



TRIBUNALE DI LANCIANO

Esecuzione Immobiliare RG 38/2022

G.E. Dott. Chiara D'Alfonso

DA

AQUI SPV S.R.L.

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OGGETTO: RELAZIONE DI PERIZIA



Lanciano, li 20/03/2023

Il CTU

(Arch. Mario Ucci)





PREMESSE

A seguito della nomina ricevuta dal G.E. dott. Chiara D'Alfonso in riferimento alla procedura esecutiva promossa da "AQUI SPV S.R.L." contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", il sottoscritto Arch. Mario Ucci, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti col n. 1064, dopo aver effettuato le necessarie ricerche documentali presso gli Enti preposti, dopo aver effettuato sopralluoghi, ricognizioni e rilievi, espletato tutte le attività relative ai quesiti posti, nonché a seguito dell'attento esame delle documentazioni depositate dalle parti sulla piattaforma PCT, è in grado di riferire quanto segue.

Dalle risultanze documentali acquisite è emerso che la massa immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da unità immobiliari tutte site nel Comune di Perano alla Contrada Impicciaturo o Contrada Fontolfi e, più precisamente:

- Proprietà di locale magazzino/deposito posto al piano terra di fabbricato ad uso promiscuo con accesso da Strada Comunale Fosso dell'Abate n.ri 82 e 84, oltre che da vano scala interno comune ad altre unità immobiliari, individuato in Catasto N.C.E.U. Foglio 2 part. 632 sub. 2;
- Proprietà di appartamento posto al piano primo del medesimo fabbricato ad uso promiscuo con accesso dal n. 124 della C.da Fontolfi, individuato in Catasto N.C.E.U. Foglio 2 part. 632 sub. 3;
- Diritto di enfiteusi su area esterna posta a confine con area esterna del fabbricato di cui sopra ed avente superficie catastale di are 1 e ca 22, individuata in Catasto N.C.T. al Foglio 2 part. 4308;
- Diritto di enfiteusi su area residuale posta a confine con area esterna del fabbricato di cui sopra ed avente superficie catastale di ca 2, individuata in Catasto N.C.T. al Foglio 2 part. 4310.



CONTROLLI E VERIFICHE PRELIMINARI

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

- **che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile;**
- **che detta certificazione notarile sostitutiva riporta una cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza relativa a tutti gli immobili pignorati ma che essa è carente per alcune quote di acquisizione degli stessi immobili, ed in particolare:**

- a) per la piena proprietà delle unità immobiliari individuate dalla Part. 632 sub. 2 e sub. 3 del Foglio 2 è possibile precisare che sono stati individuati gli atti di provenienza per alcune quote sino alla data di denuncia di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e deceduto in data 14/12/2005, reg.ta a Lanciano in data 16/05/2006 al n. 30 Vol. 592 trascritta a Chieti in data 25/10/2006 ai nn. 27829/18350 e per le rimanenti quote sino alla data di denuncia di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e deceduta in data 05/02/1981, reg.ta a Lanciano in data 01/10/1981 al n. 27 Vol. 342 trascritta a Chieti in data 05/06/1982 ai nn. 7421/6458. Per entrambe le successioni, si evidenzia che sono state depositate su PCT note di accettazioni tacite di eredità entrambe trascritte a Chieti in data 02/11/2022 rispettivamente ai nn. 20160/15888 e nn. 20161/15889, ed entrambe nascenti da atto per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. n. 61980. **In conseguenza di quanto riportato, è possibile affermare che, relativamente alle unità immobiliari individuate dalla Part. 632 sub. 2 e sub. 3 del Foglio 2, la certificazione risulta carente di atti di provenienza delle quote di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx al netto della quota successivamente da egli acquisita per eredità per successione della di lui coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Pertanto, è possibile affermare che la certificazione notarile agli atti non riporta, per l'intera proprietà, atti di provenienza trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;**
- b) per il diritto di enfiteusi del terreno individuato dalla Part. 4308 del Foglio 39 (porzione della particella ex 627) è possibile precisare che sono stati individuati gli atti





di provenienza sino alla data di denuncia di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxx in data xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e deceduto a Perano in data 19/06/1989, reg.ta a Lanciano in data 15/09/1989 al n. 13 Vol. 413, trascritta a Chieti in data 23/06/1990 ai nn. 10715/9150. Per tale successione, si evidenzia che è stata depositata su PCT nota di accettazione tacita di eredità trascritta a Chieti in data 02/11/2022 ai nn. 20162/15890, nascente da atto per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. n. 61981. **In conseguenza di quanto riportato, è possibile affermare che, relativamente al terreno individuato dalla Part. 4308 del Foglio 2, la certificazione risale sino ad atti di provenienza trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;**

- c) per il diritto di enfiteusi del terreno individuato dalla Part. 4310 del Foglio 2 (porzione della particella ex 629) è possibile precisare che sono stati individuati gli atti di provenienza sino alla data di denuncia di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e deceduto in data 14/12/2005, reg.ta a Lanciano in data 16/05/2006 al n. 30 Vol. 592 trascritta a Chieti in data 25/10/2006 ai nn. 27829/18350. Per tale successione, si evidenzia che è stata depositata su PCT nota di accettazione tacita di eredità trascritta a Chieti in data 02/11/2022 ai nn. 20160/15888, nascente da atto per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. n. 61980. **In conseguenza di quanto riportato, è possibile affermare che, relativamente al terreno individuato dalla Part. 4310 del Foglio 2, la certificazione risulta carente di atti di provenienza delle quote di proprietà del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Pertanto, è possibile affermare che la certificazione notarile agli atti non riporta atti di provenienza trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

In secondo luogo, il sottoscritto precisa che dalle risultanze dell'esame degli atti depositati emerge che **il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) **né l'estratto catastale storico** riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni sino alla data



dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Al riguardo, il sottoscritto allega alla presente estratti catastali storici.

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

In terzo luogo, il sottoscritto precisa che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.** Pertanto, **il sottoscritto medesimo ha proceduto alla immediata acquisizione degli stessi** presso gli uffici competenti del Comune di Perano.

Poiché da tali certificati è emersa per entrambi gli esecutati l'esistenza, alla data dell'acquisizione dei beni pignorati, di rapporto di coniugio e che i rispettivi matrimoni sono stati celebrati per xxxxxxxxxxxxxxx nel Comune di xxxxxxxx e per xxxxxxxxxxxxxxx nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxx.

In merito allo stato civile degli esecutati, così come risultante dagli accertamenti documentali espletati, il sottoscritto precisa che:

- il sig. xxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx), sposato nel Comune di xxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxx, è **coniugato in regime di comunione dei beni** con xxxxxxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxx il xxxxxxxx;
- il sig. xxxxxxxxxxxxxxx (nato ad xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx), sposato nel Comune di xxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxx, **era coniugato in regime di comunione dei beni** con xxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx e deceduta in data xxxxxxxxxxxx.

Relativamente alle unità immobiliari interessate dal pignoramento, il sottoscritto evidenzia che, pur risultando esistente alla data di acquisto rapporto di coniugio in regime di comunione dei beni per entrambi gli esecutati, dette unità sono pervenute agli stessi per atti di divisione di beni personali in quanto pervenuti da successioni ereditarie e di permuta effettuata mediante scambio con cessione di beni personali in quanto pervenuti anch'essi da successioni ereditarie. Pertanto, ai sensi dell'Art. 179 cod.civ., esse non sono entrate a far parte del patrimonio in comunione legale tra i coniugi. **Il pignoramento di dette unità immobiliari non è stato notificato al coniuge di xxxxxxxxxxxxxxx né agli eredi della defunta coniuge di xxxxxxxxxxxxxxx, in quanto trattasi di beni personali degli esecutati.**



L'accesso avviene sia dall'area esterna al fabbricato dal lato strada comunale Fosso dell'Abate, che sul lato opposto mediante scala condominiale.

Il magazzino è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 2 Particella 632 sub. 2 cat. C/2 Cl. 2 cons. mq. 216 rendita € 457,37.

Diritto di enfiteusi su terreno edificabile secondo il PRG vigente del Comune di Perano della superficie di mq. 122, confinante con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri, proprietà famiglia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, area esterna del fabbricato su due lati, così individuato in Catasto N.C.T. al Foglio 2 Particella 4308, Uliveto Cl. U, sup. catastale are 1 ca 22, r.d. € 0,57, r.a. € 0,32;

Diritto di enfiteusi su piccolo terreno residuale edificabile secondo il PRG vigente del Comune di Perano, della superficie di mq. 2, confinante con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a due lati, area esterna del fabbricato su due lati, così individuato in Catasto N.C.T. al Foglio 2 Particella 4310, Seminativo Cl. 1, sup. catastale ca 2, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01.

LOTTO 2 - Appartamento:

Appartamento posto al piano primo, confinante con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, area esterna del fabbricato su 3 lati costituente distacco da altre proprietà e con scala condominiale.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale comune anche ad altre unità immobiliari.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 25/01/2023, è stato possibile rilevare che il vano scala di collegamento a livello del piano primo immette direttamente su piccolo disimpegno avente superficie pari a circa mq. 5, che costituisce di fatto ingresso comune anche al confinante appartamento di proprietà di altra ditta e non oggetto di pignoramento individuato catastalmente, quest'ultimo, dal subalterno 4. Le planimetrie catastali sia del subalterno 3 che del subalterno 4 riportano entrambe la presenza di tale disimpegno, individuandolo rispettivamente quale corridoio ed ingresso.

Va da sé che tale anomalia sarà comunque da regolarizzare ai fini del trasferimento (vedasi anche la risposta al successivo Quesito n. 6).

L'appartamento è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 2 Particella 632 sub. 3 cat. A/2 Cl. 2 cons. 9 vani rendita € 673,98.





QUESITO N. 2

... provveda l'esperto:

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

Per quanto riguarda le caratteristiche generali di ubicazione e tipologiche del fabbricato di cui l'appartamento ed il magazzino/deposito costituiscono porzioni nonché dell'area su cui il fabbricato medesimo insiste, esse sono state già descritte nella risposta al precedente Quesito n. 1. Le aree esterne al fabbricato sono adibite a piazzale carrabile a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato è stato realizzato in più epoche e risulta costituito da una porzione con struttura in muratura portante ed una porzione in cemento armato con solai in laterocemento.

La copertura del fabbricato, anch'essa realizzata con solai in laterocemento, è in parte a tetto ed in parte a terrazzo.

Le pareti esterne, di spessori variabili, sono costituite da tamponature in laterizio e risultano complete di intonaco e tinteggiatura. In più parti, le rifiniture esterne manifestano segni di ammaloramento.

I vani porta e finestra esterni presentano soglie e rivestimenti perimetrali in pietra naturale.

I balconi e le terrazze sono pavimentati con ceramiche ingelive e sono muniti di parapetti in ringhiera metallica smaltata e porzioni in muratura.

La scala condominiale di collegamento dei vari piani è rivestita con pedate ed alzate in marmo ed è munita di ringhiere metalliche smaltate.

LOTTO 1 - Magazzino/deposito ed aree esterne:

L'accesso al magazzino/deposito posto al piano terra avviene sia dal vano scala condominiale che dal portico esterno rivolto verso strada comunale Fosso dell'Abate, al quale si accede tramite una piccola scala esterna con struttura in muratura.

Il magazzino/deposito sviluppa, nel suo complesso, una superficie lorda pari a circa mq. 237, oltre a mq. 31 di terrazza, mq. 56 di portico e circa mq. 10 per quota parte del vano scala condominiale e risulta composto da due ampi locali ad uso deposito, separati da parete amovibile



con struttura metallica e specchiature a vetro, ufficio ed un bagno. L'unità immobiliare ha una altezza utile pari a m 3.45.

Il pavimento, ammalorato e distaccato in più parti, è costituito da piastrelle in ceramica. Le finestre hanno telaio metallico e vetro singolo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è provvisto di rete idrica ed elettrica esterna da considerarsi non perfettamente conforme alle norme vigenti in materia.

L'impianto di riscaldamento è assente.

Il magazzino/deposito risulta nel suo complesso versare in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

I terreni esterni sono costituiti da una modestissima area di risulta di mq 2, non materializzabile sul posto e da un'area con giacitura leggermente digradante parzialmente asfaltata in scadenti condizioni di manutenzione, entrambi edificabili secondo il PRG vigente del Comune di Perano e ricadenti in Zona B3 di Completamento dei nuclei urbani e rurali consolidati. Su di essi insiste il vincolo idrogeologico RD 3267 del 30/12/1923.

Gli immobili ricompresi nel Lotto 1 sono di proprietà di persona fisica e quindi, di soggetto non passivo I.V.A., pervenuti alla stessa per effetto di denunce di successione di morte e successivo atto di divisione.

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

LOTTO 2 - Appartamento:

L'accesso all'appartamento posto al piano primo avviene dal vano scala condominiale attraversando il disimpegno già descritto precedentemente, comune ad esso ed al confinante appartamento di proprietà di altra ditta. In area antistante il portoncino blindato di ingresso all'appartamento si sviluppa un piccolo ambiente, individuato quale studio nella planimetria catastale in atti, ma di fatto adibito a ripostiglio e munito di un portoncino a vetro di ingresso posto a quota inaccessibile dall'esterno e, quindi, non fruibile per tale funzione.

L'appartamento sviluppa, nel suo complesso, una superficie lorda pari a circa mq. 152, oltre a mq. 33 di terrazza e circa mq. 12 per quota parte del vano scala condominiale e disimpegno comune e risulta composto, oltre che dal ripostiglio sopra individuato, da ingresso, un ampio soggiorno ricavato dalla fusione di due ambienti originari mediante demolizione di n. 2 tramezzi, cucina con dispensa, disimpegno, n. 3 camere da letto ed ampio bagno. La terrazza, alla quale si accede sia dall'ambiente soggiorno che dalla camera da letto matrimoniale tramite due finestre zeppe, è pavimentata con piastrelle in ceramica ingeliva per esterni e presenta parapetti misti con ringhiera metallica smaltata e muratura. L'unità immobiliare ha una altezza utile pari a m 2.93.





Il pavimento dell'intera abitazione è costituito da piastrelle in ceramica in uso negli anni di prima realizzazione. La cucina, con accesso sia dall'ingresso mediante porta a battente che dal soggiorno mediante porta scorrevole con binario di scorrimento esterno con specchiatura a vetro, risulta rivestita in tutte le pareti e per una altezza di circa m. 2.40. La dispensa è munita di pilozza. Il bagno risulta rivestito fino al soffitto ed è munito di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno.

Le finestre hanno telaio in legno e sono munite di avvolgibili con comando manuale. Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è provvisto di rete idrica ed elettrica sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è alimentato mediante termocamino ubicato nell'ampio ambiente soggiorno. Tutti gli ambienti sono muniti di elementi radianti in ghisa. L'appartamento è inoltre munito di sistema di climatizzazione ambienti mediante n. 2 unità esterne e split interni.

L'appartamento risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'appartamento è di proprietà di persona fisica e quindi, di soggetto non passivo I.V.A..

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



QUESITO N. 3

... provveda l'esperto:

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

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, come si evince dalla dichiarazione rilasciata nell'atto di divisione per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. 61980.



QUESITO N. 4

... provveda l'esperto:

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale



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

Come riportato nella risposta al Quesito n. 3, nonché come risultante da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perano, il fabbricato è stato realizzato prima del 01/09/1967. Tuttavia, esso è stato oggetto di successivi interventi eseguiti in assenza di atti abilitativi. Relativamente a questi, è stata rilasciata in data 02/10/1993 autorizzazione edilizia in sanatoria n. 6/93 relativa a pratica di condono n. 66/1/C.

L'attento esame dello stato dei luoghi ha evidenziato peraltro ulteriori difformità rispetto a quanto autorizzato consistenti in:

1. Apertura di n. 1 porta di ingresso pedonale sulla facciata verso strada comunale Fosso dell'Abate per accesso al magazzino posto al piano terra;
2. Presenza di parete divisoria amovibile con struttura metallica e vetro nel magazzino posto a piano terra;
3. Demolizione di n. 2 tramezzi e fusione di ambienti per la creazione di un unico ambiente ad uso soggiorno nell'appartamento posto al primo piano.

La difformità riportata sotto il precedente punto 1, trattandosi di modifica alle aperture sui prospetti, risulta sanabile ai sensi degli Artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 in quanto conforme sia alle norme vigenti all'epoca di realizzazione che a quelle vigenti attualmente.

In ogni caso, per essa non sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 40 c. 6 della Legge n. 47/1985, in quanto le ragioni dei crediti risalgono a date successive alle leggi sul condono edilizio (L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003).

L'immobile pignorato interessato dalle difformità riportate sotto il precedente punto 1 si trova quindi nelle condizioni previste dall'Art. 46 c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.





In merito alla quantificazione della sanzione pecuniaria di cui all'Art. 37 c.1 del medesimo D.P.R. 380/2001, essa è da ritenersi pari ad € 516,00, in quanto la realizzazione dell'intervento in difformità non determina un aumento del valore venale dell'immobile. **Detta somma, unitamente a diritti di segreteria, imposte di bollo e competenze professionali, sarà detratta dal valore finale dell'immobile interessato per un totale complessivo quantificabile in circa € 1.200,00.**

Le difformità riportate ai precedenti punti 2 e 3, in quanto "opere interne", sono ascrivibili alla definizione di "tolleranze costruttive", così come definite nell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e, come tali, "non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.". Tali opere, pertanto, come definito nel citato Art. 34-bis, **non costituiscono violazioni edilizie.**

QUESITO N. 5

... provveda l'esperto:

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

Per tutti i terreni interessati dal pignoramento si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici competenti del Comune di Perano.

QUESITO N. 6

... provveda l'esperto:

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



difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive

Le n. 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento identificate in Catasto N.C.E.U. sono così individuate al Foglio 2:

- Particella 632 sub. 2 cat. C/2 Cl. 2 cons. mq. 216 rendita € 457,37;
- Particella 632 sub. 3 cat. A/2 Cl. 2 cons. 9 vani rendita € 673,98.

E' possibile precisare che:

- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto identificato catastalmente;**
- Trattandosi di unità immobiliari riportate in Catasto N.C.E.U. **sono state acquisite le relative planimetrie**, le quali hanno evidenziato le seguenti modeste difformità:
 - Subalterno 2, magazzino/deposito:
 - a) Mancata rappresentazione grafica di parete amovibile nel magazzino/deposito individuato dal sub. 2;
 - b) Mancata rappresentazione grafica di n. 1 vano porta di ingresso.
 - Subalterno 3, appartamento:
 - c) Mancato aggiornamento grafico relativo alla demolizione di n. 2 tramezzi nell'ambiente soggiorno;
 - d) Errata rappresentazione grafica di n. 2 finestre zoppe, riportate in planimetria ciascuna in maniera speculare rispetto allo stato di fatto;
 - e) Come già evidenziato nella risposta al precedente Quesito n. 1, la planimetria catastale rappresenta erroneamente come facente parte dell'appartamento anche il piccolo disimpegno della superficie pari a circa mq. 5, che costituisce di fatto ingresso comune anche ad altro appartamento, posto anch'esso al piano primo, individuato dal subalterno 4. Peraltro, tale disimpegno risulta rappresentato anche come facente parte del suddetto subalterno 4, ove è indicato come ingresso. Pertanto, al fine di consentire l'aggiornamento catastale del subalterno 3, oggetto di pignoramento, si rende necessario procedere alla identificazione di tale piccolo disimpegno quale bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4 mediante frazionamento catastale, con conseguente aggiornamento anche del subalterno 4, non oggetto di pignoramento. **Tale operazione diminuirebbe, seppure in misura modesta, le consistenze di entrambe le unità immobiliari e, pertanto, non è al**





momento attuabile senza preventiva autorizzazione. Ad ogni buon fine, si precisa che nel prosieguo l'appartamento individuato catastalmente dal subalterno 3 sarà individuato, quantificato e valutato al netto di tale disimpegno dal momento che a parere del sottoscritto tale area non potrà costituire in alcun caso proprietà esclusiva poiché consente l'accesso anche ad altra proprietà.

Per quanto sopra riportato, si evidenzia che le modeste difformità individuate sotto le lettere a), b), c) e d) non determinano variazione della consistenza delle rispettive unità immobiliari interessate. Tali modifiche sono da ritenersi minimali ed ininfluenti ai fini fiscali in quanto non determinano variazioni di categoria, classe e rendita catastali. Per esse, si ritiene che non ricorrano le condizioni per procedere ad aggiornamenti catastali.

L'eventuale aggiornamento catastale per correzione della difformità individuata sotto la lettera e), come già evidenziato, comporterebbe una diminuzione della consistenza nonché della rendita catastale non solo della unità oggetto di pignoramento, ma anche di unità immobiliare di altra ditta non oggetto di pignoramento. Si ritiene che ciò costituisca ragione ostativa all'attuazione di tale perfezionamento catastale.



QUESITO N. 7

... provveda l'esperto:

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

Alla data di notifica del pignoramento (29/08/2022), tutti gli immobili oggetto del pignoramento risultavano intestati agli esecutati, in forza di atti trascritti per quote e diritti come di seguito riportati:



- Foglio 2 Particella 632 sub. 2 (magazzino/deposito al piano terra):

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX): Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni. *Si precisa che tale intestazione è da ritenersi erroneamente trascritta e volturata relativamente alla specifica del “regime di comunione dei beni” in quanto l’unità immobiliare è pervenuta all’intestatario in forza di successioni ereditarie ed è pertanto da considerarsi bene personale;*

- Foglio 2 Particella 632 sub. 3 (appartamento al piano primo):

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX): Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni. *Si precisa che tale intestazione è da ritenersi erroneamente trascritta e volturata relativamente alla specifica del “regime di comunione dei beni” in quanto l’unità immobiliare è pervenuta all’intestatario in forza di successioni ereditarie ed è pertanto da considerarsi bene personale;*

- Foglio 2 Particella 4308 (terreno edificabile):

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX): Enfiteusi per 1/2 bene personale;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX): Enfiteusi per 1/2 bene personale;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede in XXXXXXXX (xx) (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX): Diritto del concedente 1/1;

- Foglio 2 Particella 4310 (terreno residuale edificabile):

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX): Enfiteusi per 1/2 in regime di comunione dei beni. *Si precisa che tale intestazione è da ritenersi erroneamente trascritta e volturata relativamente alla specifica del “regime di comunione dei beni” in quanto l’unità immobiliare è pervenuta all’intestatario in forza di successione ereditaria ed è pertanto da considerarsi bene personale;*
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX): Enfiteusi per 1/2 in regime di comunione dei beni. *Si precisa che tale intestazione è da ritenersi erroneamente trascritta e volturata relativamente alla specifica del “regime di comunione dei beni” in quanto l’unità immobiliare è pervenuta all’intestatario in forza di successione ereditaria ed è pertanto da considerarsi bene personale;*





- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Sede in xxxxxxxxxxxx (xx) (c.f. xxxxxxxxxxxxxx): Diritto del concedente 1/1.

Non necessita predisporre progetto di divisione.



QUESITO N. 8

... provveda l'esperto:

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

8.1. Provenienze

Di seguito si riportano le vicende di carattere traslativo e catastale che hanno interessato nell'ultimo ventennio ciascuna unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- **Le unità immobiliari individuate dalla part. 632 sub. 2 e sub. 3 del Foglio 2**, sono di piena proprietà di xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx in forza di atto di divisione per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. 61980, reg.to a Vasto il 26/02/2008 al n. 914 serie 1T, trascritto a Chieti in data 05/03/2008 ai nn. 5269/3811, da comproprietà con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) ed xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx). Ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, le unità immobiliari erano pervenute:
 - Per quota pari a 5/24 di piena proprietà ciascuno per successione ex lege in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) e deceduto in data 14/12/2005, reg.ta a Lanciano in data 16/05/2006 al n. 30 Vol. 592 trascritta a Chieti in data 25/10/2006 ai nn. 27829/18350;
 - Per la residua quota pari a 3/24 di piena proprietà ciascuno per successione ex lege in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx) e



deceduta in data 05/02/1981, reg.ta a Lanciano in data 01/10/1981 al n. 27 Vol. 342 trascritta a Chieti in data 05/06/1982 ai nn. 7421/6458.

Per entrambe le successioni, si evidenzia che sono state depositate su PCT note di accettazioni tacite di eredità entrambe trascritte a Chieti in data 02/11/2022 rispettivamente ai nn. 20160/15888 e nn. 20161/15889, ed entrambe nascenti da atto per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. n. 61980.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari costituiscono porzioni è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e su terreno individuato presso N.C.T. di Chieti dalle particelle 632 e 633 e 1228 (ex 1174/b) del Foglio 2.

Il terreno individuato dalla particella 633 del Foglio 2 era pervenuto ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita per notaio Salvo Di Salvo in Atessa del 17/08/1963 rep. 4977 reg.to ad Atessa il 24/08/1963 al n. 76 Vol. 103, trascritto a Chieti in data 12/09/1963 ai nn. 11312/24136 da xxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx.

Il terreno individuato dalla particella 632 del Foglio 2 era pervenuto ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di divisione per notaio Salvo Di Salvo in Atessa del 03/01/1964 rep. 5402 reg.to ad Atessa il 10/01/1964 al n. 399 Vol. 103, trascritto a Chieti in data 04/02/1964 ai nn. 2074/1940 da comproprietà con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx.

Il terreno individuato dalla particella 1228 (ex 1174/b) del Foglio 2 era pervenuto ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di permuta per notaio Salvo Di Salvo in Atessa del 08/11/1964 rep. 6269 reg.to ad Atessa il 20/11/1964 al n. 479 Vol. 104, trascritto a Chieti in data 24/12/1964 ai nn. 16939/15611 con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx.

Come emerge da foglio di mappa storico, la particella 1174/b del Foglio 2 era a sua volta derivata dalla particella 633 originaria.

Dai certificati catastali storici emerge tuttavia che xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx erano livellari per 1/2 ciascuno dei terreni individuati dalle particelle originarie 633 e 1228 (ex 1174/b, nonché porzione ex 633 originaria) del foglio 2 mentre il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx era intestatario di Diritto del concedente del terreno medesimo. Dagli stessi certificati emerge inoltre che tali diritti risulterebbero cessati in occasione del tipo mappale 48743/81 (n. 48743.1/1995) in atti dal 30/10/1995, a mezzo del quale furono fuse le particelle 632, 633 e 1228 nell'unica particella 632. Accertamenti effettuati presso gli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari di Chieti nonché presso gli uffici dell'Archivio notarile di Chieti a





ritroso fino al 1956 non ha prodotto il reperimento di atti traslativi che evidenziassero in maniera esplicita la sussistenza dei summenzionati diritti di concedente, livello e/o enfiteusi relativamente alle particelle originarie 632, 633 e 1228 (ex 1174/b) eventualmente citati in atti. Al contrario, tutti gli atti sopra citati ed esaminati, nonché gli altri atti consultati, risultano tutti traslativi di piena proprietà e comunque senza alcun riferimento alla sussistenza di eventuali diritti enfiteutici e del concedente. Inoltre, da accertamenti effettuati presso la Prefettura di Chieti, oggi ente competente in materia dei beni immobili ricadenti nel Fondo Edifici per il Culto (FEC), non è emersa alcuna istruttoria in atto riguardante i nominativi degli esecutati e/o dei precedenti intestatari degli immobili interessati, né è emersa alcuna istruttoria di affrancazione in corso o richiesta di cancellazione di presunti diritti del concedente. Alla luce di quanto appena riportato, è da ritenere che tali presunti diritti, risultanti unicamente nella certificazione catastale e che non trovano alcun riscontro documentale di natura probatoria nella documentazione esaminata relativa ad un lasso temporale di oltre 50 anni, né nella corresponsione di alcun canone effettuata o richiesta, né mai rivendicati da parte del FEC, non possano essere tenuti in considerazione nelle valutazioni delle unità immobiliari oggetto di perizia, peraltro edificate a cure e spese degli intestatari su tali terreni. Ciò salvo diversa dimostrazione di titoli.

Si ritiene inoltre che le quote riportate relative alle successioni di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx siano state calcolate in maniera erronea nelle note per trascrizione e relative volturazioni catastali in quanto trattasi di successioni ex lege, come risultante dalle note stesse. Ciò non produce tuttavia alcun effetto nella distribuzione di quote di provenienza oggetto di atto di divisione tra i tre germani;

- **Il terreno individuato dalla part. 4308 (porzione ex part. 627) del Foglio 2**, è in diritto di enfiteusi per 1/2 bene personale ciascuno di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di permuta per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. 61981, trascritto a Chieti in data 05/03/2008 ai nn. 5271/3813 con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx). A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la quota pari ad 1/6 ciascuno di diritto di enfiteusi della particella 627 del Foglio 2 di cui la attuale 4308 del Foglio 2 costituisce porzione derivata, era pervenuta per successione ex lege in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e deceduta in



data 10/11/2005, reg.ta a Lanciano in data 02/10/2006 al n. 17 Vol. 595 trascritta a Chieti in data 06/12/2006 ai nn. 31936/21393. A xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx la quota pari ad 1/3 ciascuno di diritto di enfiteusi della particella 627 del Foglio 2 era pervenuta per successione ex lege in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) e deceduto in data 19/06/1989, reg.ta a Lanciano in data 15/09/1989 al n. 13 Vol. 413, trascritta a Chieti in data 23/06/1990 ai nn. 10715/9150.

Per le successioni in morte di xxxxxxxxxxx e di xxxxxxxxxxx, si evidenzia che sono state depositate su PCT note di accettazioni tacite di eredità trascritte a Chieti in data 02/11/2022 rispettivamente ai nn. 20163/15891 e nn. 20162/15890, nascenti entrambe da atto per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. n. 61981.

- **Il terreno individuato dalla part. 4310 (porzione ex part. 629) del Foglio 2**, è in diritto di enfiteusi per 1/2 ciascuno di xxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxx in forza di atto di divisione per notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta in Vasto del 11/02/2008 rep. 61980, trascritto a Chieti in data 05/03/2008 ai nn. 5269/3811 da comproprietà con xxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx). Ad xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxx, l'unità immobiliare era pervenuta:
 - Per quota pari a 1/3 ciascuno di diritto di enfiteusi della particella 629 del Foglio 2 di cui la attuale particella 4310 del Foglio 2 costituisce porzione derivata, per successione ex lege in morte di xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) e deceduto in data 14/12/2005, reg.ta a Lanciano in data 16/05/2006 al n. 30 Vol. 592 trascritta a Chieti in data 25/10/2006 ai nn. 27829/18350;
 - Ad xxxxxxxxxxx la particella 629 era pervenuta in forza di atto di divisione per notaio Salvo Di Salvo in Atesa del 03/01/1964 rep. 5402 reg.to ad Atesa il 10/01/1964 al n. 399 Vol. 103, trascritto a Chieti in data 04/02/1964 ai nn. 2074/1940.

8.2. Formalità contro

Alla data del 30/01/2023, gli immobili oggetto di perizia non risultano gravati da oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione ad eccezione delle seguenti formalità:

- a) **Ipoteca volontaria** iscritta a Chieti in data 11/10/2013 ai nn. 16850/1687 a favore di "MEDIROLEASING SPA" con sede in Ancona, c.f. 02232810420, a garanzia di altra obbligazione totale € 250.000,00 per notaio Salvi Maria Amelia in Macerata rep. 13876 in data 10/10/2013 gravante su part. 632 sub. 2 e sub. 3 del Foglio 2 del N.C.E.U.;





- b) **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Chieti in data 02/12/2021 ai nn. 22153/2269 a favore di “SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI” con sede in Pescara, c.f. 01807790686, derivante da ruolo capitale € 24.698,58 totale € 49.397,16 emesso da Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano rep. 203223 in data 11/11/2021 gravante su part. 632 sub. 3 del Foglio 2 del N.C.E.U.;
- c) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Chieti in data 16/09/2022 ai nn. 17109/13559 a favore di “AQUI SPV S.R.L.” con sede in Conegliano (TV), c.f. 04954010262, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano rep. 515 del 29/08/2022, gravante sulle part. 632 sub. 2 e sub. 3 del Foglio 2 del N.C.E.U. e su part. 4308 e part. 4310 del Foglio 2 del N.C.T..

QUESITO N. 9

... provveda l'esperto:

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

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

9.1. Criteri di stima adottati

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

La **superficie commerciale** presa a riferimento per la valutazione è quella costituita dalla superficie lorda delle unità immobiliari e da quella relativa alle porzioni accessorie (quali balconi, terrazze, eventuali aree scoperte, ecc.) opportunamente omogeneizzata mediante coefficienti



correttivi, così come definito dalle disposizioni emanate dalla Agenzia in conformità al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 e di seguito riportato:

	Tipo di superficie	Coeff. correttivo
1	Vani principali	1,00
2	Balconi, terrazze e simili	0,30 fino a mq 25 0,10 per superficie eccedente oltre mq 25
3	Aree scoperte	0,10 fino a superficie vani principali 0,02 per superficie eccedente vani principali

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

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

- il **valore unitario di mercato corrente** per immobili aventi caratteristiche di ubicazione, destinazioni d’uso, vetustà, manutenzione e qualità paragonabili a quelle degli immobili oggetto di perizia, dedotti da indagini di mercato presso operatori immobiliari accreditati, da rogiti notarili di recente stipula, nonché in virtù di esperienze professionali dirette;
- valore unitario dedotto da quotazioni della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, banca dati ufficiale dell’Agenzia del Territorio, opportunamente corretti ed adeguati alle caratteristiche dei cespiti in perizia.

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

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

Tipologia immobile	VALORE UNITARIO DI MERCATO SINTETICO-COMPARATIVO [€/mq]	VALORE UNITARIO OMI CORRETTO							VALORE UNITARIO (media) [€/mq]
		min [€/mq]	max [€/mq]	taglio dest. Principale (k1) []	piano (k2) (media) []	Val normale OMI [€/mq]	coeff. di scostamento da caratteristiche "normali" []	valore unitario OMI corretto [€/mq]	
Magazzino/deposito	400	370	740			555	1,00	555	478
Appartamento	600	680	1 000	0,30	0,40	800	1,00	800	700

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

	magazzino/deposito	appartamento
riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex Art. 2922 c.c.)	0,90	0,90
oneri di regolarizzazione urbanistica (esclusi oneri per sanatoria edilizia, valutati in valore assoluto)	1,00	1,00
stato d'uso e di manutenzione	0,8	0,9
stato di possesso	1,00	1,00
vincoli, usi civici ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0,9	0,9
spese condominiali insolute	1,00	1,00
	0,65	0,73

Il **valore per metro quadro** dei terreni i quali, seppur di natura edificabile ai fini urbanistici di fatto non sono utilizzabili per tale scopo per forma, dimensioni e contesto, è quantificabile, al netto di una adeguata percentuale di riduzione ed in condizioni di mercato libero e di piena proprietà, in € 30,00/mq.

Il costo di affrancazione, ai sensi dell'art. 9 della legge 18/12/1970, n. 1138 “...*si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone*”, che nel caso di specie corrisponde al reddito dominicale aggiornato coi coefficienti previsti per le Imposte dirette. Nello specifico il costo di affrancazione presunto sarà pari a:

	R.D.	canone	costo affrancazione	incidenza costi di atto notarile, bolli, e tassazione	totale svalutazione per affrancazione
Part. 4308	€ 0,57	€ 96,19	€ 1.442,85	€ 1180	2.622,85
Part. 4310	€ 0,01	€ 1,69	€ 25,35	€ 20	45,35

Tale svalutazione per affrancazione viene considerata nelle valutazioni che seguono.

9.2. Tabella di valutazione

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



Descrizione immobili		Caratteristiche immobili						Parametri di riferimento				VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO LOTTO	
Unità immobiliare		Dati catastali			Sup. effettiva	coeff. omogeneizzazione	Sup. Ragg.te	Superficie commerciale	valore per metro quadro	coeff. adeguamento e correzione stima	valore immobile		oneri regolarizzazione urbanistica in valore assoluto e/o costi per affrancazione enfiteusi	[€]
Porzione	Foglio	Part.	Sub.	[mq]								[mq]		
LOTTO 1	Magazzino/deposito						259,70	478	0,65	80 689	1 200	79 489	€ 80 541	LOTTO 1
	MAGAZZINO/DEPOSITO				237,00	1,00	237,00							
	TERRAZZA	2	632	2	31,00		8,10							
	PORTICO				56,00		10,60							
	QUOTA PARTE SPAZI COMUNI				10,00	0,40	4,00							
	Terreno	2	4308		122,00	1,00	122,00	122,00	30	1,00	3 660	2 623	1 037	
	Terreno	2	4310		2,00	1,00	2,00	2,00	30	1,00	60	45	15	
LOTTO 2	Appartamento al piano primo						165,10	700	0,73	84 366	0	84 366	€ 84 366	LOTTO 2
	ABITAZIONE				152,00	1,00	152,00							
	TERRAZZA	2	632	3	33,00		8,30							
	QUOTA PARTE SPAZI COMUNI				12,00	0,40	4,80							

QUESITO N. 10

... provveda l'esperto:

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

Come già descritto, sono stati formati n. 2 lotti di cui si riportano di seguito relative brevi descrizioni:

10.1) LOTTO 1 – Locale ad uso magazzino/deposito posto al piano terra di fabbricato ad uso promiscuo sito nel Comune di Perano alla Contrada Impicciaturo o Contrada Fontolfi e diritto di enfiteusi su n. 2 piccoli terreni limitrofi, in particolare:

- Locale magazzino/deposito posto a piano terra confinante con area esterna del fabbricato su 4 lati costituente distacco da altre proprietà e con scala condominiale. L'accesso avviene sia dall'area esterna al fabbricato dal lato strada comunale Fosso dell'Abate, che sul lato opposto mediante scala condominiale.

Il magazzino/deposito sviluppa, nel suo complesso, una superficie lorda pari a circa mq. 237, oltre a mq. 31 di terrazza, mq. 56 di portico e circa mq. 10 per quota parte del vano scala condominiale e risulta composto da due ampi locali ad uso deposito, separati da parete amovibile, un ufficio ed un bagno. L'unità immobiliare ha una altezza utile pari a m 3.45. Il magazzino/deposito risulta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.





Il magazzino/deposito è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 2 Particella 632 sub. 2 cat. C/2 Cl. 2 cons. mq. 216 rendita € 457,37.

- Diritto di enfiteusi su terreno edificabile secondo il PRG vigente del Comune di Perano, della superficie di mq. 122, confinante con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri, proprietà famiglia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, area esterna del fabbricato.

Il terreno è individuato dalla part. 632 del Foglio 2 su due lati, individuato in Catasto N.C.T. al Foglio 2 particella 4308, Uliveto Cl. U, sup. catastale are 1 ca 22, r.d. € 0,57, r.a. € 0,32;

- Diritto di enfiteusi su piccolo terreno residuale edificabile secondo il PRG vigente del Comune di Perano, della superficie di mq. 2, confinante con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a due lati, area esterna del fabbricato individuato dalla part. 632 del Foglio 2 su due lati, individuato in Catasto N.C.T. al Foglio 2 particella 4310, Seminativo Cl. 1, sup. catastale ca 2, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01.

Il lotto nella sua interezza risulta di piena disponibilità della ditta esecutata.

VALORE LOTTO 1 € 80.541

10.2) LOTTO 2 – Abitazione posta al piano primo di fabbricato ad uso promiscuo sito nel Comune di Perano alla Contrada Impicciaturo o Contrada Fontolfi.

Appartamento posto al piano primo, confinante con proprietà Di Capra Ignazio, area esterna del fabbricato su 3 lati costituente distacco da altre proprietà e con scala condominiale.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale attraversando piccolo disimpegno comune anche al confinante appartamento di proprietà di altra ditta.

L'appartamento sviluppa, nel suo complesso, una superficie lorda pari a circa mq. 152, oltre a mq. 33 di terrazza e circa mq. 12 per quota parte del vano scala condominiale e disimpegno comune e risulta composto da ripostiglio confinante con ingresso, ingresso, ampio soggiorno, cucina con dispensa, disimpegno, n. 3 camere da letto e bagno, oltre ad ampia terrazza, alla quale si accede sia dall'ambiente soggiorno che dalla camera da letto matrimoniale. L'unità immobiliare ha una altezza utile pari a m 2.93.

L'appartamento risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.



L'appartamento è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 2 Particella 632 sub. 3 cat. A/2 Cl. 2 cons. 9 vani rendita € 673,98.

Il lotto nella sua interezza risulta di piena disponibilità della ditta esecutata.

VALORE LOTTO 2 € 84.366



QUESITO N. 11

... provveda l'esperto:

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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

Tutti gli immobili elencati nella risposta al Quesito 1 sono nel pieno possesso degli esecutati.

Relativamente a tutti gli immobili pignorati, non sono stati riscontrati contratti di locazione antecedenti al pignoramento.

Da informazioni assunte dall'esecutato, per il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate censite al N.C.E.U. non risulta costituito condominio e non risultano insoluti per spese su parti comuni né eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate.





L'appartamento individuato catastalmente dalla particella 632 sub. 3 del Foglio 2 è regolarmente utilizzato dall'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale abitazione principale unitamente alla coniuge e ad un figlio maggiorenne.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Perano, i terreni esterni e l'area su cui il fabbricato insiste ricadono secondo il PRG vigente del Comune di Perano in "Zona B3 di Completamento dei nuclei urbani e rurali consolidati". Su di essi insiste il vincolo idrogeologico RD 3267 del 30/12/1923.

Dallo stesso certificato risulta peraltro che nel Comune di Perano non sono presenti usi civici.

Gli immobili oggetto di perizia non risultano gravati da vincoli, oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente, ivi inclusi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, censo e diritti di abitazione.

Relativamente al diritto del concedente del "Fondo per il culto" risultante dalle certificazioni catastali storiche come gravante su alcuni dei terreni su cui il fabbricato è stato edificato, come già riportato nella risposta al Quesito n. 8, esso non trova riscontro in nessuno degli atti traslativi reperiti a ritroso per oltre 50 anni, né negli archivi della Prefettura di Chieti, oggi ente competente in materia dei beni immobili ricadenti nel Fondo Edifici per il Culto (FEC). Pertanto, esso non viene tenuto in considerazione nelle valutazioni delle unità immobiliari interessate. Ciò salvo diversa dimostrazione di titoli.

Invece i piccoli terreni edificabili individuati catastalmente dalle particelle 4308 e 4310 del Foglio 2 appartengono ai due esecutati a quote indivise per 1/2 ciascuno in diritto di enfiteusi, come si evince anche dagli atti traslativi. Il diritto del concedente è intestato a "Fondo per il culto". Dagli accertamenti effettuati presso la Prefettura di Chieti, non è emersa alcuna istruttoria in atto riguardante i nominativi degli esecutati e/o dei precedenti intestatari degli immobili interessati, né è emersa alcuna istruttoria di affrancazione in corso o richiesta di cancellazione di presunti diritti del concedente. Inoltre, non è stata riscontrata documentazione attestante pagamento di canoni enfiteutici. Di tale diritto è stato comunque tenuto debito conto in quanto risultante dagli atti traslativi e pertanto è stata considerata una svalutazione dei terreni interessati derivante dai costi di affrancazione, come si evince nella risposta al Quesito n. 9.



QUESITO N. 12

... provveda l'esperto:

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



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



QUESITO N. 13

... provveda l'esperto:

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

Si allegano:

- n. 2 planimetrie degli immobili oggetto del pignoramento;
- n. 1 stralcio di mappa catastale;
- n. 2 planimetrie catastali relative ai subalterni 2 e 3 della particella 632 del Foglio 2;
- documentazione fotografica costituita da n. 11 pagine.



QUESITO N. 14

... provveda l'esperto:

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



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





QUESITO N. 15

... provveda l'esperto:

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

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

QUESITO N. 16

... provveda l'esperto:

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

Si allegano:

- check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (relazione iniziale della verifica documentazione redatta dal funzionario IVG Antonello Ferroni in data 20/03/2023);
- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.



CONCLUSIONI

Dalle tabelle dei valori sopra riportati è possibile formulare il valore finale dell'intero patrimonio immobiliare in perizia:

1) Lotto 1	€	80.541
2) Lotto 2	€	84.366
TOTALE VALORE COMPLESSIVO BENI IMMOBILI	€	164.907

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

DICHIARA

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

€ 164.907 (Euro centosessantaquattromilanovecentosette)

Lanciano, 20 Marzo 2023

In fede
(Arch. Mario UCCI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

