

Tribunale di Lanciano (Ch)

<i>Tipo di Procedimento</i>	Espropriazione immobiliare post Legge 80
<i>N° di Ruolo Generale</i>	35/2022
<i>Giudice</i>	—

<i>Creditore procedente</i>	—	<i>Avvocato</i>	—
<i>Creditore intervenuto</i>	—		
<i>Debitori</i>	—	<i>Nota di trascrizione del pignoramento</i>	Agenzia delle Entrate D.P. Chieti Reg. Gen. n° 14600 Reg. Part. n° 11529 del 02/08/2022
<i>Immobili esecutati</i>	<i>Indirizzo</i>	Via Michelangelo, 66038 San Vito Chietino (Ch)	
	<i>Estremi catastali</i>	Catasto Fabbricati Comune di San Vito Chietino (I394) Foglio n° 8 Particella n° 1466 Sub n°i 6, 9, 3	
<i>Esperti stimatori</i>	Arch. Giusti Andrea coadiuvato dal nominato Ing. Di Nola Roberto	<i>Nomina Esperto stimatore</i>	18/10/2022
		<i>Nomina coadiutore</i>	26/10/2022
		<i>Termine ultimo deposito relazione</i>	20/01/2023

Relazione

Controlli preliminari effettuati

1) completezza della documentazione di cui all'art. 567, il 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 05/08/2022
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

Nota

Nella certificazione notarile, l'unità immobiliare esecutata al Foglio n° 8, Particella n° 1466 Sub n° 3, è riportata in piena proprietà di _.

Tuttavia, nella nota di trascrizione del pignoramento del 02/08/2022, relativamente all'unità negoziale n° 1, costituita anche dal succitato Sub n° 3, oltre ai Sub n° 6 e 9, i soggetti contro sono _ (per diritto di proprietà con quota ½) e _ (per diritto di proprietà con quota ½).

Quindi, relativamente ai Sub n° 6 e 9, i diritti di proprietà con quote appaiono corretti (_ per ½ e _ per ½); sul Sub n° 3, invece, la piena ed intera proprietà sarebbe da attribuirsi al solo _.

Tale discordanza è già stata rilevata dal G.E..

Inoltre, sempre nella nota di trascrizione del pignoramento del 02/08/2022, relativamente al soggetto contro _ risultano inesatti l'anno di nascita [_ a fronte del corretto _ da Ufficio Anagrafe] e conseguente C.F. [_ a fronte del corretto _].

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), e si precisa quanto segue:

_, nato il _ a _, è coniugato con _, nata il _ a _.

Essendo il matrimonio stato celebrato in _, si assimila, da codesto Comune, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, con annotazioni (Allegato n° 2), sintetizzabile in:

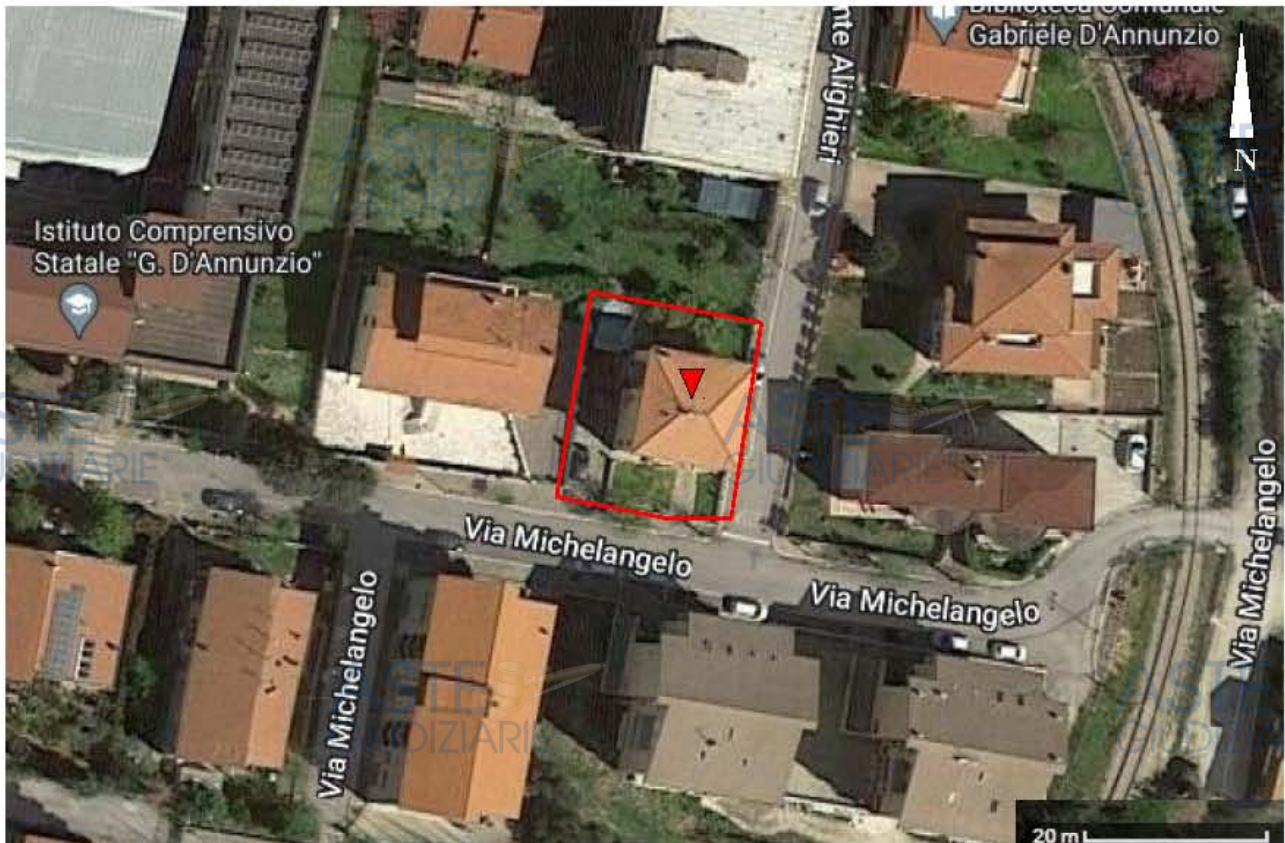
Il giorno _, nel Comune di _, si sono uniti in matrimonio lo sposo _ e la sposa _.

Annotazioni:

con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'Art. 162, secondo comma, del Codice Civile.

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

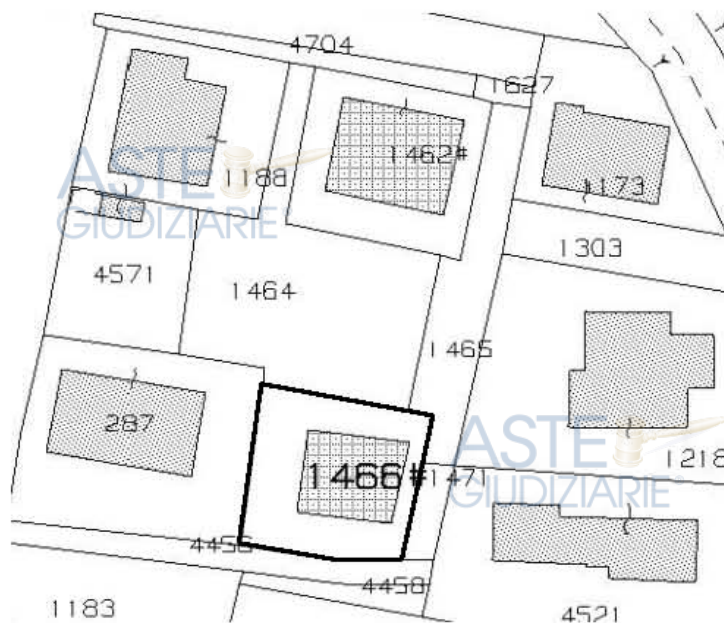
Geo-localizzazione



▼ Coordinate: 42.296868 ; 14.445846

Stralcio del Foglio di Mappa

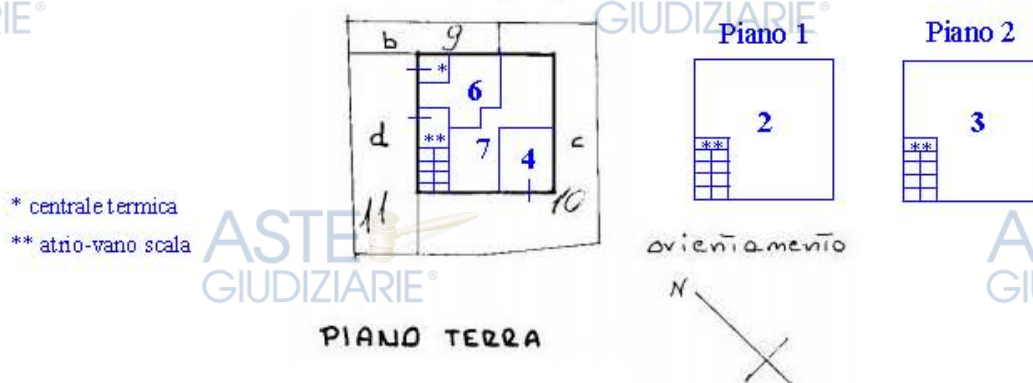
N.C.E.U. San Vito Chietino - Foglio n° 8, Particella n° 1466



L'intero Foglio di Mappa è prodotto come Allegato n° 3

RELAZIONE - PAGINA 3

Su base Elaborato planimetrico della Particella n° 1466 (ex n° 1191) e Planimetrie catastali e di progetto dei costituenti Sub



LEGENDA (aree esterne)

Sub d: bene comune non censibile (corte) ai sub 2-3-4-6-7. (Sub 11)

Sub b: area urbana di mq. 32.00 (Sub 9)

Sub c: area urbana di mq. 140.00 (Sub 10)

L'Elaborato planimetrico e le Planimetrie catastali dei Sub n° 6, 9, 3 sono prodotte come Allegato n° 4

I tre immobili eseguiti sono siti alla Via Michelangelo, nel Comune di San Vito Chietino. Catastralmente sono definiti da tre Subalterni (n° 6, n° 9, n° 3) della Particella n° 1466, Foglio n° 8.

La Particella n° 1466 è costituita, al Piano Terra, esternamente, da tre aree che la attorniano:

Sub n° 9 (esecutato) - Area urbana (F/1);

Sub n° 10 - Area urbana (F/1);

Sub n° 11 - Bene comune non censibile (corte) ai Sub n° 2 (P.1 - A/3), n° 3 (P.2 - A/3), n° 4 (P.T. - C/6), n° 6 (P.T. - A/3), n° 7 (P.T. - A/3).

La palazzina che costituisce la parte edificata della Particella n° 1466, invece è composta,

al Piano Terra, da:

Sub n° 4 - Garage, rimessa (C/6);

Sub n° 6 (esecutato) - Abitazione di tipo economico (A/3);

Sub n° 7 - Abitazione di tipo economico (A/3);

al Piano 1, da:

Sub n° 2 - Abitazione di tipo economico (A/3);

al Piano 2, da:

Sub n° 3 (esecutato) - Abitazione di tipo economico (A/3).

Non avendo potuto apprezzare la presenza di servizio igienico nel Sub n° 6 al Piano Terra, si propende per la vendita in Lotto unico, congiuntamente all'abitazione posta al Piano 2 (Sub n° 3) con cui il Sub n° 6 è collegato attraverso vano scala interno, ed all'Area urbana esterna (Sub n° 9) considerabile, per posizionamento, pertinenza del Sub n° 6.

Lotto unico									
n° progressivo immobili	dati catastali Catasto Fabbricati Comune di San Vito Chietino (I394)								Confini
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	
1	8	1466	6	A/3	1	1,5 vani	25 m ² (totale) 25 m ² (escluso aree scoperte)	€ 77,47	Altimetricamente: con soprastante Sub n° 2 Planimetricamente: con Sub n° 7, 9, 11; centrale termica; atrio-vano scala
2	8	1466	9	F/1	-	32 m ²	-	-	Planimetricamente: con Sub n° 6, 10, 11; centrale termica; P.lle n° 1464, 287
3	8	1466	3	A/3	2	6 vani	106 m ² (totale) 102 m ² (escluso aree scoperte)	€ 371,85	Planimetricamente: con atrio-vano scala Altimetricamente: con sottostante Sub n° 2

Le visure catastali storiche dei Sub n° 6, 9, 3 sono prodotte in Allegato n° 5

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.

La palazzina in cui si trovano i Sub n° 6 e 3 oggetto di procedura è risalente al 1973, ha muratura portante in mattoni, solai in laterocemento, paramenti esterni in intonaco cementizio. Essa è costituita da tre piani fuori terra messi in comunicazione da vano scala interno. Esternamente lo stabile risulta in buono stato.

Il Sub n° 6, al Piano Terra, accatastato come A/3, è ad uso tinello-cucina ed ha superficie lorda di 25 m², netta di 21,7 m², altezza utile di 2,7 m.

Rispetto alla planimetria catastale presentata il 10/09/1993, allo stato di fatto, questa unità immobiliare "ingloba" la ex centrale termica, per abbattimento di due pareti divisorie. In tale spazio è posto un camino aperto. Detto vano, estraneo alla U.I.U. eseguita, dovrà essere ricostituito.

Viceversa, lo stesso Sub n° 6 è momentaneamente privato dell'uso di un piccolo ambiente non ispezionabile posto a Sud-Ovest, a confine con il Sub n° 7. Il suo utilizzo è stato concesso ad altra ditta, ma non si ha risultanza di contratto. Tale ambiente, quindi, come da planimetria catastale summenzionata, è parte integrante del Sub n° 6, anche se attualmente caratterizza l'ingresso all'unità immobiliare Sub n° 7.

Il Sub n° 9, Area urbana (F/1) esterna, considerabile corte/giardino di pertinenza del Sub n° 6, ha estensione di 32 m². Su di essa, a confine con il Sub n° 11 e la Particella n° 287, è collocata una struttura removibile ad uso legnaia.

Il Sub n° 3, al Piano Secondo, accatastato come A/3, ha superficie lorda di 102 m², netta di 94,5 m², altezza utile di 2,9 m ed è composto da cucina, sala, corridoio, ripostiglio, due camere da letto, bagno, quattro balconi scoperti di estensione complessiva di circa 8 m² (due a Sud-Est, al servizio di due camere da letto; uno a Nord-Ovest, a servizio della cucina; uno a Sud-Ovest, a servizio della sala).

Entrambi i Sub edificati (n° 6 e 3) hanno un stato di finiture discreto e di mantenimento buono.

La pavimentazione del Piano 2 risulta eterogenea nei materiali e nella colorazione (è comunque uniforme all'interno dei singoli vani).

Gli infissi esterni sono in alluminio al Piano Terra, in alluminio e legno al Piano 2. Essi sono protetti da tapparelle manualmente avvolgibili, collocate in cassonetti non coibentati. Le porte interne sono di legno (alcune, al Piano 2, sono provviste di vetrate).

I diffusori per il riscaldamento del Piano 2 sono del tipo radiatori a parete. In due camere da letto, altresì, sono presenti due split per la climatizzazione.

Il trasferimento dei 3 beni in oggetto, 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

In U.T.C. si rinviene cronologicamente:

- primaria Licenza edilizia per la realizzazione di nuova costruzione in Via Michelangelo di San Vito Chietino (bifamiliare di 3 piani fuori terra), rilasciata dallo stesso Comune il 05/12/1973 con n° 79 (Allegato n° 6);
- autorizzazione di Abitabilità del 13/03/1975 (Allegato n° 7);
- Concessione edilizia per eseguire ripartizione interna e variazione della destinazione d'uso di un locale in Via Michelangelo di San Vito Chietino (al Piano Terra della suddetta già autorizzata costruzione), rilasciata dallo stesso Comune il 22/05/1984 con n° 49 (Allegato n° 8);
- autorizzazione di Abitabilità del 01/07/1988 (Allegato n° 9).

Le configurazioni planimetriche del Piano Terra e del Piano 2 che rappresentano la condizione di regolarità edilizia con la quale confrontare lo stato di fatto nella ricerca delle eventuali difformità, sono rispettivamente la Pianta Piano Terra in Tavola 2 del Progetto del 1984 e la Pianta Piano Tipo del Progetto del 1973.

La pianta di progetto dell'immobile Sub n° 6 al Piano Terra presenta alcune incongruenze con la attuale distribuzione degli spazi (riportata in Risposta 13).

Le opere difformi effettuate consistono nell'abbattimento di due pareti divisorie della centrale termica a confine e nella chiusura di una porta che collega detta centrale termica con l'esterno (Sub n° 11 - B.C.N.C.).

Tali due pareti ed apertura dovranno essere ripristinate.

Computo metrico delle sopracitate opere (dal Prezzario Regione Abruzzo 2022):

E.05.20.100.a - Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Con foratelle 8x25x25 cm: tramezzatura con foratelle - € 27,23/m² Superficie interessata dall'intervento = 13,5 m² => € 367,61
E.07.10.70.b - Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali; con malta fine di sabbia e grassello di calce - € 21,16/m² Superficie interessata dall'intervento = 27 m² => € 571,32
E.01.60.40.a - Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita con l'ausilio di attrezzi elettromeccanici, senza che venga compromessa la stabilità di strutture o partizioni limitrofe, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare. Compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in prossimità del cantiere, in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico a discarica controllata: muratura in mattoni pieni - € 10,40/m² Superficie interessata dall'intervento = 2,2 m² => € 22,88
E.01.200.10.a - Trasporto a rifiuto di materiale di risulta, proveniente da movimenti terra o da demolizioni, effettuato con autocarri, compresi carico, scarico e viaggio di ritorno, con portata superiore a 50 q, esclusi gli eventuali oneri di discarica, per trasporti fino a 10 Km - € 6,22/m³ E.01.200.10.b - per ogni cinque km o frazione in più oltre i primi 10 - € 3,10/m³ Volume totale interessato dall'intervento = 0,55 m³ => € 5,13
E.01.210.20.n - Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti. C.E.R 17 01 07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce 17 01 06 - € 18,99/t Peso totale interessato dall'intervento = 0,99 t => € 18,80
1.5.5.a - Regione Abruzzo - Operaio comune o 1° livello - € 24,18/ora Ore di intervento = 8 => € 193,44
1.5.5.b - Regione Abruzzo - Operaio qualificato o 2° livello - € 26,84/ora Ore di intervento = 24 => € 644,16

Costo degli interventi:

Euro 1.823,34;

I.V.A. (10%, per interventi edilizi su edifici esistenti):

Euro 182,33;

Totale:

Euro 2.005,67.

Relativamente al Sub n° 6, ulteriori opere difformi sanabili, visibili, sono la chiusura di una porta che metteva in comunicazione il tinello-cucina con il corridoio e la realizzazione di una apertura che, dall'atrio-vano scala, permette l'accesso nella cucina-tinello.

Come da Verbale di deliberazione della Giunta Comunale di San Vito Chietino, n° 11 del 05/02/2021, i Permessi di Costruire, compresi quelli in Sanatoria (tariffa e superficie applicati a singolo edificio) hanno importo calcolato in riferimento alla superficie determinata ai sensi dell'Art. 2 e 3 del D.M. 801/1977: € 0,80/m², con un minimo di € 100,00 ed un massimo di € 500,00.

Considerando per eccesso i totali 25 m² del Sub n° 6, il costo di sanatoria sarà comunque pari all'importo di Euro 100,00, a cui devono sommarsi almeno altre Euro 516,00 a titolo di sanzione minima.

Il compenso per le prestazioni di un professionista preposto al disbrigo della suddetta pratica deve essere doverosamente contemplato e, seppur con la variabilità che l'abolizione delle parcelle professionali ha comportato, lo si stima adeguatamente pari ad Euro 1.500,00 (oneri previdenziali e fiscali inclusi).

Il totale per il ripristino e la regolarizzazione in sanatoria delle opere difformi nel Sub n° 6 è pari ad Euro 4.121,67.

Tale spesa costituirà correzione in difetto al valore di stima del bene Sub n° 6.

La pianta di progetto dell'immobile Sub n° 3 al Piano 2 è corrispondente allo stato reale rinvenuto (riportato in Risposta 13), ad eccezione di una finestra predisposta in progetto nella cucina, a Nord-Est, attualmente non presente. La difformità è sanabile.

Per le considerazioni fatte in precedenza, considerando per eccesso i totali 102 m² del Sub n° 3, il costo di sanatoria sarà comunque pari all'importo di Euro 100,00, a cui devono sommarsi almeno altre Euro 516,00 a titolo di sanzione minima, mentre il compenso di un professionista lo si stima pari ad Euro 700,00 (oneri previdenziali e fiscali inclusi).

Il totale per la regolarizzazione in sanatoria dell'opera difforme nel Sub n° 3 è pari ad Euro 1.316,00.

Tale spesa costituirà correzione in difetto al valore di stima del bene Sub n° 3.

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

il Sub n° 9, Area urbana (F/1),

con mappale appunto non autonomo, ma posto all'interno della Particella n° 1466, già edificata e suddivisa in 8 distinti Sub,

potendosi considerare pertinenza di un edificio già censito nel nuovo catasto edilizio urbano (o di una porzione di esso, specificamente del Sub n° 6),

non avendo, altresì, superficie superiore a 5.000 m²,

non necessita obbligatoriamente, per l'atto di trasferimento, di C.D.U. da rendersi come allegato (Art. 30, comma 2, del D.P.R. 380/2001).

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

Dati catastali delle unità immobiliari eseguite:

Catasto Fabbricati Comune di San Vito Chietino (I394)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
8	1466	6	A/3	1	1,5 vani	25 m² (totale) 25 m² (escluso aree scoperte)	€ 77,47
8	1466	9	F/1	-	32 m²	-	-
8	1466	3	A/3	2	6 vani	106 m² (totale) 102 m² (escluso aree scoperte)	€ 371,85

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

Le configurazioni planimetriche attuali del Sub n° 6 al Piano Terra e del Sub n° 3 al Piano 2, riportate in Risposta 13, sono difformi sia rispetto agli elaborati di progetto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

Sulla scorta delle piante allo stato di fatto (prodotte in Risposta 13), una volta regolarizzate con titolo edilizio in sanatoria le difformità descritte in Risposta 4, si potrà procedere alla presentazione in Catasto di aggiornate planimetrie relativamente ai Sub n° 6 e 3. Tale procedura, per ciascun Sub, 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), a cui sommare ulteriori Euro 260,94 per oneri previdenziali e fiscali. Questa spesa totale, per ciascuna unità immobiliare, pari ad Euro 1.280,94, costituirà correzione in difetto al valore di stima dei beni Sub n° 6 e 3.

Risposta 7) Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio se, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata 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 sostitutiva ipo-catastale certifica, almeno sino alla data 02/08/2022, le seguenti attuali intestazioni e provenienze:

- _ e _
sono intestatari della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà degli immobili nel Catasto Fabbricati del Comune di San Vito Chietino al Foglio n° 8 Particella n° 1466 Sub n° 6 e 9 (ex Particella n° 1191 Sub n° 6 e 9).
Detta quota è pervenuta a _ e _
per atto di compravendita del 13/04/1994 Rep. n° 7636, rogante Notaio _ in _
trascritto il giorno 29/04/1994 ai n° 6337/5042,
da potere di _, nato a _ il _, e _, nata _ il _;
- _
è intestatario della piena proprietà dell'immobile nel Catasto Fabbricati del Comune di San Vito Chietino al Foglio n° 8 Particella n° 1466 Sub n° 3 (ex Particella n° 1191 Sub n° 3).
Detta quota è pervenuta a _, celibe,
per atto di compravendita del 11/11/1981, rogante Notaio _ in _, trascritto il giorno 21/11/1981 ai n° 15964/13949,
da potere di _, nato a _ il _, e _, nata _ il _.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di _ si appura, altresì, che _ e _ hanno contratto matrimonio il giorno _, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Le singole unità Immobiliari eseguite, per come caratterizzate, non sono separabili in natura.

Poiché il G.E. chiede la stima dell'intero dei beni intestati a _ e _ su San Vito Chietino, al Foglio n° 8, Particella n° 1466 Sub n° 6 e 9,

e la stima di 1/2 del bene intestato a _ su San Vito Chietino, al Foglio n° 8, Particella n° 1466 Sub n° 3,

si procederà, in Risposta 9, alla stima dell'intero valore del Sub n° 6 e 9, ed alla stima del 50% dell'intero valore del Sub n° 3.

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

In merito alle provenienze, resta specificato quanto già evidenziato in Risposta 7.

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

- Iscrizione del 02/12/2006 - Reg. Gen. n° 31658 e Reg. Part. n° 7286
[Notaio _ in _, Rep. n° 27321/7652 del 22/11/2006]

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario
[Capitale Euro 220.000,00 - Totale Euro 440.000,00 - Durata 30 anni]

gravante sugli immobili in San Vito Chietino al Foglio n° 8, Particella n° 1466, Sub n° 6, 9, 3,

il cui soggetto a favore è _, sede di _, C.F. _,

il cui soggetti contro sono _, nato il _ a _, C.F. _ e _ nata il _ a _, C.F. _

- Trascrizione del 02/08/2022 - Reg. Gen. n° 14600 e Reg. Part. n° 11529
[Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Lanciano, Rep. n° 380 del 16/06/2022 - atto giudiziario]

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (726)

la cui unità negoziale n° 1 risulta composta da:

-) immobile n° 1, Comune I394 San Vito Chietino, Catasto Fabbricati, Foglio n° 8 Particella n° 1466, Subalterno n° 6, Natura A/3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 1,5 vani;

-) immobile n° 2, Comune I394 San Vito Chietino, Catasto Fabbricati, Foglio n° 8 Particella n° 1466, Subalterno n° 9, Natura F/1 - area urbana, Consistenza 32 m²;

-) immobile n° 3, Comune I394 San Vito Chietino, Catasto Fabbricati, Foglio n° 8 Particella n° 1466, Subalterno n° 3, Natura A/3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani;

il cui soggetto a favore è _, sede di _, C.F. _, relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

i cui soggetti contro sono _ nato il _ a _ C.F. _ relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½, e _ nata il _ a _ C.F. _ relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½.

Non si è ha conoscenza di formalità, vincoli ed oneri, pesi, servitù, diritti di usufrutto, uso ed abitazione gravanti sui beni esegutati.

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 con metodo OMI

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:

"1.2 ...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:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

dove

K₁ (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
K₂ (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

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre del 2022 (ultimo aggiornamento), indica:

Provincia: Chieti - Comune: San Vito Chietino Fascia/zona: Centrale /Centro abitato Codice di zona: B1 Destinazione: Residenziale		
Tipologia	Valore di mercato (Euro/m ²)	
	MIN	MAX
Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale	650,00	950,00

Sub n° 6

Superficie, come da certificato catastale = 25 m²;

K₁ = 1 (superficie fino a 45 m²),

K₂ = 0,2 (piano terreno),

K = (1 + 3 x 0,2) / 4 = 0,4;

Valore normale unitario = 650,00 Euro/m² + (950,00 Euro/m² - 650,00 Euro/m²) x 0,4 = 770,00 Euro/m²;

Valore normale totale = 770,00 Euro/m² x 25 m² = Euro 19.250,00.

Correzione di stima

Spese di regolarizzazione urbanistica (v. Risposta 4): Euro 4.121,67

Spese di regolarizzazione catastale (v. Risposta 6): Euro 1.280,94

Totale: Euro 5.402,61

Valore normale totale del Sub n° 6, al netto della correzione di stima = Euro 19.250,00 - Euro 5.402,61 = Euro 13.847,39, approssimato per difetto ad Euro 13.847,00.

Controllo di congruità con il prezzo valore

Prezzo valore (valore catastale calcolato moltiplicando la Rendita catastale non rivalutata di Euro 77,47 per il coefficiente 126, cautelativamente riferito a seconda casa) = Euro 9.761,22.

Valore stimato dell'immobile > prezzo valore

Euro 13.847,00 > Euro 9.761,22 -> VERIFICATO

Sub n° 9

Potendosi considerare questa Area urbana esterna come corte/giardino di pertinenza del Sub n° 6, secondo il punto 1d (Criteri per i gruppi "R" e "P") dell'Allegato C del D.P.R. 138/98, la superficie dell'area scoperta o di questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva di singola unità immobiliare, è computata nella misura

del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a) (superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Consistenza del Sub n° 9, come da certificato catastale = 32 m²;

Superficie del vano principale Sub n° 6, di cui il Sub n° 9 si considera pertinenza esclusiva = 25 m²;

Superficie di computo = $(25 \text{ m}^2 \times 10\%) + [(32 \text{ m}^2 - 25 \text{ m}^2) \times 2\%] = 2,64 \text{ m}^2$;

Valore normale unitario del Sub n° 6, di cui il Sub n° 9 si considera pertinenza esclusiva = 770,00 Euro/m²;

Valore normale totale del Sub n° 9 = $770,00 \text{ Euro/m}^2 \times 2,64 \text{ m}^2 = \text{Euro } 2.032,80$, approssimato per eccesso ad **Euro 2.033,00**.

Sub n° 3

Superficie (escluso aree scoperte), come da certificato catastale catastale = 102 m²;

$K_1 = 0,5$ (superficie oltre 70 m² e fino a 120 m²),

$K_2 = 0,8$ (piano ultimo),

$K = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,725$;

Valore normale unitario del Sub n° 3 = $650,00 \text{ Euro/m}^2 + (950,00 \text{ Euro/m}^2 - 650,00 \text{ Euro/m}^2) \times 0,725 = 867,50 \text{ Euro/m}^2$;

Valore normale totale del Sub n° 3 (escluso aree scoperte) = $867,50 \text{ Euro/m}^2 \times 102 \text{ m}^2 = \text{Euro } 88.485,00$.

Secondo il punto 1c (Criteri per i gruppi "R" e "P") dell'Allegato C del D.P.R. 138/98, la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare,

è computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25.

Superficie dei quattro balconi di pertinenza esclusiva del Sub n° 3 = 8 m²;

Superficie di computo = $(8 \text{ m}^2 \times 30\%) = 2,4 \text{ m}^2$;

Valore normale unitario del Sub n° 3, di cui i quattro balconi si considerano pertinenza esclusiva = 867,50 Euro/m²;

Valore normale totale dei quattro balconi di pertinenza esclusiva del Sub n° 3 = $867,50 \text{ Euro/m}^2 \times 2,4 \text{ m}^2 = \text{Euro } 2.082,00$.

Valore normale totale del Sub n° 3 (incluso aree scoperte) = Euro 88.485,00 + Euro 2.082 = Euro 90.567,00.

Correzione di stima

Spese di regolarizzazione urbanistica (v. Risposta 4): Euro 1.316,00

Spese di regolarizzazione catastale (v. Risposta 6): Euro 1.280,94

Totale: Euro 2.596,94

Valore normale totale del Sub n° 3, al netto della correzione di stima = Euro 90.567,00 - Euro 2.596,94 = Euro 87.970,06, approssimato per difetto ad Euro **87.970,00**.

Controllo di congruità con il prezzo valore

Prezzo valore (valore catastale calcolato moltiplicando la Rendita catastale non rivalutata di Euro 371,85 per il coefficiente 126, cautelativamente riferito a seconda casa)
= Euro 46.853,10.

Valore stimato dell'immobile > prezzo valore
Euro 87.970,00 > Euro 46.853,10 → VERIFICATO

Anche in virtù dell'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, tenendo conto delle correzioni, ove dovute, appaiono quindi congrui i seguenti valori di stima:

Euro 13.847,00 (per la totalità del Sub n° 3);

Euro 2.033,00 (per la totalità del Sub n° 9);

Euro 87.970,00 (per la totalità del Sub n° 3), da cui **Euro 43.985,00 (per ½ del Sub n° 3).**

Determinazione del canone di locazione

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre del 2022 (ultimo aggiornamento), conferisce:

Provincia: Chieti - Comune: San Vito Chietino Fascia/zona: Centrale/Centro abitato Codice di zona: B1 Destinazione: Residenziale		
Tipologia	Valore di locazione mensile (Euro/m² di superficie netta)	
	MIN	MAX
Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale	2,60	3,80
Valore normale (media tra MIN e MAX) (Euro/m² di superficie netta) = 3,20		

Adattando il valore medio pari ad Euro 3,20 per m², si attribuisce:

ai 21,7 m² netti del Sub n° 6

ed ai 2,38 m²(*) del Sub n° 9, considerato come pertinenza del Sub n° 6 (* 21,7 m² x 10% + (32 m² - 21,7 m²) x 2% = 2,38 m²),

il valore di locazione mensile di Euro 77,06, approssimato per difetto ad Euro 77,00;

ai 94,5 m² netti del Sub n° 3

ed ai 2,4 m²(*) dei suoi 4 balconi scoperti (* 8 m² x 30% = 2,4 m²),

il valore di locazione mensile di Euro 310,08, approssimato per difetto ad Euro 310,00.

Controllo congruità con canone di locazione minimo

Il canone di locazione minimo annuo non può essere, per Legge, inferiore al 10% del prezzo valore, ossia inferiore ad Euro 976,12 annui per i Sub n° 6 e 9, e ad Euro 4.685,31 annui per il Sub n° 9.

Questo determina un canone di locazione mensile minimo da rispettare almeno pari ad Euro 81,34 per i Sub n° 6 e 9 e ad Euro 390,44 per il Sub n° 3.

Pertanto, viene assegnato un **canone di locazione mensile pari ad Euro 81,50 ai Sub n°i 6 e 9** ed un **canone di locazione mensile pari ad Euro 390,50 al Sub n° 3**, ovvero **pari ad Euro 195,25 per ½ del Sub n° 3**.

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

Lotto unico									
n° progressivo immobili	dati catastali Catasto Fabbricati Comune di San Vito Chietino (I394)								Confini
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	
1	8	1466	6	A/3	1	1,5 vani	25 m ² (totale) 25 m ² (escluso aree scoperte)	€ 77,47	Altimetricamente: con soprastante Sub n° 2 Planimetricamente: con Sub n°i 7, 9, 11; centrale termica, atrio-vano scala
Valore di stima della totalità Sub n° 6 = Euro 13.847,00									
2	8	1466	9	F/1	-	32 m ²	-	-	Planimetricamente: con Sub n°i 6, 10, 11; centrale termica; P.lle n°i 1464, 287
Valore di stima della totalità del Sub n° 9 = Euro 2.033,00									
3	8	1466	3	A/3	2	6 vani	106 m ² (totale) 102 m ² (escluso aree scoperte)	€ 371,85	Planimetricamente: con atrio-vano scala Altimetricamente: con sottostante Sub n° 2
Valore di stima della totalità del Sub n° 3 = Euro 87.970,00 Valore di stima di ½ del Sub n° 3 = Euro 43.985,00									
Valore dell'intero lotto = Euro 59.865,00									

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 alleggi 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

Relativamente alla presenza di contratti registrati, nulla si può appurare dall'Agenzia delle Entrate. Infatti, nonostante richiesta di suddetta documentazione, inviata con Pec a _ il 02/11/2022 (Prot. n° 92280.03-11-2022-I, sollecitata rispettivamente il 30/11/2022 (Prot. n° 102077.01-12-2022-I) e il 08/01/2023 (Prot. n° 918.09-01-2023-I) (Allegato n° 10), l'Agenzia delle Entrate non ha fornito risposta.

Il buono stato generale degli immobili valutato in sopralluogo non lascia ipotizzare lavori di manutenzione a breve periodo per preservarne l'ordinaria efficienza, né sono programabili, al momento, spese straordinarie a medio termine.
Non si ha nota di spese di gestione fissa/condominiali; dell'esistenza sul Sub n° 9 di censo, livello, uso civico; di altri procedimenti giudiziari riguardanti i beni esecutati.

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 tre beni esecutati.

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

Si riportano di seguito planimetrie e foto dei Sub n° 6, 9, 3.

SUB n° 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

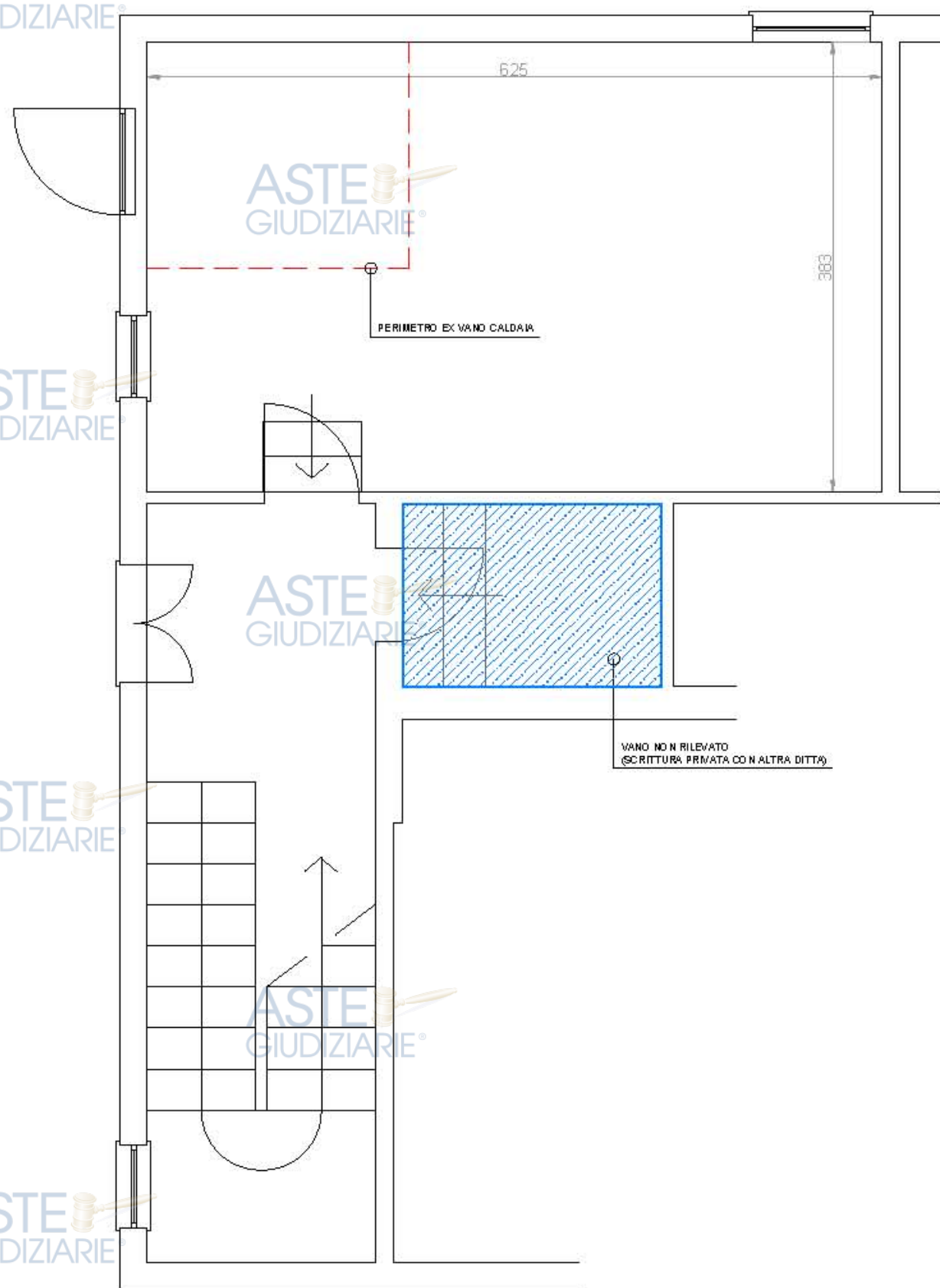
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

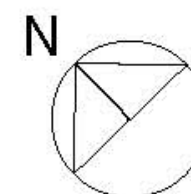
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



scala 1:50



PIANO TERRA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Firmato Da: GIUSTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a0e3eed30b2bca553198f79fc8b391

relazione - pagina 17

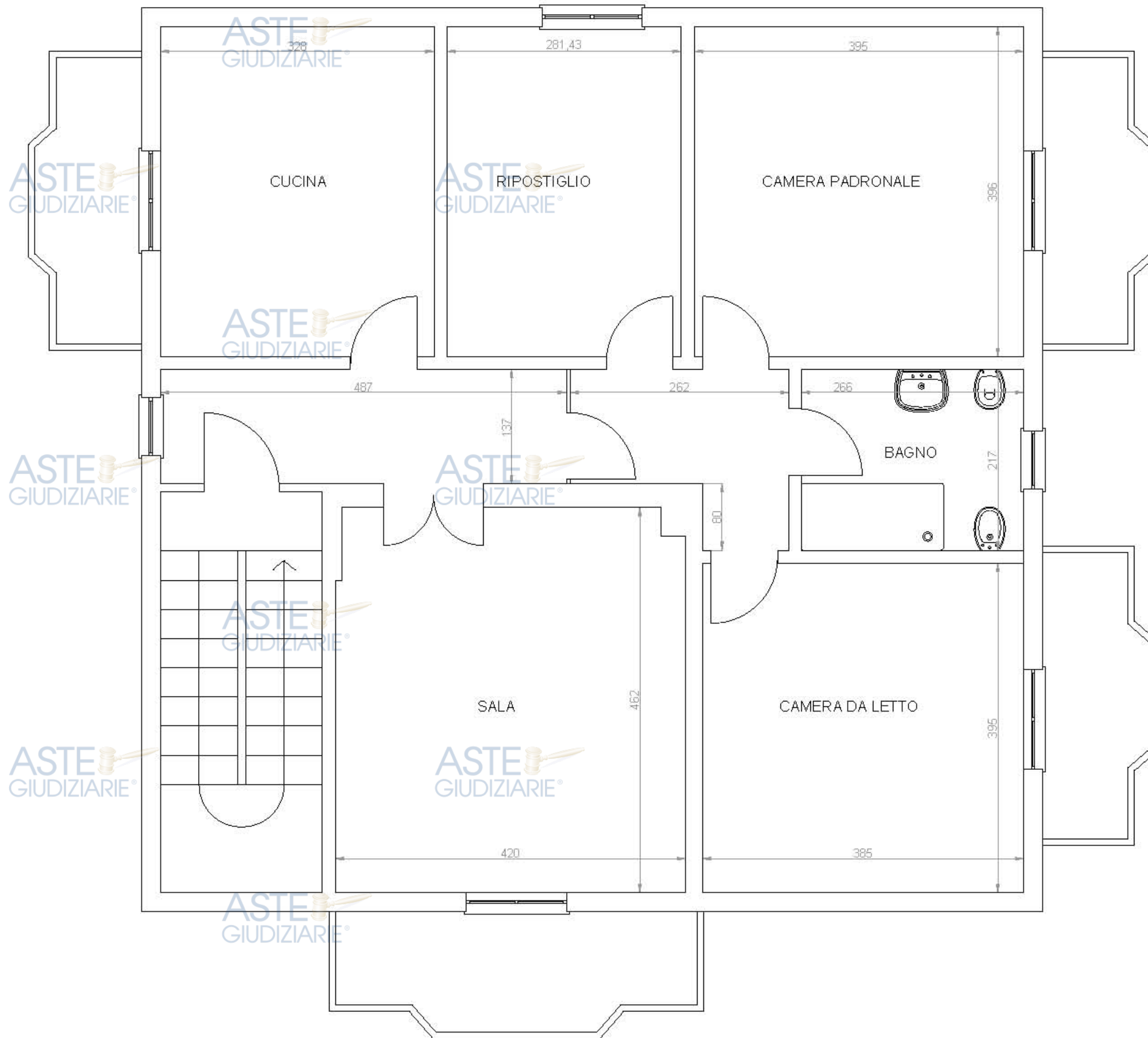
SUB n° 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

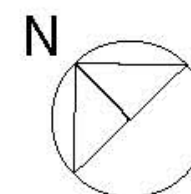
ASTE
GIUDIZIARIE®



scala 1:50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Firmato Da: GIUSTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a0e3eed30b2bca563198f79fc8b391

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".

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, Il comma, del C.P.C., è rinvenibile nel paragrafo "Controlli preliminari effettuati", a pag. 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, 19/01/2023

f.to digitalmente

Arch. Giusti Andrea ed Ing. Di Nola Roberto