nat* a *** (CH) il *** residente in *** *** (CH) e *** c.f. DLC FNC 60B43 F578Q, nat* a *** (CH) il ***, residente in *** *** (CH)	1/1 (1/2 ciascuno)
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	*	420			

Allegati:

Allegato A - Decreto fissazione di udienza - incarico
Allegato A1- Accettazione incarico-giuramento

Allegato B – Certificati stato civile

Allegato C – Estratto di matrimonio

Allegato D – Documentazione IVG: avviso, relazione e verbale

Allegato E – Concessione Proroga al CTU

Allegato 1 – VEGIS (stralcio di mappa)

Visure Catasto Fabbricati e Visure Catasto Terreni Fg.* P.IIa 420

Planimetria Catastale foglio * particella 420

Allegato 2 – VEGIS (stralcio di mappa)

ortofoto per individuazione lotto e sistema viario

ortofoto con sovrapposta mappa catasto

Allegato 3 - Elaborati del progetto approvato e stralcio-relazione depositati presso il Comune

Allegato 4 - Autorizzazioni Edilizie + Agibilità Comune Montenerodomo

Allegato 5 - Visura CC.RR.II.

Allegato 6 - Documentazione fotografica

Allegato 7 - Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008

Allegato 8 - Foglio riassuntivo degli identificativi catastali del bene periziato, in formato .rtf

Contestualmente al deposito della presente relazione in modalità telematica PCT, composta da n. 19 pagine e da n. 14 allegati e sotto-allegati, il CTU invia copia della perizia al creditore procedente (per il tramite dei suo/suoi avvocati) a mezzo PEC e ai debitori a mezzo spedizione postale all'indirizzo di residenza.

Per quanto sopra il CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il CTU

Arch. Giuseppina Rosalba D'Ottavio