



Studio Ucci Architetti

Arch. Mario Ucci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LANCIANO

Esecuzione Immobiliare RG 39/2023

G.E. Dott. Chiara D'Alfonso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DA

SIRIO NPL S.R.L.

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

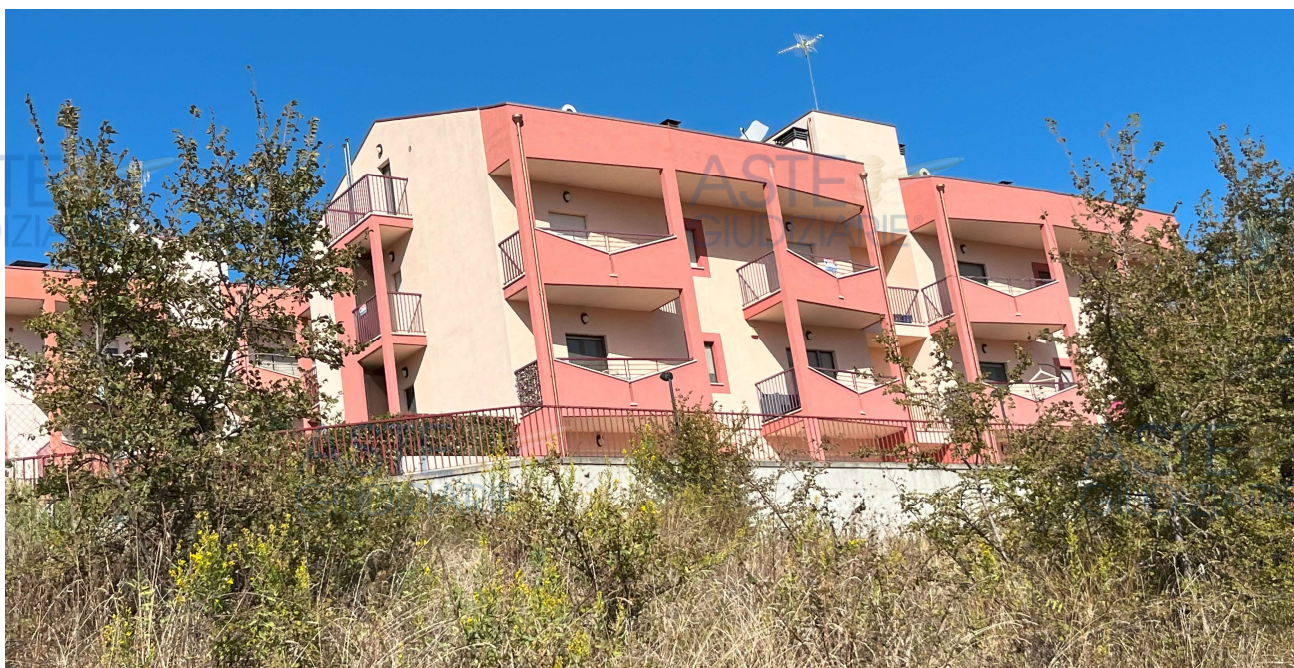
ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OGGETTO: RELAZIONE DI PERIZIA

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)



Lanciano, li 08/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II CTU

(Arch. Mario Ucci)





PREMESSE

A seguito della nomina ricevuta dal G.E. dott. Chiara D'Alfonso in riferimento alla procedura esecutiva promossa da “**SIRIO NPL S.R.L.**” contro “**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, regolarmente confermate dalle verifiche in situ, è emerso che la massa immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da cespiti tutti siti nel Comune di Casoli in località Lame e facenti parte del complesso residenziale “Sol levante” composto da n. 2 fabbricati di seguito meglio descritti, e, più precisamente:

- Locale di deposito allo stato rustico, posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato individuato con la lettera “A”;
- N. 2 autorimesse, di cui n. 1 allo stato rustico, poste al piano seminterrato del fabbricato individuato con la lettera “B”;
- N. 1 Appartamento allo stato rustico, posto al piano primo del fabbricato individuato con la lettera “B”;
- N. 2 Soffitte allo stato rustico, poste al piano secondo (sottotetto) del fabbricato individuato con la lettera “B”;
- N. 2 terreni costituenti aree esterne facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

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;**
- **che detta certificazione notarile sostitutiva, pur riportando una cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza per tutti gli immobili pignorati, presenta alcune inesattezze sia di tipo formale che sostanziale.** La cronistoria è stata riportata relativamente alla particella 4331 del Foglio 54 da cui gli immobili pignorati sono derivati, nonché relativamente alla particella 52 del foglio 54 da cui quest'ultima a sua volta è derivata. Per la **particella 52 del foglio 54** sono stati individuati gli atti di provenienza sino alla data di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx apertasi in data xxxxxxxxxxxx reg.ta a Lanciano in data 14/09/1988 al n. 91 del Volume 403 e trascritta a Chieti in data 21/12/1989 ai nn. 18983/15329, per la quale non risulta trascritta accettazione dell'eredità né espressa né tacita.

In particolare, nella certificazione notarile sostitutiva risultano le seguenti inesattezze:

- Come di seguito meglio descritto, sia nel primo punto che nel secondo punto viene riportato lo stesso identificativo errato "*p.lla 4431 ex 52*" anziché quello corretto "*p.lla 4331 ex 52*";
- Nel secondo punto, viene riportata data errata del decesso di xxxxxxxxxxxxxxxx indicata come xxxxxxxxxxxxxxxx anziché quella corretta xxxxxxxxxxxxxxxx;
- Al medesimo secondo punto viene menzionata accettazione tacita dell'eredità di xxxxxxxxxxxxxxxx mediante trascrizione in data 19/03/2019 erroneamente "*ai nn. 18495/12907*". Tale formalità è invece trascritta ai nn. 4899/3678 e risulta essere accettazione tacita di eredità riferita alla particella 4403 sub. 3 del foglio 54, generatasi in data successiva al decesso del *de cuius*. **In merito a tale formalità, si ritiene necessario approfondimento giuridico, come meglio precisato nella risposta al Quesito n. 8.**

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.

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, seppur con l'anzidetta inesattezza in merito all'errato identificativo "p.lla 4431 ex 52" anziché "p.lla 4331 ex 52".**

In terzo luogo, il sottoscritto precisa che **il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati. Pertanto, il sottoscritto medesimo ha proceduto alla immediata acquisizione degli stessi presso gli uffici competenti del Comune di Casoli, unitamente, laddove sussistenti, ai relativi certificati per estratto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine.**

Da tali certificati è emerso che:

- **XXXXXXXXXXXXXX**, nato il **XXXXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXX** è deceduto in data **XXXXXXXXXXXXXX**;
- **XXXXXXXXXXXXXX**, nato il **XXXXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXX**, **risulta coniugato in regime di separazione dei beni** con matrimonio celebrato in data **XXXXXXXXXXXXXX** nel Comune di **XXXXXXXXXXXXXX**;
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato l'**XXXXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXX**, **risulta coniugato in regime di separazione dei beni** con matrimonio celebrato in data **XXXXXXXXXXXXXX** nel Comune di **XXXXXXXXXXXXXX**.

Il sottoscritto evidenzia che, relativamente a tutte le unità immobiliari, **il pignoramento non è stato notificato ai coniugi degli esecutati, in quanto trattasi comunque di acquisti di beni immobili a favore di società a responsabilità limitata e, quindi, estranei al regime patrimoniale dei soci.**

QUESITO N. 1

... provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con

Descrizione del complesso

Il complesso edilizio denominato "Sol levante" è sito nel Comune di Casoli alla località Lame. Esso è composto da n. 2 fabbricati, identificati come fabbricato "A" e fabbricato "B", e rispettivamente con i numeri civici 21 e 20, pressoché identici nella loro consistenza globale, ma con piccole diversità interne. Ognuno di essi si articola in n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato, tutti collegati tra di loro mediante vano gradinata oltre che da ascensore.

Il lotto su cui i fabbricati insistono è individuato in N.C.T. al Foglio 54 dalle particelle 4402, 4403, 4404 e 4405. Detti terreni hanno una superficie catastale complessiva pari a mq 3.500, parzialmente occupata dai fabbricati ed in parte destinata ad aree esterne per camminamenti, corsie di manovra, strada privata ed area a verde. In particolare, così come individuato nei Permessi di Costruire n. 17 del 27/03/2009 e n. 51 del 29/11/2010, il fabbricato identificato con la lettera "A" insiste sulla particella 4402, mentre il fabbricato identificato con la lettera "B" insiste sulla particella 4403.

Il lotto confina con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx adibita a strada pubblica e strada comunale.

Il lotto risulta recintato su n. 3 lati con recinzione in muratura e sovrastante ringhiera metallica. L'ingresso al lotto avviene da strada comunale confinante attraverso due accessi distinti per i due fabbricati ed i percorsi di ingresso alle autorimesse ed ai vani scala sono pavimentati con bitume. Una fascia a ridosso delle tamponature dei piani seminterrati dei due fabbricati è pavimentata con piastrelle di ceramica per esterni.

Porzioni di aree esterne sono adibite a verde di uso comune e privato.

Entrambi i fabbricati presentano struttura in cemento armato, solai in laterocemento, e copertura, anch'essa in laterocemento, del tipo a falde inclinate con manto in tegole portoghesi di argilla.

Tutte le pareti esterne, dello spessore complessivo di circa cm 40, sono costituite da tamponamenti in laterizio alveolato, finitura e tinteggiatura esterna.

I balconi sono pavimentati anch'essi con piastrelle ingelive per esterni e sono muniti di parapetti in muratura e ringhiera metallica. Entrambi i fabbricati risultano completi nelle finiture esterne e nelle parti comuni.



I vani gradinata di entrambi i fabbricati sono accessibili attraverso portoncini a vetro a due ante e presentano gradini rivestiti in marmo e ringhiere metalliche. Essi sono inoltre muniti di ascensore.

Il fabbricato "A" è composto da n. 4 abitazioni, n. 3 locali di deposito e n. 4 autorimesse, mentre il fabbricato "B" è composto da n. 4 abitazioni di cui n. 1 in corso di costruzione, da n. 2 locali di deposito entrambi in corso di costruzione e da n. 4 autorimesse di cui n. 1 in corso di costruzione.

Alcune delle unità immobiliari facenti parte del complesso sono state già alienate ad altre ditte, mentre quelle oggetto di pignoramento sono ancora allo stato rustico con diversi stati di avanzamento lavori, eccezion fatta per n. 1 autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato "B", la quale risulta completa in tutte le sue parti.

- **LOTTO 1: Locale di deposito, posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato "A".**

Locale di deposito posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato "A" sul lato sinistro del pianerottolo salendo le scale. Esso confina con vano scala, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, area esterna comune su tre lati. Esso è composto da ambiente unico per una superficie lorda pari a mq. 82.80, oltre a mq. 16.50 di terrazza e balcone ed oltre a mq. 9.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore). Allo stato attuale, il locale di deposito risulta essere privo di pavimenti, rivestimenti e tinteggiatura. Risultano completi i massetti, gli intonaci, la pavimentazione della terrazza e del balcone, gli infissi esterni ed il portoncino di ingresso. Attraverso n. 3 portefinestre si accede alla terrazza con esposizione Ovest ed attraverso n. 1 portafinestra si accede al balcone con esposizione Nord. L'immobile è inoltre munito di n. 1 lucernario a tetto.

Gli impianti sottotraccia risultano parzialmente realizzati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da un minimo di m 1.00 circa ad un massimo di m 2.60 circa.

Quanto alla classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica in quanto non richiesto dalla normativa vigente per locale con tale destinazione d'uso.

Nonostante l'immobile risulti ancora incompleto nelle finiture, esso è regolarmente accatastato ed è munito di certificato di agibilità prot. 8199 del 15/07/2011.

L'unità immobiliare è individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4402 subalterno 7, categoria C/2, classe 2 cons. 52 mq sup.cat. 71 mq, rendita € 83,25.

- **LOTTO 2: Appartamento allo stato rustico posto al piano primo del fabbricato "B" con locale di deposito al piano secondo (sottotetto) ed autorimessa al piano seminterrato.**

Il lotto è costituito da:

- **Appartamento allo stato rustico** posto al piano primo del fabbricato "B" sul lato destro del pianerottolo salendo le scale. Esso confina con vano scala ed area esterna comune su tre lati.

Esso è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 108.10, oltre a mq. 29.30 di terrazze e balconcino ed oltre a mq. 9.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore). Le n. 4 terrazze sono accessibili da soggiorno, cucina, e da due camere da letto. Il balconcino è accessibile da uno dei bagni, e su di esso è ricavato anche un piccolo locale chiuso per alloggiamento caldaia. Allo stato attuale, l'appartamento risulta essere ancora allo stato rustico ed ha un'altezza interna pari a m 2.87, mentre l'altezza utile interna ad opere completate presunta sarà pari a circa m 2.75. Il livello di completamento al momento del sopralluogo risultava essere il seguente:

- Portoncino di ingresso del tipo blindato posto in opera;
- Intonaci e tinteggiature esterni completi;
- Soglie e pavimenti terrazze completi;
- Parapetti terrazze e balconcino completi;
- Infissi esterni in alluminio posti in opera con cassonetti ed avvolgibili, ma privi di vetrate;
- Porte interne assenti;
- Controtelai porte interne presenti;
- Soglie per finestre presenti;
- Impianti idrici, elettrici e di riscaldamento assenti;
- Intonaci e tinteggiature interni assenti;
- Massetti, pavimenti e rivestimenti assenti.

Quanto alla classificazione energetica, l'appartamento è sprovvisto di Attestato di prestazione energetica, in quanto ancora in corso di costruzione.

L'appartamento è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 4, categoria F/3.



- **Locale di deposito** posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato “B” sul lato destro del pianerottolo salendo le scale.

Esso confina con vano scala, area esterna comune su tre lati. Esso è composto da ambiente unico per una superficie lorda pari a mq. 107.60, oltre a mq. 16.50 di terrazza e balcone ed oltre a mq. 12.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore).

Attraverso n. 3 portefinestre si accede alla terrazza con esposizione Ovest ed attraverso n. 1 portafinestra si accede al balcone con esposizione Sud. L’immobile è inoltre munito di n. 2 lucernari a tetto.

L’unità immobiliare ha un’altezza interna al rustico variabile da un minimo di m 1.10 circa ad un massimo di m 2.75 circa.

Allo stato attuale, il locale di deposito risulta essere ancora allo stato rustico.

Il livello di completamento al momento del sopralluogo risultava essere il seguente:

- Portoncino di ingresso in legno tamburato posto in opera;
- Intonaci e tinteggiature esterni completi;
- Soglie e pavimenti terrazze completi;
- Parapetti terrazze e balconcino completi;
- Infissi esterni in alluminio posti in opera privi di cassonetto ed avvolgibile;
- Tramezzature interne assenti;
- Porte e controtelai interni assenti;
- Soglie per finestre presenti;
- Impianti idrici, elettrici e di riscaldamento assenti;
- Intonaci e tinteggiature interni assenti;
- Massetti, pavimenti e rivestimenti assenti.

Quanto alla classificazione energetica, l’unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica in quanto non richiesto dalla normativa vigente per locale con tale destinazione d’uso.

L’unità immobiliare è individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 6, categoria F/3.

- **Box autorimessa** posto al piano seminterrato della palazzina “B” in prima posizione rispetto all’ingresso della corsia di manovra. Esso confina con corsia di manovra, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, terrapieno a due lati. Esso ha una superficie lorda pari a mq. 58.60. Allo stato attuale, il box risulta allo stato rustico. Il box

ha un'altezza interna allo stato rustico pari a m 2.75 circa. Il livello di finitura al momento del sopralluogo risultava essere il seguente:

- Porta basculante in lamiera preverniciata posta in opera;
- Intonaci e tinteggiature assenti;
- Plafoniera e punto comando assenti;
- Pavimento e massetto assenti.

Quanto alla classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica in quanto non richiesto dalla normativa vigente per locale con tale destinazione d'uso.

Il box autorimessa è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 8, categoria F/3.

• **LOTTO 3: Box autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato "B".**

Box autorimessa posto al piano seminterrato della palazzina "B" in terza posizione rispetto all'ingresso della corsia di manovra. Esso confina con corsia di manovra, vano scala comune, terrapieno, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. L'accesso carrabile al box avviene dalla corsia di manovra esterna, mentre quello pedonale avviene tramite porta di collegamento ad androne di ingresso comune.

Il box ha una superficie lorda pari a mq. 47.90. Allo stato attuale, il box si presenta completo nelle dotazioni e finiture. Esso ha un'altezza interna pari a m 2.60. Il livello di finitura al momento del sopralluogo risultava essere il seguente:

- Porta basculante in lamiera preverniciata posta in opera munita di automatismo per apertura;
- Intonaci e tinteggiature completi;
- Plafoniera e punto comando presenti;
- Massetto e pavimento in ceramica completi.

Quanto alla classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica in quanto non richiesto dalla normativa vigente per locale con tale destinazione d'uso.

Il box autorimessa è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 10, categoria C/6 classe 2 cons. 43 mq. sup. cat. 48 mq. rendita € 79,95.

• **LOTTO 4: Locale di deposito allo stato rustico, posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato "B".**



Locale di deposito posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato "B" sul lato sinistro del pianerottolo salendo le scale.

Esso confina con vano scala, area esterna comune su tre lati. Esso è composto da ambiente unico per una superficie lorda pari a mq. 107.60, oltre a mq. 16.50 di terrazze ed oltre a mq. 12.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore).

Attraverso n. 3 portefinestre si accede alla terrazza con esposizione Ovest ed attraverso n. 1 portafinestra si accede al balcone con esposizione Nord. L'immobile è inoltre munito di n. 2 lucernari a tetto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al rustico variabile da un minimo di m 1.10 circa ad un massimo di m 2.75 circa.

Allo stato attuale, il locale di deposito risulta essere ancora allo stato rustico.

Il livello di completamento al momento del sopralluogo risultava essere il seguente:

- Portoncino di ingresso in legno tamburato posto in opera;
- Intonaci e tinteggiature esterni completi;
- Soglie e pavimenti terrazze completi;
- Parapetti terrazze e balconcino completi;
- Infissi esterni in alluminio posti in opera privi di cassonetto ed avvolgibile;
- Tramezzature interne assenti;
- Porte e controtelai interni assenti;
- Soglie per finestre presenti;
- Impianti idrici, elettrici e di riscaldamento assenti;
- Intonaci e tinteggiature interni assenti;
- Massetti, pavimenti e rivestimenti assenti.

Quanto alla classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica in quanto non richiesto dalla normativa vigente per locale con tale destinazione d'uso.

L'unità immobiliare è individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 7, categoria F/3.

• **LOTTO 5: Aree esterne individuate in catasto come "REL ENTE UR".**

Aree urbane della superficie catastale complessiva di mq. 1.185 confinanti con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, area di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx adibita a strada

pubblica, strada comunale, aree comuni complesso “Sol levante” su due lati, salvo altri. Tali aree risultano adibite parzialmente a verde incolto e parzialmente a strada pubblica.

Le aree sono così individuate in Catasto N.C.T. al Foglio 54:

- particella 4404, qualità REL ENTE UR, cons. mq. 1025;
- particella 4405, qualità REL ENTE UR, cons. mq. 160.

Dalle risultanze derivanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casoli, si evincono le seguenti destinazioni urbanistiche previste dal P.R.G. Vigente:

- la particella 4404 ricade per mq. 758.17 in zona “B3 – Completamento urbano con bassa densità” e per mq. 266.83 in zona “E1 – Agricola normale”;
- la particella 4405 è destinata per intero a “Strada”.

Benché porzione della particella 4404 risulti edificabile, da attento esame delle pratiche urbanistiche relative ai complessi edilizi realizzati risulta che la sua potenzialità edificatoria è stata già interamente utilizzata per la realizzazione del complesso “Sol levante”.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che dette aree non siano alienabili, in quanto porzione di esse è già di fatto adibita a strada pubblica e, quindi, suscettibile di esproprio, anche se non ancora formalizzato. La residua porzione edificabile, attualmente adibita a verde, costituisce porzione del lotto che ha consentito la realizzazione delle volumetrie esistenti. Inoltre, la particella 4404 è gravata da servitù a favore di “ENEL Distribuzione S.p.A.” in forza di atto di costituzione di servitù di elettrodotto per transito linea MT interrata denominata “Casoli” su proprietà privata in località Lame nel Comune di Casoli.

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

Relativamente alla assoggettabilità al regime I.V.A., è possibile riferire quanto segue:

- **Lotto 1**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4402 sub. 7. Esso risulta ultimato da oltre 5 anni in quanto regolarmente accatastato e munito di certificato di agibilità prot. 8199 del 15/07/2011. Seppur privo di finiture, come descritto nella



risposta al Quesito n. 1, si ritiene che per esso sussistano comunque le condizioni per la possibilità di esercizio della opzione I.V.A.;

- **Lotto 2**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 sub. 4, sub. 6 e sub. 8. Esso, come descritto nella risposta al Quesito n. 1, e come risultante anche dalle visure catastali, presenta caratteristiche oggettive pienamente riferibili a quelle di immobili in corso di costruzione e, quindi, ancora inseriti nel circuito produttivo. Pertanto, la sua vendita immobiliare è da ritenersi soggetta ad I.V.A., senza possibilità di esercizio di opzione I.V.A., non essendo già trascorsi i 5 anni dalla ultimazione degli stessi o del loro ripristino;
- **Lotto 3**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 sub. 10. Esso risulta ultimato da oltre 5 anni in quanto regolarmente accatastato dal 30/09/2013. Pertanto, si ritiene che per esso sussistano le condizioni per la possibilità di esercizio della opzione I.V.A.;
- **Lotto 4**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 sub. 7. Esso, come descritto nella risposta al Quesito n. 1, e come risultante anche dalle visure catastali, presenta caratteristiche oggettive pienamente riferibili a quelle di immobili in corso di costruzione e, quindi, ancora inseriti nel circuito produttivo. Pertanto, la sua vendita immobiliare è da ritenersi soggetta ad I.V.A., senza possibilità di esercizio di opzione I.V.A., non essendo già trascorsi i 5 anni dalla ultimazione degli stessi o del loro ripristino;
- **Lotto 5**, identificato in N.C.T. al Foglio 54 particelle 4404 e 4405. Esso, come descritto nella risposta al Quesito n. 1, risulta oggettivamente inalienabile.

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

I due fabbricati di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione sono stati realizzati in date successive al 02/09/1967.

... 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

In riferimento alla legittimità urbanistica, il complesso edilizio “Sol levante” è stato realizzato:

- in forza di Permesso di Costruire n. 17 del 27/03/2009;
- in forza di Permesso di Costruire in Variante n. 51 del 29/11/2010.

Con certificato prot. 8199 del 15/07/2011 è stata dichiarata la agibilità parziale di n. 11 unità immobiliari, tutte facenti parte del fabbricato “A”. Tra essi l'unità immobiliare oggetto del pignoramento individuata in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4402 sub. 7.

Allo stato attuale non è stato reperito tra gli atti del Comune di Casoli altro certificato di agibilità né Segnalazione Certificata di Agibilità relativi alle rimanenti unità immobiliari oggetto del pignoramento.

I citati permessi di costruire sono da ritenersi scaduti alla data attuale, per cui eventuali opere di completamento avranno necessità di acquisire nuovo atto abilitativo.

Nel loro complesso, i fabbricati risultano conformi a quanto autorizzato con gli atti abilitativi citati rispetto alla loro consistenza planivolumetrica e di distanze, oltre che in merito ai parametri urbanistici dichiarati in progetto. Tuttavia, l'attento esame dello stato dei luoghi ha evidenziato le



seguenti difformità rispetto agli atti abilitativi, tutte realizzate durante il periodo di costruzione e di validità degli stessi, e **databili in un arco temporale compreso negli anni dal 2010 al 2011:**

- 1) Diversa ripartizione delle unità immobiliari rispetto al progetto autorizzato:
 - Il locale di deposito identificato al N.C.E.U. Foglio 54 particella 4402 sub. 7 risulta fusione di n. 3 locali soffitta previsti in progetto e relativo disimpegno;
 - I locali di deposito identificati al N.C.E.U. Foglio 54 particella 4403 sub. 6 e sub. 7 risultano ciascuno fusione di n. 4 locali soffitta previsti in progetto e relativo disimpegno;
- 2) Modifiche alle aperture e realizzazione balconi non previsti in progetto:
 - I locali di deposito identificati al N.C.E.U. Foglio 54 particella 4402 sub. 7 e particella 4403 sub. 6 e sub. 7 presentano maggiori dimensioni dei vani finestra e la apertura di nuova portafinestra. Ciascuno di essi presenta inoltre la realizzazione di un balcone di modeste dimensioni con conseguente trasformazione di finestra in portafinestra;
- 3) Modeste difformità nelle partizioni interne nell'appartamento allo stato rustico identificato al N.C.E.U. Foglio 54 particella 4403 sub. 4;

Le difformità riportate al punto 1) sono ascrivibili, per tipologia ed entità, alla definizione di intervento di manutenzione straordinaria così come definito all'Art. 3 c. 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001, trattandosi di opere per *"...frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso..."*.

Le difformità riportate al punto 2) sono ascrivibili, per tipologia ed entità, alla definizione di intervento di ristrutturazione edilizia così come definito all'Art. 3 c. 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001.

Le difformità elencate nei precedenti punti 1) e 2), trattandosi di fusione di unità immobiliari, modifiche alle aperture di finestre sui prospetti e realizzazione di balconi, risultano sanabili ai sensi degli Artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 in quanto conformi sia alle norme vigenti all'epoca di realizzazione che a quelle vigenti attualmente.

In ogni caso, **per esse 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).

Gli immobili pignorati interessati dalle difformità elencate nei precedenti punti 1 e 2 si trovano 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 € 700,00 per ciascuna unità immobiliare interessata dalle difformità. Detta somma, unitamente a diritti di segreteria, imposte di bollo e competenze professionali, sarà detratta dal valore finale degli immobili, con una incidenza di circa € 1.400 per ciascuna delle unità immobiliari interessate.

Le difformità elencate nel precedente punto 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 Casoli.

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 ostative

E' possibile confermare che:

- Per tutte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto identificato catastalmente;
- Per quanto attiene le unità immobiliari in corso di costruzione, non esistono schede catastali ma esclusivamente elaborati planimetrici catastali che li individuano;
- Relativamente alle unità immobiliari identificate in N.C.E.U. dal subalterno 7 della particella 4402 del Foglio 54 e dal subalterno 10 della particella 4403 del Foglio 54, si allegano schede catastali.

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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Alla data di notifica del pignoramento (12/05/2023), tutti gli immobili oggetto del pignoramento risultavano di proprietà della società esecutata.

La stessa ne era proprietaria in quota esclusiva, in forza di atti regolarmente trascritti.

Pertanto, non necessita predisporre progetto di divisione.

... 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

Provenienze

Di seguito si riportano le vicende di carattere traslativo e catastale che hanno interessato gli immobili oggetto del pignoramento.

Tutte le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Casoli ed individuate da:

- Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4402 subalterno 7
- Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterni 4, 6, 7, 8, 10
- Catasto N.C.T. al Foglio 54 particelle 4404 e 4405

sono di piena proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx. Tali particelle sono derivate, in forza di frazionamenti e tipi mappali, dalla particella 4331 del Foglio 54.

La particella 4331 del Foglio 54 è pervenuta alla xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita per notaio Sergio Sideri in Lanciano in data 02/02/2009 rep. n. 29808 trascritto a Chieti in data 12/02/2009 ai nn. 2822/2037 da xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, ai quali era pervenuta in forza di successione testamentaria di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx apertasi in data xxxxxxxxxxxxxxxx reg.ta a Lanciano in data 16/05/2007 al n. 47 del Volume 601 e trascritto a Chieti in data 04/09/2008 ai nn. 18495/12907. Agli atti della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti risulta accettazione tacita di eredità parziale relativa a particella 4403 sub. 3, derivata dalla particella 4331, trascritta a Chieti in data 19/03/2019 ai nn. 4899/3678, ma non anche della originaria part. 4331. Tale nota per trascrizione è stata formalizzata in occasione della stipula di contratto di mutuo tra persona terza, precedente acquirente dalla xxxxxxxxxxxxxxxx, ed istituto di credito. **Si ritiene necessario approfondimento giuridico circa la potenziale inidoneità di tale atto di mutuo quale titolo per la trascrizione medesima e circa la possibilità che quest'ultima possa ritenersi estesa anche alla particella 4331 che ha originato, oltre all'anzidetta part. 4403 sub. 3, anche gli immobili oggetto del pignoramento. Del resto, interpretazioni sul punto**



risultano essere ampiamente dibattute con orientamenti diversi. Benché giurisprudenza ricorrente ritenga sufficiente l'esistenza di una trascrizione di accettazione tacita anche solo relativa a porzione dell'asse ereditario per considerarne trascritta la sua accettazione *in toto*, potrebbe ritenersi funzionale alla ricostruzione del ventennio procedere ad altra trascrizione di accettazione tacita di eredità relativa alla particella 4331 in riferimento all'atto di compravendita per notaio Sergio Sideri in Lanciano in data 02/02/2009 rep. n. 29808, ovvero relativa a tutti gli immobili oggetto di pignoramento da essa derivati.

La particella 4331 del foglio 54, della superficie catastale di mq. 3.500, è derivata, in forza di frazionamento, da porzione della particella 52 del Foglio 54 della superficie catastale di mq. 15.460. La piena proprietà della particella 52 è pervenuta a xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di riunione di usufrutto di xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxx e deceduta il xxxxxxxxxxxx. La nuda proprietà e l'usufrutto della particella 52 erano pervenuti rispettivamente a xxxxxxxxxxxx ed a xxxxxxxxxxxx in forza di successione testamentaria con testamento pubblico per notaio De Luca del 27/08/1984 reg.to a Lanciano il 01/09/1988 n. 1377 serie 1°, di xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx apertasi in data xxxxxxxxx reg.ta a Lanciano in data 14/09/1988 al n. 91 del Volume 403 e trascritta a Chieti in data 21/12/1989 ai nn. 18983/15329. Relativamente a detta successione, non risulta trascritta accettazione dell'eredità né espressa né tacita.

Formalità contro

Alla data del 09/10/2023, 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:

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata** trascritta a Chieti in data 23/07/2009 ai nn. 13930/9200 a favore di "ENEL S.P.A." con sede in Roma, c.f. 05779711000 e contro xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Carabba Francesco in Lanciano in data 23/06/2009 rep. n. 1692 gravante sulla particella 4331 del Foglio 54 del N.C.T..
- **Ipoteca volontaria** di € 1.900.000,00 iscritta a Chieti in data 13/08/2009 ai nn. 15729/3631 a favore della "CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A." con sede in Chieti, c.f. 00098470693 e contro xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per contratto di mutuo fondiario dell'importo di € 950.000,00 per notaio Sideri Sergio in



Lanciano in data 07/08/2009 rep. n. 30223 gravante sulla particella 4331 del Foglio 54 del N.C.T.. Successivamente, sono state formalizzate le seguenti annotazioni:

- **Annotazione** r.p. n. 2042 del 08/09/2011 per erogazione parziale;
- **Annotazione** r.p. n. 2043 del 08/09/2011 per riduzione di somma;
- **Annotazione** r.p. n. 2044 del 08/09/2011 per notaio Sideri Sergio in Lanciano in data 06/07/2011 rep. n. 31652 per frazionamento in quota, tra le altre, di:
 - particella 4402 sub. 7, del foglio 54 N.C.E.U. capitale € 30.000,00 ipoteca € 60.000,00;
 - particelle 4403, 4404, 4405 del foglio 54 N.C.T. capitale € 475.000,00 ipoteca € 950.000,00;
- **Annotazione** r.p. n. 2990 del 30/12/2013 per notaio Sideri Sergio in Lanciano in data 09/12/2013 rep. n. 33509 per frazionamento in quota, tra le altre, di:
 - particella 4403 sub. 4, (5), 6, 7, 8, 10, (11) del foglio 54 N.C.E.U. e particelle 4404, 4405 del foglio 54 N.C.T. capitale € 280.000,00 ipoteca € 560.000,00;
- **Annotazione** r.p. n. 1957 del 14/10/2015 per notaio Sideri Sergio in Lanciano in data 23/09/2015 rep. n. 34932 per erogazione a saldo;
- **Annotazione** r.p. n. 1958 del 14/10/2015 per notaio Sideri Sergio in Lanciano in data 23/09/2015 rep. n. 34932 per riduzione di somma da € 280.000,00 ad € 205.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Chieti in data 21/06/2023 ai nn. 11185/8867 a favore della Soc. "SIRIO NPL S.R.L." con sede in Conegliano (TV), c.f. 05122460263 e contro xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxxxx, gravante sulle particelle 4403 subalterni 4, 6, 7, 8, 10, sulla particella 4402 subalterno 7 del foglio 54 N.C.E.U., sulla particella 4404 e particella 4405 del foglio 54 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, che sono costituiti prevalentemente da immobili allo stato rustico e da aree già adibite di fatto ad uso pubblico e/o prive di potenzialità edificatoria.

9.1. Criteri di stima per valutazione di unità immobiliari censiti in N.C.E.U.

Si precisa che la **superficie commerciale** presa a riferimento per la valutazione è quella costituita dalla superficie lorda di abitazione e da quella relativa alle porzioni accessorie (quali balconi, terrazze, verande, 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

La superficie commerciale tiene inoltre conto dell'incidenza di spazi comuni quali scale, ascensori, ecc. in quota proporzionale rispetto alla totalità degli immobili serviti ed in ragione del 50%.

Per determinare il **valore per metro quadrato** sono stati impiegati due criteri, il primo diretto, facendo riferimento allo stato di completamento in cui gli immobili si trovano attualmente, ed il secondo indiretto per mezzo del "*criterio di trasformazione*", deducendo il valore unitario degli immobili per differenza tra un ipotetico stato ultimato degli stessi ed i costi necessari per conseguirlo.

Più precisamente, tali criteri sono stati applicati come segue:

- **criterio sintetico-comparativo:**

I valori unitari sono dedotti a partire da prezzi formatisi sul mercato riguardanti beni con analogo stato di completamento e paragonabili a quelli oggetto di valutazione e, nella presente stima, essi sono stati ricavati da indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari accreditati, da rogiti notarili di recente stipula, nonché in virtù di esperienze professionali dirette.

Il valore unitario di stima scaturisce dal valore di mercato unitario, adeguatamente corretto in funzione delle reali caratteristiche dell'immobile in perizia attraverso adozione di coefficienti in funzione di stato di avanzamento dei lavori (SAL), di vetustà del realizzato, livello di piano e livello di manutenzione.

I valori di mercato unitari dedotti dalle indagini effettuate sono di seguito riportati:

- Unità immobiliare residenziale allo stato rustico € 650/mq.
- Unità immobiliare ad uso box autorimessa ultimato € 500/mq.
- Unità immobiliare ad uso autorimessa allo stato rustico € 350/mq.
- Locale di deposito (sottotetto) € 380/mq.
- Locale di deposito (sottotetto) allo stato rustico € 250/mq.

• **criterio di trasformazione:**

Tale criterio è da intendersi come confermativo o correttivo di eventuali scostamenti del precedente criterio *sintetico-comparativo*. Esso, infatti, è un criterio di valutazione *derivato* e si basa sul principio che *il valore dell'immobile è pari alla differenza tra il valore di mercato dello stesso immobile dopo un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo*. Nel caso specifico, trattandosi prevalentemente di immobili in corso di costruzione o allo stato rustico, il processo di valorizzazione è da identificare con la esecuzione delle opere di completamento degli stessi.

Per l'applicazione di tale criterio, necessita quindi acquisire il prezzo di mercato corrente per le nuove costruzioni aventi caratteristiche di ubicazione, destinazioni d'uso e qualità paragonabili a quelle degli immobili oggetto di perizia, dedotti da indagini di mercato, da rogiti notarili di recente stipula e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), banca dati ufficiale dell'Agenzia del Territorio.

Il valore unitario assunto per determinare il valore commerciale degli immobili ultimati, finalizzato all'applicazione del criterio di trasformazione, scaturirà quindi dalla media dei valori unitari ricavati dalle fonti citate.

Al fine di quantificare i costi di trasformazione per il completamento delle unità immobiliari in corso di costruzione o allo stato rustico sono stati elaborati computi metrici considerando prezzi di mercato correnti per le lavorazioni necessarie al metro quadrato.

Da tale analisi è emerso quanto riportato nella tabella che segue:

Tipologia immobile	VALORE UNITARIO DI MERCATO AL SAL CORRENTE SINTETICO-COMPARATIVO	VALORE UNITARIO DI TRASFORMAZIONE											VALORE UNITARIO PER LA STIMA (media)
		Valore unitario OMI corretto							Valore unitario stato ultimato di mercato	Valore unitario stato ultimato (media)	Costo opere di completamento	Valore unitario di trasformazione	
		min	max	taglio dest. Principale (k1)	piano (k2)	Val normale OMI	coeff. di scostamento da caratteristiche "normali"	valore unitario stato ultimato OMI corretto					
	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[]	[]	[€/mq]	[]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]
Locale di deposito Fabbr. "A" F. 54 Part. 4402/7	-								400	400	50	350	350
Abitazione Fabbr. "B" F. 54 Part. 4403/4	650	680	1 000	0.50	0.50	840	1.30	1 092	950	1 021	420	601	626
Locale di deposito Fabbr. "B" F. 54 Part. 4403/6	250								400	400	130	270	260
Box autorimessa Fabbr. "B" F. 54 Part. 4403/8	350	500	750			625	1.00	625	500	563	100	463	406
Box autorimessa Fabbr. "B" F. 54 Part. 4403/10	500	500	750			625	1.00	625	500	563	0	563	531
Locale di deposito Fabbr. "B" F. 54 Part. 4403/7	250								400	400	130	270	260

Il **valore complessivo** degli immobili in perizia scaturirà infine dal prodotto della **superficie commerciale** e del **valore per metro quadro** opportunamente corretto per mezzo dell'adozione dei seguenti coefficienti riduttivi, validi per tutti i cespiti di abitazioni e pertinenze:

<i>Prospetto coefficienti per adeguamento e correzioni della stima</i>		
	generale	particolare per part. 4403/10
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 valutati in valore assoluto)	0,98	0,98
stato d'uso e di manutenzione	0,95	0,98
stato di possesso	1,00	0,7
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	1,00	1,00
spese condominiali insolute	1,00	1,00
	0,84	0,60

Descrizione immobili		Caratteristiche immobili				Parametri di riferimento					VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO LOTTO	
Unità immobiliare		Dati catastali			Sup. effettiva	Superficie commerciale	valore per metro quadro	coeff. adeguamento e correzione stima	valore immobile	oneri regolarizzazione urbanistica in valore assoluto			
Porzione		Foglio	Part.	Sub.									
					[mq]	[mq]	[€/mq]	[]	[€]	[€]	[€]		
LOTTO 1	Locale di deposito al piano secondo (sottotetto) fabbr.“A”					92.25	350	0.84	27 122	1 400	25 722	€ 25 722	LOTTO 1
	LOCALE DI DEPOSITO	54	4402	7	82.80								
	TERRAZZA E BALCONE				16.50								
	QUOTA PARTE SPAZI COMUNI				9.00								
LOTTO 2	Appartamento al piano primo fabbr. “B”					120.53	626	0.84	63 379	0	63 379	€ 107 855	LOTTO 2
	ABITAZIONE	54	4403	4	108.10								
	TERRAZZE				29.30								
	QUOTA PARTE SPAZI COMUNI				9.00								
	Locale di deposito al piano secondo (sottotetto) fabbr.“B”					118.55	260	0.84	25 891	1 400	24 491		
	LOCALE DI DEPOSITO	54	4403	6	107.60								
	TERRAZZA E BALCONE				16.50								
LOTTO 3	Box autorimessa fabbr. “B”	54	4403	8	58.60	58.60	406	0.84	19 985	0	19 985	€ 15 261	L. 3
LOTTO 4	Locale di deposito al piano secondo (sottotetto) fabbr.“B”					118.55	260	0.84	25 891	1 400	24 491	€ 24 491	LOTTO 4
	LOCALE DI DEPOSITO	54	4403	7	107.60								
	TERRAZZA E BALCONE				16.50								
	QUOTA PARTE SPAZI COMUNI				12.00								

9.2. Valutazione di aree esterne (area esterna e strada) censite in N.C.T.

Relativamente alla valutazione delle aree esterne, in parte edificabili ai sensi del PRG vigente ma di fatto prive di potenzialità edificatoria ed in parte già ad uso pubblico (strada), della estensione complessiva pari a mq. 1.185, identificate in N.C.T. foglio 54 particelle 4404 e 4405, si evidenzia che per essi non è possibile riscontrare interessi di mercato, non rivestendo le stesse alcuna utilità per il potenziale aggiudicatario.

Pertanto, al Lotto 5, meglio descritto nella risposta al Quesito n. 10, viene associato un valore pari ad € 0,00.

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



Dall'esame documentale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, si ritiene funzionale ad un agevole collocamento sul mercato formare i seguenti lotti per gruppi omogenei:

- **LOTTO 1:**

Locale di deposito sprovvisto di finiture posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato "A" del complesso "Sol levante" sito in Casoli alla località Lame al n. 21. Esso confina con vano scala, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, area esterna comune su tre lati. Esso è composto da ambiente unico per una superficie lorda pari a mq. 82.80, oltre a mq. 16.50 di terrazza e balcone ed oltre a mq. 9.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore).

L'unità immobiliare è individuata in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4402 subalterno 7, categoria C/2, classe 2 cons. 52 mq sup.cat. 71 mq, rendita € 83,25.

VALORE LOTTO 1 € 25.722

- **LOTTO 2:**

Appartamento posto al piano primo con locale di deposito al piano secondo (sottotetto) ed autorimessa al piano seminterrato, il tutto allo stato rustico e facente parte del fabbricato "B" del complesso "Sol levante" sito in Casoli alla località Lame al n. 20.

Il lotto è costituito da:

- **appartamento allo stato rustico** posto al piano primo confinante con vano scala ed area esterna comune su tre lati. Esso sviluppa una superficie lorda pari a mq. 108.10, oltre a mq. 29.30 di terrazze e balconcino ed oltre a mq. 9.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore).

L'unità immobiliare è individuata in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 4, categoria F/3.

- **locale di deposito allo stato rustico** posto al piano secondo (sottotetto) confinante con vano scala, area esterna comune su tre lati. Esso è composto da ambiente unico per una superficie lorda pari a mq. 107.60, oltre a mq. 16.50 di terrazza e balcone ed oltre a mq. 12.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore).

L'unità immobiliare è individuata in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 6, categoria F/3.

- **box autorimessa allo stato rustico** posto al piano seminterrato confinante con corsia di manovra, proprietà xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, terrapieno a due lati. Esso ha una superficie lorda pari a mq. 58.60.

L'unità immobiliare è individuata in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 8, categoria F/3.

VALORE LOTTO 2 € 107.855

• **LOTTO 3:**

Box autorimessa posto al piano seminterrato della palazzina "B" del complesso "Sol levante" sito in Casoli alla località Lama al n. 20. Esso confina con corsia di manovra, vano scala comune, terrapieno, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il box ha una superficie lorda pari a mq. 47.90.

L'unità immobiliare è individuata in N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 10, categoria C/6 classe 2 cons. 43 mq. sup. cat. 48 mq. rendita € 79,95.

VALORE LOTTO 3 € 15.261

• **LOTTO 4:**

Locale di deposito allo stato rustico posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato "B" del complesso "Sol levante" sito in Casoli alla località Lama al n. 20. Esso confina con vano scala, area esterna comune su tre lati. Esso è composto da ambiente unico per una superficie lorda pari a mq. 107.60, oltre a mq. 16.50 di terrazze ed oltre a mq. 12.00 per quota parte di spazi comuni (scala, ascensore).

L'unità immobiliare è individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 54 particella 4403 subalterno 7, categoria F/3.

VALORE LOTTO 4 € 24.491

• **LOTTO 5: Aree esterne individuate in catasto come "REL ENTE UR".**

Aree urbane site in Casoli alla località Lama della superficie catastale complessiva di mq. 1.185 confinanti con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, area di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx adibita a strada pubblica, strada comunale, aree comuni complesso "Sol levante" su due lati, salvo altri. Tali aree risultano adibite parzialmente a verde incolto e parzialmente a strada pubblica.

Le aree sono così individuate in Catasto N.C.T. al Foglio 54:

- particella 4404, qualità REL ENTE UR, cons. mq. 1025;

- particella 4405, qualità REL ENTE UR, cons. mq. 160.

Benché porzione della particella 4404 risulti edificabile, da attento esame delle pratiche urbanistiche relative ai complessi edilizi realizzati risulta che la sua potenzialità edificatoria è stata già interamente utilizzata per la realizzazione del complesso "Sol levante".



Si ritiene che dette aree non siano alienabili, in quanto porzione di esse è già di fatto adibita a strada pubblica e, quindi, suscettibile di esproprio, anche se non ancora formalizzato. La residua porzione edificabile, attualmente adibita a verde, costituisce porzione del lotto che ha consentito la realizzazione delle volumetrie esistenti. Inoltre, la particella 4404 è gravata da servitù a favore di "ENEL Distribuzione S.p.A." in forza di atto di costituzione di servitù di elettrodotto per transito linea MT interrata denominata "Casoli" su proprietà privata in località Lame nel Comune di Casoli.

VALORE LOTTO 5 € 0

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 allegghi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Tutti gli immobili elencati nella risposta al Quesito 1 sono nel pieno possesso della ditta eseguita, con la sola esclusione dei seguenti immobili:

1. Al momento del sopralluogo, il box autorimessa individuato dal subalterno 10 della particella 4403 del foglio 54, di cui al Lotto 3, è risultato occupato da terzi. Da informazioni assunte dalla parte esecutata, l'immobile viene occupato in forza di preliminare di vendita non registrato del 02/05/2015, di cui non è stato possibile acquisire copia. Per tener conto di tale occupazione, nella valutazione del suddetto box autorimessa sarà applicato un coefficiente riduttivo pari a 0.7;
2. Le aree esterne individuate in catasto come "REL ENTE UR" di cui al Lotto 5, come esposto nella risposta al Quesito n. 1, sono così caratterizzate:

- la particella 4404 del Foglio 54, da potenzialità edificatoria già interamente utilizzata per la realizzazione del complesso "Sol levante" e si ritiene pertanto non possa essere alienabile. Inoltre, la stessa particella è gravata da servitù a favore di "ENEL Distribuzione S.p.A." in forza di atto di costituzione di servitù di elettrodotto per transito linea MT interrata denominata "Casoli" su proprietà privata in località Lame nel Comune di Casoli per notaio Carabba Francesco del 23/06/2009 rep. n. 1692;
- la particella 4405 del Foglio 54, da totale utilizzazione a strada pubblica e, quindi, suscettibile di esproprio, anche se non ancora formalizzato.

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

Per entrambi fabbricati "A" e "B" esistono condomini costituiti. E' stato riferito dalla parte esecutata che le spese di gestione annue di ciascun condomino ammontano a circa € 3.000. Pertanto, in riferimento alle tabelle millesimali acquisite, è possibile fornire indicativamente l'incidenza di tali spese per ciascuna delle unità immobiliari pignorate, come di seguito si riporta:

Unità immobiliare	Spese condominiali
Part. 4402/7	€ 90/anno
Part. 4403/4	€ 575/anno
Part. 4403/6	€ 110/anno
Part. 4403/7	€ 110/anno
Part. 4403/8	€ 85/anno
Part. 4403/10	€ 70/anno

In base a quanto riferito dalla parte esecutata, non esistono spese straordinarie già deliberate, né vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente.



Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, enfiteusi, censo, livello, usi civici, diritti di abitazione.

QUESITO N. 12

... provveda l'esperto:

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

Relativamente alla particella 4405 del foglio 54, adibita a strada pubblica, da informazioni assunte presso gli uffici competenti del Comune di Casoli, non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in corso.

Parimenti, per i rimanenti cespiti pignorati non è emersa alcuna procedura espropriativa.

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. 7 planimetrie degli immobili pignorati;
- n. 2 elaborati planimetrici catastali relativamente agli immobili identificati presso N.C.E.U. dalle particelle 4402 e 4403 del Foglio 54;
- n. 2 planimetrie catastali relative al subalterno 7 della particella 4402 e subalterno 10 della particella 4403 del Foglio 54;
- n. 1 stralcio di mappa catastale;
- documentazione fotografica formata da n. 12 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.;
- 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	€	25.722
2) Lotto 2	€	107.855
3) Lotto 3	€	15.261
4) Lotto 4	€	24.491
5) Lotto 5	€	0
TOTALE VALORE COMPLESSIVO BENI IMMOBILI		€ 173.329

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, in cifra tonda, a:

€ 173.329 (Euro centosettantatremilatrecentoventinove)

Lanciano, 08 Novembre 2023

In fede

(Arch. Mario UCCI)