

Con nomina del Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lanciano del 21 febbraio 2024 ed accettazione dell'incarico del successivo 26 febbraio, il sottoscritto dott. Alfonso Tupone riceveva dal il seguente MANDATO

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;  
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

**si veda risposta ai quesiti .....**

Si premette che durante il controllo della documentazione in atti lo scrivente riscontrava come su tre delle unità immobiliari urbane oggetto del pignoramento, contraddistinte dalle particelle 378 sub 6 - 378 sub 8 e 378 sub 9 del foglio 8 di Altino, grava un precedente verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 22.2.2017 ai numeri 2983 rg e 2260 rp. Pertanto ne dava comunicazione al G.E., la quale, con ordinanza del 15.3.2024, invitava ad escludere detti

immobili dalla stima.

Pertanto, fatte le visure di rito e raccolte tutte le informazioni necessarie presso i competenti uffici, in data 4 aprile 2024, alle ore 9:30, lo scrivente - unitamente al nominato custode Antonello Ferroni, funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo - si è recato sull'immobile pignorato in Altino alla via Nazionale n. 337 (già civico 216) per dare inizio alle operazioni peritali che si sono svolte alla presenza dell'esecutato \*\*\*\*\* Le operazioni sono proseguite su altri immobili alla stessa via Nazionale ai civici 341, 413 e 417. Alle ore 11.00 le operazioni sono state sospese e rinviate a data da stabilire mediante comunicazione alle parti a mezzo del loro legale Avv. \*\*\*\*\*.

Le operazioni sono state sospese a seguito dell'ordinanza del G.E. del 3 aprile 2024. Alla successiva udienza del 15 ottobre 2024 lo stesso G.E. autorizzava la prosecuzione delle attività di stima con redazione nel termine di giorni 90.

Pertanto in data 12 dicembre 2024 alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* ed unitamente al custode le operazioni peritali sono state concluse con l'accesso ai restanti immobili pignorati.

#### CONTROLLI ED INFORMAZIONE PRELIMINARI

Relativamente alla completezza della documentazione di riferisce quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva estesa al periodo oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento,
- il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico di tutti gli immobili pignorati,
- nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato,
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

**QUESITO n. 1** identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

#### LOTTO n. 1

-) Quota pari all'intero di un locale commerciale alla via Nazionale n. 337 di Altino composto da ampio locale per esposizione e vendita, tre locali accessori e servizi posti a piano terra con area parcheggio esclusivo antistante; la superficie commerciale dell'immobile è pari a circa mq 458,00, la superficie calpestabile è pari a circa mq 423,00; l'altezza è di mt 3,00. A confine con detta via Nazionale, distacco dalla particella 4185, distacco dalla particella 109, distacchi dalle particelle 310, 4215 e 364, gradinata condominiale, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 2 categoria C/1 classe 1 consistenza mq 405 superficie catastale mq 439 rendita euro

5.291,88.

-) Quota pari all'intero su un terreno alla stessa località utilizzato come parcheggio della estensione catastale di mq 415 a confine con particelle 4185, 378, 4195, 4060, 4058, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 8 particella 109 orto irriguo U di are 4.15 rendite 5,04 e 2,39.

#### **LOTTO n. 2**

Quota pari all'intero di un appartamento al piano primo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa mq 220,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, appartamento di seguito descritto, distacco dalla particella 4215, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 4 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 9 superficie catastale mq 221 rendita euro 743,70.

#### **LOTTO n. 3**

-) Quota pari all'intero di un appartamento al piano primo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino in corso di costruzione alla data dei sopralluoghi, privo di tramezzatura interna, pertanto composto di un unico vano e tre ampi balconi, della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, mentre la superficie calpestabile è pari a circa mq 222,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con gradinata condominiale, appartamento sopra descritto, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 5 categoria F/3 privo di consistenza e rendita.

-) Quota pari all'intero del sottotetto al quarto piano di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino in corso di costruzione alla data dei sopralluoghi, privo di tramezzatura interna, pertanto composto di un unico vano della superficie commerciale di circa mq 475,00 ed una superficie calpestabile di circa mq 421,00. La copertura a tetto è mansardata, pertanto le altezze sono variabili, da un minimo di cm 50 ad un massimo di cm 370. A confine con distacco detta via, gradinata condominiale, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particelle 378 subalterno 10 categoria F/3 privo di consistenza e rendita, 378 subalterno 11 categoria F/3 privo di consistenza e rendita.

#### **LOTTO n. 4**

-) Quota pari all'intero di un appartamento alla via Nazionale n. 415 (ex 413) di Altino su tre piani e composto di una cantina a piano seminterrato, cinque vani a piano terra con ampio terrazzo e due vani con due balconi ed accessori al primo piano, la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 346,00, la superficie calpestabile a circa mq 270,00, considerando ridotte le superfici degli accessori; le altezze variano da mt 2,65 al piano seminterrato a mt 3,10 al piano terra. Esso confina con detta via Nazionale, distacco particella 286, particella 135, particella 143, appartamento di seguito descritto, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 136 subalterno 6 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 10 superficie catastale mq 281 rendita euro 464,81.

-) Quota pari all'intero di un appartamento alla via Nazionale n. 417 di Altino su tre piani e composto di una cantina a piano seminterrato e quattro vani ed accessori a piano primo, con tre soffitte e locale lavanderia al piano secondo sottotetto, la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 244,00, la superficie calpestabile a circa mq 174,00, considerando ridotte le superfici degli accessori; l'altezza è pari a mt 3,00, nel sottotetto essa varia da cm 75 a cm 250. Esso confina con detta via Nazionale, distacco particella 286, appartamento in precedenza descritto, particella 135, particella 143, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 136 subalterno 7 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 7 superficie catastale mq 207 rendita euro 325,37.

Ambedue gli appartamenti hanno diritto alle corti contraddistinte dalle particelle 136 subalterno 5 e subalterno 8 dello stesso foglio, classate come beni comuni non censibili.

#### **LOTTO n. 5**

-) Quota pari all'intero di un locale commerciale alla via Fenaroli n. 10 di Altino composto di un unico locale a piano terra della superficie commerciale di circa mq 45,00 e quella calpestabile di circa mq 33,00, l'altezza è pari a mt 2,70. A confine con distacco da detta via, particella 97 subalterno 4 dello stesso foglio, particella 458 corte comune a due lati, via Spaventa (SS154), salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 97 subalterno 2 categoria C/1 classe 1 consistenza mq 34 superficie catastale mq 44 rendita euro 444,26.

-) Quota pari all'intero di un appartamento alla via Fenaroli n. 12 di Altino composto di tre vani ed accessori a piano primo della superficie commerciale di circa mq 93,00 e quella calpestabile di circa mq 68,00; l'altezza varia da mt 2,50 a mt 2,90. A confine con distacco da detta via, particella 97 subalterno 4, particella 458 corte comune a due lati, via Spaventa (SS154), salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 97 subalterno 5 categoria A/4 classe 1 vani 4 superficie catastale mq 94 rendita euro 101,23.

-) Quota pari ad un mezzo di un'area con sovrastante fabbricato diruto alla stessa località della estensione catastale di mq 129 a confine con particella 458 corte comune, particella 4120, particella 464, particella 4074, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particelle

101 di are 0.79 fabbricato diruto senza redditi

102 di are 0.50 canneto U redditi euro 0,31 e 0,06.

Tutti i descritti immobili hanno diritto alla corte comune contraddistinta dalla particella 458 dello stesso foglio della superficie catastale di mq 444.

#### **LOTTO n. 6**

-) Quota pari all'intero di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.255, a confine con via Galliani, via Spaventa (SS154), particella 4056, particella 4040, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particelle

4021 di are 4.10 seminativo 1 redditi euro 2,33 e 1,69

4023 di are 7.05 seminativo arborato 1 redditi euro 4,92 e 3,09

4024 di are 0.45 seminativo arborato 1 redditi euro 0,31 e 0,20

4034 di are 0.65 seminativo arborato 1 redditi euro 0,45 e 0,29

4036 di are 0.30 seminativo 1 redditi euro 0,17 e 0,12

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.946, a confine con particella 331, particella 483, particella 4179, particella 227, particella 4211 salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 9 particelle

325 di are 5.80 seminativo irriguo 1 redditi 6,14 e 3,00

328 di are 13.40 seminativo irriguo arborato 1 redditi euro 14,19 e 7,61

330 di are 0.26 canneto U redditi euro 0,16 e 0,03.

-) Quota pari all'intero di un terreno alla località Selva (Canapine) di Altino della estensione catastale di mq 2.570, a confine con particella 276, particella 274, particella 270, particella 265, strada privata, particella 4209, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 9 particella 277 di are 25.70 seminativo irriguo 2 redditi euro 19,91 e 9,95.

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale di mq 2.560 a confine con particella 4053, particella 211, particella 365, particella 367, particella 214, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particella 4054 di are 25.60 uliveto 1 redditi euro 10,58 e 6,61.

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Sant'Angelo di Altino della estensione catastale di mq 1.350 a confine con particella di seguito descritta, particella 583, particella 4133, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 13 particelle

4132AA di are 10.00 uliveto 1 redditi euro 4,13 e 2,58

4132 AB di are 3.50 seminativo 3 redditi euro 1,08 e 1,17.

-) Quota pari ad un quarto di un terreno alla stessa località, confinante col precedente, della estensione catastale di mq 4.040 a confine con particella sopra descritta, particella 4135, particella 1266, particella 648, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 13 particelle

4134 AA di are 36.59 uliveto 1 redditi euro 15,12 e 9,45

4134 AB di are 3.81 seminativo 3 redditi euro 1,18 e 1,28.

**QUESITO n. 2** 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*

VEDASI PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE ALLEGATE

**LOTTO n. 1**

-) Il locale commerciale alla via Nazionale n. 337 di Altino è composto da ampio locale per esposizione e vendita, tre locali accessori e servizi posti a piano terra con area parcheggio esclusivo antistante; la superficie commerciale dell'immobile è pari a circa mq 458,00, la superficie calpestabile è pari a circa mq 423,00; l'altezza è di mt 3,00. La struttura è in cemento armato, la tamponatura in laterizi, pareti e volte sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in metallo e vetro, le porte interne in legno tamburato, i servizi sono dotati di sanitari ordinari. Il locale è dotato di impianti idrici ed elettrici. Le condizioni e lo stato d'uso sono discreti.

-) Il terreno alla stessa località, adiacente al locale commerciale, è utilizzato come parcheggio della estensione catastale di mq 415 è pianeggiante e di forma regolare, l'intera superficie è bitumata; in base al vigente PRG esso ricade in Zona B2 "aree di completamento ambiti urbani – comparto A" per una superficie di mq 30 ed in Zona B1 "aree edificate consolidate" per una superficie di mq 385.

**LOTTO n. 2**

L'appartamento posto al piano primo dello stesso stabile, al civico n. 341, è composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa mq 220,00; l'altezza è pari a mt 2,70. Gli ambienti sono separati da tramezzi in laterizi, intonacati e tinteggiati, al pari delle volte, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno ed in parquet nella zona notte. Gli infissi esterni sono in metallo e doppi vetri con serrande in materiale plastico, gli infissi interni in legno tamburato, i bagni sono dotati di tutti i sanitari di buona qualità con rivestimento in piastrelle di ceramica, l'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a gas metano. Le condizioni e lo stato d'uso sono buoni.

**LOTTO n. 3**

Sia l'appartamento che il sottotetto sono in corso di costruzione, pertanto privi di tramezzatura, intonaci pavimenti, infissi, impianti, ecc. Come si evince dalle planimetrie e fotografie allegate esse consistono di ampi vani totalmente allo stato grezzo aventi la superficie commerciale rispettivamente di mq 264 e mq 475.

**LOTTO n. 4**

I due appartamenti nell'insieme costituiscono uno stabile posto su tre piani, tra loro intercomunicanti

ed aventi le medesime caratteristiche: struttura portante in muratura e tramezzatura in laterizi, copertura a tetto. Ai locali dei piani terra e primo le pareti e le volte sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni in legno e doppio vetro, passacamere in legno tamburato, i bagni dotati di tutti i sanitari con rivestimento in piastrelle di ceramica, ambedue gli appartamenti sono dotati di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a gas metano. Diversamente, i locali al piano seminterrato e sottotetto (soffitte) sono privi di finiture. Le condizioni e lo stato d'uso complessivi sono discreti.

#### **LOTTO n. 5**

-) Il locale commerciale al civico 10 di via Fenaroli è composto di un unico vano di vecchia costruzione della superficie commerciale di mq 45,00 ed altezza di mt 2,70. La struttura è in muratura, pareti e volta intonacati e tinteggiati, pavimento in battuto di cemento, unico infisso di accesso in legno e vetro con serranda in metallo, è presente il solo impianto elettrico. Le condizioni e lo stato d'uso sono mediocri.

-) L'appartamento al civico 12 della stessa via è posto al piano superiore, la superficie commerciale è pari a circa mq 93,00, l'altezza varia da mt 2,50 a mt 2,90; anch'esso è di vecchia costruzione e con caratteristiche analoghe al sottostante locale, ma in totale stato di abbandono ed in cattive condizioni d'uso (cfr fotografie).

-) L'area con fabbricato diruto è retrostante ai descritti immobili, ha una estensione catastale di mq 129 ed è in totale stato di abbandono (cfr fotografie), in base al vigente PRG ricade in zona B1 "aree edificate consolidate".

#### **LOTTO n. 6**

-) Il terreno alla località Selva di Altino al foglio 10 è posto frontalmente agli immobili del lotto 5, sul lato opposto della strada SS154; esso ha una estensione catastale di mq 1.255 ubicazione in piano, a confine con due strade pubbliche, è coltivato ad oliveto promiscuo con poche piante di olivo; in base al vigente PRG esso ricade in Zona F3 "aree per spazi di sosta e parcheggi" per una superficie di mq 1.115, in Zona B2 "aree di completamento ambiti urbani" per mq 95 e VE "viabilità esistente" per mq 45.

-) Il terreno alla località Selva di Altino al foglio 9 è posto a pochi metri dal precedente terreno, ha una estensione catastale di mq 1.946 ed è ubicato in piano, esso è in stato di abbandono da tempo, invaso da piante infestanti; in base al vigente PRG esso ricade in Zona B2 "aree di completamento ambiti urbani" per mq 1.205 ed in Zona B1 "aree di consolidamento ambiti urbani" per mq 741.

-) Il terreno alla località Selva (Canapine) di Altino al foglio 9 ha una estensione catastale di mq 2.570 con giacitura in piano, anch'esso è in stato di abbandono da tempo, invaso da piante infestanti; in base al vigente PRG esso ricade in Zona B2 "aree di completamento ambiti urbani – comparto N" per una superficie di mq 2.484 ed in Zona B1 "aree edificate consolidate" per una superficie di mq 86.

-) Il terreno in località Selva di Altino al foglio 10 ha una estensione catastale complessiva di mq

2.560 con giacitura in lieve pendio ed esposizione a nord, viene coltivato ad oliveto, con piante adulte, l'accessibilità è alquanto complessa mediante strade rurali.

-) I terreni alla località Sant'Angelo formano un unico corpo della estensione catastale complessiva di mq 5.390, hanno caratteristiche analoghe al precedente, con giacitura in pendio ma esposizione a sud, anch'essi coltivati ad oliveto e con sconveniente accessibilità.

In base al vigente PRG ambedue i terreni ricadono il Zona E4 "aree Agricole di rispetto ambientale".

**QUESITO n. 3** 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 appartamenti in Altino alla via Nazionale civici 415 e 417 descritti nel lotto n. 4, nonché il piccolo locale commerciale e l'appartamento in Altino alla via Fenaroli civici 10 e 12 descritti nel lotto n. 5 sono stati edificati in data antecedente il 2 settembre 1967.

In occasione del sopralluogo il Sig. \*\*\*\*\* ha riferito che la costruzione dei primi due appartamenti è avvenuta negli anni 1954/1955, circostanza credibile osservandone le modalità costruttive ed i materiali utilizzati.

La costruzione del piccolo locale commerciale e l'appartamento alla via Fenaroli si può ragionevolmente individuare nell'inizio dello scorso secolo, considerando che la loro sagoma è riportata nella mappa catastale sino dall'impianto del catasto (anni trenta dello scorso secolo), nonché delle caratteristiche costruttive e le scadenti condizioni di essi.

**QUESITO n. 4** 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

Il locale commerciale descritto al lotto n. 1, l'appartamento descritto al lotto n. 2, l'appartamento ed il locale sottotetto non ultimati nella costruzione descritti al lotto n. 3 fanno parte di uno stabile costituito di complessive dieci unità immobiliari realizzato in forza della concessione edilizia n. 411 del 4.12.1981 e successiva concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 33 del 28.9.1984, ambedue rilasciate dal Comune di Altino.

Per il solo locale commerciale al piano terra (civico 337) è stata rilasciata dallo stesso Comune l'autorizzazione di agibilità n. 5/1984 del 2.10.1984.

P.S.: lo stabile è stato interessato anche da altre autorizzazioni edilizie che hanno riguardato le altre unità immobiliari non oggetto della presente relazione.

Dal confronto della situazione di fatto rilevata in occasione dei sopralluoghi e gli elaborati progettuali allegati alle dette concessioni edilizie non sono state riscontrate difformità, ad eccezione del fatto che per gli immobili di cui al lotto 3 i lavori non sono stati ultimati e che internamente al locale commerciale di cui al lotto n. 1 sono state realizzate alcune semplici tramezzature per una più funzionale distribuzione degli ambienti. La regolarizzazione di dette situazioni può essere effettuata mediante semplice comunicazione da presentare al competente Comune (SCIA o CILA), senza alcuna sanzione pecuniaria.

**QUESITO n. 5** allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985. Si allega.

**QUESITO n. 6** 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

Oggetto della procedura sono i seguenti beni:

**LOTTO N. 1:** Quota pari all'intero di un locale commerciale alla via Nazionale n. 337 di Altino; iscritto presso l'Agenzia del Territorio (catasto fabbricati) al foglio 8 particella 378 subalterno 2 categoria C/1 classe 1 consistenza mq 405 superficie catastale mq 439 rendita euro 5.291,88, in testa a

\*\*\*\*\*

Quota pari all'intero su un terreno alla stessa località; iscritto presso l'Agenzia del Territorio (catasto terreni) al foglio 8 particella 109 orto irrigui U di are 4.15 rendite 5,04 e 2,39, in testa a

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 2:** Quota pari all'intero di un appartamento al piano primo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino; iscritto presso l'Agenzia del Territorio (catasto fabbricati) al foglio 8 particella 378 subalterno 4 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 9 superficie catastale mq 221 rendita euro 743,70, in testa a

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 3:** Quota pari all'intero dell'appartamento al piano primo e del sottotetto al quarto piano di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino ambedue in corso di costruzione; iscritti presso l'Agenzia del Territorio (catasto fabbricati) al foglio 8 particelle

378 subalterno 5 categoria F/3 privo di consistenza e rendita, in testa a

378 subalterno 10 categoria F/3 privo di consistenza e rendita,

378 subalterno 11 categoria F/3 privo di consistenza e rendita, in testa a

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 4:** Quota pari all'intero di due appartamenti alla via Nazionale di Altino civici 415 e 417;

iscritti presso l'Agenzia del Territorio (catasto fabbricati) al foglio 8 particelle

136 subalterno 6 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 10 superficie catastale mq 281 rendita euro 464,81,

136 subalterno 7 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 7 superficie catastale mq 207 rendita euro 325,37, in testa a

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 5:** Quota all'intero di un locale commerciale ed un appartamento alla via Fenaroli civici 10 e 12 di Altino; iscritti presso l'Agenzia del Territorio (catasto fabbricati) al foglio 10 particelle

97 subalterno 2 categoria C/1 classe 1 consistenza mq 34 superficie catastale mq 44 rendita euro 444,26,

97 subalterno 5 categoria A/4 classe 1 vani 4 superficie catastale mq 94 rendita euro 88,57, in testa a \*\*\*\*\*

Quota pari ad un mezzo di un'area con sovrastante fabbricato diruto alla stessa località; iscritto presso l'Agenzia del Territorio (catasto terreni) al foglio 10 particelle 101 di are 0.79 fabbricato diruto senza redditi 102 di are 0.50 canneto U redditi euro 0,31 e 0,06, in testa a

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO n. 6:**

-) Quota pari all'intero di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.255; iscritto presso l'Agenzia del Territorio (catasto terreni) al foglio 10 particelle 4021 di are 4.10 seminativo 1 redditi euro 2,33 e 1,69

4023 di are 7.05 seminativo arborato 1 redditi euro 4,92 e 3,09

4024 di are 0.45 seminativo arborato 1 redditi euro 0,31 e 0,20

4034 di are 0.65 seminativo arborato 1 redditi euro 0,45 e 0,29

4036 di are 0.30 seminativo 1 redditi euro 0,17 e 0,12,

in testa a \*\*\*\*\*

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.946; iscritto presso l'Agenzia del Territorio (catasto terreni) al foglio 9 particelle 325 di are 5.80 seminativo irriguo 1 redditi 6,14 e 3,00

328 di are 13.40 seminativo irriguo arborato 1 redditi euro 14,19 e 7,61

330 di are 0.26 canneto U redditi euro 0,16 e 0,03, in testa a

\*\*\*\*\*

-) Quota pari all'intero di un terreno alla località Selva (Canapine) di Altino della estensione catastale di mq 2.570; iscritto presso l'Agenzia del Territorio (catasto terreni) al foglio 9 particella 277 di are 25.70 seminativo irriguo 2 redditi euro 19,91 e 9,95, in testa a

\*\*\*\*\*

-) Quota pari ad un mezzo di due terreni alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 3.910; iscritti presso l'Agenzia del Territorio (catasto terreni)

al foglio 10 particella 4054 di are 25.60 uliveto 1 redditi euro 10,58 e 6,61 e al foglio 13 particelle

4132AA di are 10.00 uliveto 1 redditi euro 4,13 e 2,58

4132 AB di are 3.50 seminativo 3 redditi euro 1,08 e 1,17 in testa a

\*\*\*\*\*

-) Quota pari ad un quarto di un terreno alla stessa località; iscritto presso l'Agenzia del Territorio (catasto terreni) al foglio 13 particelle

4134 AA di are 36.59 uliveto 1 redditi euro 15,12 e 9,45

4134 AB di are 3.81 seminativo 3 redditi euro 1,18 e 1,28, in testa a

\*\*\*\*\*

Vi è esatta corrispondenza tra queste risultanze catastali ed i dati specificati nell'atto di pignoramento. Le schede catastali, corrispondenti alla situazione di fatto, vengono allegate.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO n. 7** 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

Dalle visure storiche catastali e dalle visure ipotecarie effettuate, che in copia si allegano, si evidenzia come alla data della notifica del pignoramento (14.9.2023) gli esecutati erano intestatari di tutti gli immobili esaminati in forza di atti notarili e dichiarazioni di successione regolarmente trascritti. Vi sono comproprietari indivisi per alcuni di essi, nel dettaglio:

- l'area con fabbricato diruto descritto al lotto n. 5 è in proprietà con

\*\*\*\*\*

- i terreni descritti al lotto n. 6 sono in proprietà:

foglio 9 particelle 325., 328 e 330 con

\*\*\*\*\*

foglio 10 particella 4054 e foglio 13 particella 4132 con

\*\*\*\*\*

foglio 13 particella 4134 con

\*\*\*\*\*

Detti immobili non sono comodamente divisibili, sia sotto l'aspetto tecnico che di convenienza economica.

**QUESITO n. 8** 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** (notifica del pignoramento 14.9.2023):

LOTTE 1-2-3: Il fabbricato è stato edificato dagli esecutati \*\*\*\*\* su terreno (f. 9 p.lle 362 e 368) avuto in donazione da \*\*\*\*\* con atto G. Colantonio di Lanciano del 12.6.1980 rep. 22592 trascritto il 21.6.1980 rg 8628 rp 7389. Il suolo (f. 8 p.la 109) è pervenuto ai detti \*\*\*\*\* per acquisto da \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con atto G. Colantonio di Lanciano del 10.12.1988 rep. 80883 trascritto il 20.12.1983 rg 19972 rp 16749.

LOTTO 4: Gli immobili sono stati acquisiti da tutti gli esecutati, ognuno in ragione della propria quota, per successione di \*\*\*\*\* dichiarazione registrata a Lanciano il 1.4.2004 al n. 8 vol. 575 e trascritta il 6.10.2005 rg 20232 rp 14487, il fabbricato fu realizzati dal de cuius e da

\*\*\*\*\* su suolo da questi ricevuto con atto di donazione ed acquisto da \*\*\*\*\* con atto Varratti di Atesa del 3.10.1957 rep. 671 trascritto il 12.11.1957 rg 11955 rp 23654.

LOTTO 5: Il fabbricato è pervenuto a \*\*\*\*\*

- in ragione di  $\frac{1}{2}$  da \*\*\*\*\* con permuta autenticata dal notaio F. Carabba di Lanciano il 15.12.2021 rep. 13053 trascritto il 7.1.2022 rg 237 rp 170. A \*\*\*\*\* con decreto trasferimento immobili Tribunale di Chieti del 28.4.2014 rep. 750 trascritto il 23.10.2014 rg 15535 rp 12306,

- in ragione di  $\frac{1}{6}$  per successione di \*\*\*\*\* dichiarazione registrata a Lanciano il 12.11.2012 al n. 981 vol. 9990 trascritta il 15.1.2013 rg 844 rp 692,

- in ragione di  $\frac{2}{6}$  per successione di \*\*\*\*\* dichiarazione registrata a Lanciano il 12.11.2012 al n. 980 vol. 9990 trascritta il 15.1.2013 rg 843 rp 691.

LOTTO 6 - terreni acquisiti da \*\*\*\*\*.

- foglio 9 p.lla 277 con donazione da \*\*\*\*\* atto G. Colantonio di Lanciano del 9.2.1995 rep. 130762 trascritto il 2.3.1995 rg 3098 rp 2511,

- f. 10 p.lle 4034 e 4036 con acquisto da \*\*\*\*\* atto Z. Di Salvo di Lanciano del 24.10.2003 rep. 88790 trascritto il 29.10.2003 rg 19049 rp 14752; alla detta società da \*\*\*\*\* per acquisto atto notaio Di Maio di Atesa del 3.12.1997 rep. 931 trascritto il 10.12.1997 rg 16152 rp 12576,

- foglio 10 p.lle 4021, 4023 e 4024 in ragione di  $\frac{3}{6}$  da \*\*\*\*\* con decreto trasferimento immobili Tribunale di Chieti del 28.4.2014 rep. 751 trascritto il 7.11.2014 rg 16443 rp 12983; in ragione di  $\frac{1}{6}$  per successione di \*\*\*\*\* dichiarazione registrata a Lanciano il 12.11.2012 al n. 981 vol. 9990 trascritta il 15.1.2013 rg 844 rp 692; in ragione di  $\frac{2}{6}$  per successione di \*\*\*\*\* dichiarazione registrata a Lanciano il 12.11.2012 al n. 980 vol. 9990 trascritta il 15.1.2013 rg 843 rp 691,

- f. 9 p.lle 325, 328 e 330 in ragione di  $\frac{1}{6}$  per successione di \*\*\*\*\* dichiarazione registrata a Lanciano il 12.11.2012 al n. 981 vol. 9990 trascritta il 15.1.2013 rg 844 rp 692; in ragione di  $\frac{2}{6}$  per successione di \*\*\*\*\* dichiarazione registrata a Lanciano il 12.11.2012 al n. 980 vol. 9990 trascritta il 15.1.2013 rg 843 rp 691,

- f. 10 p.lla 4054 e f. 13 p.lle 4132 e 4134 in ragione di  $\frac{2}{8}$  e  $\frac{2}{16}$  da \*\*\*\*\* con decreto trasferimento immobili Tribunale di Chieti del 5.3.2015 rep. 12 trascritto il 14.4.2015 rg 5997 rp 4693; in ragione di  $\frac{1}{2}$  in concorso con \*\*\*\*\* per successione di \*\*\*\*\* dichiarazione registrata a Lanciano il 12.11.2012 al n. 981 vol. 9990 trascritta il 15.1.2013 rg 844 rp 692.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

-) verbale di pignoramento del 16.10.2023 rg 18509 rp 14552 a favore di \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* su tutti gli immobili in ragione delle diverse quote come sopra  
specificato;

-) iscrizione del 20.6.2017 rg 10345 rp 1214 ipoteca giudiziale di euro 158.000,00 a favore  
\*\*\*\*\* di contro \*\*\*\*\* per una quota di 1/6 ciascuno  
sugli immobili al lotto 4 e per una quota di ¼ ciascuno sugli immobili al lotto 3 limitatamente alle  
particelle 378 sub 10 e 11, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bologna del 22.7.2016 rep.  
4713;

-) iscrizione del 19.1.2015 rg 784 rp 652 provvedimento di sequestro preventivo penale a favore  
dell'\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per una quota pari a ¼ sugli  
immobili lotti 1 e 2 emesso dal Tribunale di Lanciano il 15.4.2014 rep. 384;

-) iscrizione del 3.1.2012 rg 105 rp 12 ipoteca volontaria di euro 750.000,00 a favore di  
\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per una quota di ¼ ciascuno sugli  
immobili lotti 1, 2 e 3 limitatamente alla p.lla 378 sub 5, derivante da atto notaio P. Ferrari di Lanciano  
del 30.12.2011 rep. 11693,

-) iscrizione del 7.12.2023 rg 22047 rp 1948 ipoteca di rinnovazione alla precedente del 3.1.2012 rg  
105 rp 12 di euro 750.000,00 a favore di \*\*\*\*\* contro  
\*\*\*\*\* per una quota di ¼ ciascuno sugli immobili lotti 1, 2 e 3 limitatamente  
alla p.lla 378 sub 5, derivante da atto notaio P. Ferrari di Lanciano del 30.12.2011 rep. 11693.

**QUESITO n. 9** 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.

Prima di inoltrarsi nell'argomento è doveroso anteporre un'ampia premessa relativamente agli immobili di cui ai lotti 1 - 2 e 3.

Questi, come visto, sono così riportati presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati, comune di Altino foglio 8 particelle 378 subalterni 2, 4, 5, 10 e 11 in testa a:

\*\*\*\*\*

Ciò in quanto il tecnico incaricato di effettuare l'iscrizione in catasto del fabbricato nel predisporre il necessario tipo mappale ha riunito la superficie delle due particelle già di proprietà degli esecutati (p.lle 378 e 362) accorpandoci anche la superficie di un breve tratto di un canale idrico oramai dismesso, all'epoca intestato al Demanio Idrico, di circa 60 mq.

L'argomento è disciplinato dal comma 2 dell'art. 5 bis della Legge 1 agosto 2003 n. 212, che negli anni successivi ha subito diverse modifiche e integrazioni. Esso stabiliva che gli esecutati in qualità di proprietari del fabbricato e del terreno pertinenziale nonché titolari della concessione edilizia per la costruzione del fabbricato stesso risultano soggetti legittimati (poiché il fabbricato è stato realizzato prima del 31.12.2002) e previo "parere idraulico positivo" del Servizio del Genio Civile Regionale, potevano chiedere l'alienazione dell'area occupata del Demanio Idrico dello Stato alla Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente di Pescara, non essendo necessario un preventivo provvedimento di sdemanializzazione.

Nel caso in questione (vendita giudiziaria) il sottoscritto nutre dubbi che gli eventuali acquirenti siano soggetti legittimati, in tal caso questi debbono inoltrare dapprima una istanza di sdemanializzazione, attivando una procedura più complessa ed onerosa. Per questo motivo nella valutazione degli immobili in questione verranno applicati ragguardevoli coefficienti di riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, come da tabelle che seguono.

Inoltre per ciò che riguarda il terreno incluso nel lotto 1, si evidenzia che questo fu acquistato da con atto Colantonio del 10.12.1988 rep. 80883, tutti in stato civile libero, ad eccezione dell'ultimo coniugato in regime di comunione legale con \*\*\*\*\*, quindi su tale terreno non vi è titolarità esclusiva degli esecutati. Pertanto il sottoscritto nel predisporre i lotti per il bando proporrà due soluzioni, con e senza esclusione del citato terreno.

Relativamente ai fabbricati si verrà ad adoperare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, ottenuto applicando alle superfici dei diversi ambienti i valori unitari ottenuti sulla scorta di dati ed informazioni raccolti sul locale mercato immobiliare, presso operatori del settore, l'Agenzia delle Entrate e siti internet di agenzia immobiliari, nonché facendo riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari Omi pubblicate dall'Agenzia del Territorio. Ovviamente nella scelta dei valori unitari si terrà conto delle descritte condizioni intrinseche degli immobili, della ubicazione, accessibilità, ecc..

Nella determinazione del valore si procederà secondo quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. come modificato dal DL n. 83/2015 art. 13. Pertanto si procederà al calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quelle commerciali, dei valori per metro quadro e dei valori complessivi, verranno quindi esposti nell'apposito prospetto gli adeguamenti e le correzioni della stima, compresa la riduzione dei valori di mercato praticati per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (ex art. 2922 c.c.), 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.

Per quanto attiene i terreni si terrà conto delle loro caratteristiche oggettive, quali giacitura, accessibilità, ecc.; nonché della loro destinazione urbanistica; anche in tal caso ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento altresì ai valori ai fini della dichiarazione IMU.

Tutto come dai prospetti che seguono.

| <b>PROSPETTO ADEGUAMENTI AL VALORE</b>                   |            |          |          |          |          |          |
|----------------------------------------------------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| destinazioni:                                            | lotto 1    | lotto 2  | lotto 3  | lotto 3  | lotto 4  | lotto 5  |
| - per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | 0,85       | 0,85     | 0,85     | 0,85     | 0,90     | 0,90     |
| - per gli oneri di regolarizzazione urbanistica          | 0,90       | 0,90     | 0,90     | 0,90     | 1,00     | 1,00     |
| - per lo stato d'uso e di manutenzione                   | 0,95       | 1,05     | 0,40     | 0,40     | 0,80     | 0,50     |
| - per lo stato di possesso                               | 0,95       | 0,90     | 1,00     | 1,00     | 0,90     | 0,95     |
| - per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili    | 1,00       | 1,00     | 1,00     | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| - per eventuali spese condominiali insolute              | 1,00       | 1,00     | 1,00     | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| adeguamento complessivo                                  | 0,690      | 0,723    | 0,306    | 0,306    | 0,648    | 0,428    |
| <b>VALORE LORDO</b>                                      | € 1.000,00 | € 950,00 | € 800,00 | € 480,00 | € 650,00 | € 500,00 |
| <b>VALORE ADEGUATO</b>                                   | € 690,41   | € 686,78 | € 244,80 | € 146,88 | € 421,20 | € 213,75 |

| <b>PROSPETTO DI VALUTAZIONE</b>              |           |                    |         |          |         |              |
|----------------------------------------------|-----------|--------------------|---------|----------|---------|--------------|
| <b>LOTTO n. 1 - Altino Via Nazionale 337</b> |           |                    |         |          |         |              |
| fg                                           | p.lla     | destinazione       | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 8                                            | 378 sub 2 | locale commerciale | 458,00  | € 690,41 | 100%    | € 316.208,93 |
| 8                                            | 109       | terreno zona B2    | 30,00   | € 20,00  | 100%    | € 600,00     |
|                                              |           | terreno zona B1    | 385,00  | € 25,00  | 100%    | € 9.625,00   |
|                                              |           |                    |         |          |         | € 10.225,00  |
|                                              |           |                    |         |          | sommano | € 326.433,93 |

| LOTTO n. 2 - Altino Via Nazionale 341       |                          |                                      |         |          |         |              |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------|----------|---------|--------------|
| fg                                          | p.lla                    | destinazione                         | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 8                                           | 378 sub 4                | appartamento                         | 234,00  | € 686,78 | 100%    | € 160.706,23 |
| LOTTO n. 3 - Altino Via Nazionale 341       |                          |                                      |         |          |         |              |
| fg                                          | p.lle                    | destinazione                         | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 8                                           | 378 sub 5                | appartamento in corso di costruzione | 234,00  | € 244,80 | 100%    | € 57.283,20  |
| 8                                           | 378 sub 10 e 11          | sottotetto in corso di costruzione   | 475,00  | € 146,88 | 100%    | € 69.768,00  |
|                                             |                          |                                      |         |          | sommano | € 127.051,20 |
| LOTTO n. 4 - Altino Via Nazionale 415 - 417 |                          |                                      |         |          |         |              |
| fg                                          | p.lle                    | destinazione                         | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 8                                           | 136 sub 6                | appartamento                         | 346,00  | € 421,20 | 100%    | € 145.735,20 |
| 8                                           | 136 sub 7                | appartamento                         | 244,00  | € 421,20 | 100%    | € 102.772,80 |
|                                             |                          |                                      |         |          | sommano | € 248.508,00 |
| LOTTO n. 5 - Altino Via Fenaroli 10 - 12    |                          |                                      |         |          |         |              |
| fg                                          | p.lle                    | destinazione                         | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 10                                          | 97 sub 2                 | locale commerciale                   | 33,00   | € 213,75 | 100%    | € 7.053,75   |
| 10                                          | 97 sub 5                 | appartamento                         | 93,00   | € 213,75 | 100%    | € 19.878,75  |
| 10                                          | 101 - 102                | area fabbricato diruto               | 129,00  | € 10,00  | 50%     | € 645,00     |
|                                             |                          |                                      |         |          | sommano | € 27.577,50  |
| LOTTO n. 6 - Altino terreni varie località  |                          |                                      |         |          |         |              |
| fg                                          | p.lle                    | destinazione                         | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 10                                          | 4021-4023-4024-4034-4036 | edificabile B2                       | 95      | € 20,00  | 100%    | € 1.900,00   |
|                                             |                          | altre zone                           | 1.160   | € 2,00   | 100%    | € 2.320,00   |
| fg                                          | p.lle                    | destinazione                         | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 9                                           | 325-328-330              | edificabile B2                       | 1.250   | € 20,00  | 50%     | € 12.500,00  |
|                                             |                          | edificabile B1                       | 741     | € 25,00  | 50%     | € 9.262,50   |
| fg                                          | p.lla                    | destinazione                         | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 9                                           | 277                      | edificabile B2C                      | 2.484   | € 15,00  | 100%    | € 37.260,00  |
|                                             |                          | edificabile B1                       | 86      | € 25,00  | 100%    | € 2.150,00   |
| fg                                          | p.lle                    | destinazione                         | sup. mq | euro/mq  | quota   | VALORE       |
| 13                                          | 4054                     | terreno agricolo                     | 2.560   | € 1,50   | 50%     | € 1.920,00   |
| 13                                          | 4132                     | terreno agricolo                     | 1.350   | € 1,50   | 50%     | € 1.012,50   |
| 13                                          | 4134                     | terreno agricolo                     | 4.040   | € 1,50   | 25%     | € 1.515,00   |
|                                             |                          |                                      |         |          | sommano | € 69.840,00  |

**QUESITO n. 10** 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

**LOTTO n. 1** Quota pari all'intero di

-) un locale commerciale alla via Nazionale n. 337 di Altino, località Selva, composto da ampio locale per esposizione e vendita, tre locali accessori e servizi posti a piano terra con area parcheggio esclusivo antistante, della superficie commerciale di circa mq 458,00. A confine con detta via Nazionale, distacco dalla particella 4185, distacco particella 109, distacchi dalle particelle 310, 4215 e 364, gradinata condominiale, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 2 categoria C/1 classe 1 consistenza mq 405 superficie catastale mq 439 rendita euro 5.291,88. valore euro 316.209,00

-) un terreno alla stessa località utilizzato come parcheggio della estensione catastale di mq 415 a confine con particelle 4185, 378, 4195, 4060, 4058, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 8 particella 109 orto irrigui U di are 4.15 rendite 5,04 e 2,39. valore euro 10.225,00

valore complessivo euro 326.434,00

**LOTTO n. 2**

Quota pari all'intero di un appartamento al piano primo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino, località Selva, composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, appartamento di seguito descritto, distacco dalla particella 4215, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 4 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 9 superficie catastale mq 221 rendita euro 743,70. valore euro 160.706,00

**LOTTO n. 3** Quota pari all'intero di

-) un appartamento al piano primo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino, località Selva, in corso di costruzione, privo di tramezzatura interna, della superficie commerciale di circa mq 234,00. A confine con gradinata condominiale, appartamento sopra descritto, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 5 categoria F/3 privo di consistenza e rendita.

-) sottotetto al quarto piano di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino, località Selva, in corso di costruzione, privo di tramezzatura interna, della superficie commerciale di circa mq 475,00. A confine con distacco detta via, gradinata condominiale, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particelle 378 subalterno 10 categoria F/3 privo di consistenza e rendita, 378 subalterno 11 categoria F/3 privo di consistenza e rendita.

valore euro 127.051,00

**LOTTO n. 4** Quota pari all'intero di

-) un appartamento alla via Nazionale n. 415 di Altino, località Selva, su tre piani composto di una cantina a piano seminterrato, cinque vani a piano terra con ampio terrazzo e due vani con due balconi ed accessori al primo piano, della superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 346,00. A confine con detta via Nazionale, distacco particella 286, particella 135, particella 143, appartamento di seguito descritto, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 136 subalterno 6 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 10 superficie catastale mq 281 rendita euro 464,81.

-) un appartamento alla via Nazionale n. 417 di Altino, località Selva, su tre piani composto di una cantina a piano seminterrato e quattro vani ed accessori a piano primo, con tre soffitte e locale lavanderia al piano secondo sottotetto, della superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 244,00. A confine con detta via Nazionale, distacco particella 286, appartamento in precedenza descritto, particella 135, particella 143, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 136 subalterno 7 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 7 superficie catastale mq 207 rendita euro 325,37.

valore euro 248.508,00

**LOTTO n. 5** Quota pari all'intero di

-) un locale commerciale alla via Fenaroli n. 10 di Altino, località Selva, composto di un unico locale a piano terra della superficie commerciale di circa mq 45,00. A confine con distacco da detta via, particella 97 subalterno 4 dello stesso foglio, particella 458 corte comune a due lati, via Spaventa (SS154), salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 97 subalterno 2 categoria C/1 classe 1 consistenza mq 34 superficie catastale mq 44 rendita euro 444,26.

-) un vecchio appartamento alla via Fenaroli n. 12 di Altino, località Selva, composto di tre vani ed accessori a piano primo della superficie commerciale di circa mq 93,00. A confine con distacco da detta via, particella 97 subalterno 4, particella 458 corte comune a due lati, via Spaventa (SS154), salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 97 subalterno 5 categoria A/4 classe 1 vani 4 superficie catastale mq 94 rendita euro 88,57.

-) Quota pari ad un mezzo di un'area con sovrastante fabbricato diruto alla stessa località della estensione catastale di mq 129 a confine con particella 458 corte comune, particella 4120, particella 464, particella 4074, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particelle

101 di are 0.79 fabbricato diruto senza redditi

102 di are 0.50 canneto U redditi euro 0,31 e 0,06.

valore euro 27.577,00

**LOTTO n. 6**

-) Quota pari all'intero di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.255, a confine con via Galliani, via Spaventa (SS154), particella 4056, particella 4040, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particelle

4021 di are 4.10 seminativo 1 redditi euro 2,33 e 1,69

4023 di are 7.05 seminativo arborato 1 redditi euro 4,92 e 3,09

4024 di are 0.45 seminativo arborato 1 redditi euro 0,31 e 0,20

4034 di are 0.65 seminativo arborato 1 redditi euro 0,45 e 0,29

4036 di are 0.30 seminativo 1 redditi euro 0,17 e 0,12

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.946, a confine con particella 331, particella 483, particella 4179, particella 227, particella 4211 salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 9 particelle

325 di are 5.80 seminativo irriguo 1 redditi 6,14 e 3,00

328 di are 13.40 seminativo irriguo arborato 1 redditi euro 14,19 e 7,61

330 di are 0.26 canneto U redditi auro 0,16 e 0,03.

-) Quota pari all'intero di un terreno alla località Selva (Canapine) di Altino della estensione catastale di mq 2.570, a confine con particella 276, particella 274, particella 270, particella 265, strada privata, particella 4209, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 9 particella 277 di are 25.70 seminativo irriguo 2 redditi euro 19,91 e 9,95.

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale di mq 2.560 a confine con particella 4053, particella 211, particella 365, particella 367, particella 214, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particella 4054 di are 25.60 uliveto 1 redditi euro 10,58 e 6,61.

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Sant'Angelo di Altino della estensione catastale di mq 1.350 a confine con particella di seguito descritta, particella 583, particella 4133, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 13 particelle

4132AA di are 10.00 uliveto 1 redditi euro 4,13 e 2,58

4132 AB di are 3.50 seminativo 3 redditi euro 1,08 e 1,17.

-) Quota pari ad un quarto di un terreno alla stessa località, confinante col precedente, della estensione catastale di mq 4.040 a confine con particella sopra descritta, particella 4135, particella 1266, particella 648, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 13 particelle

4134 AA di are 36.59 uliveto 1 redditi euro 15,12 e 9,45

4134 AB di are 3.81 seminativo 3 redditi euro 1,18 e 1,28.

valore euro 69.840,00

**QUESITO n. 11** 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

In ordine allo stato di possesso si riferisce quanto segue:

il locale commerciale di cui al lotto n. 1 risulta condotto in affitto dalla società \*\*\*\*\* subentrata alla \*\*\*\*\* , titolare del contratto d'affitto stipulato il 7.9.2007 e registrato a Lanciano l'11.9.2007 al n. 1950 serie 3; canone annuo di euro 24.00,00, da ritenersi rispondente al canone di mercato sia attuale che alla data della prossima scadenza contrattuale (31/8/2027).

L'appartamento di cui al lotto n. 2 risulta nel possesso dell'esecutato \*\*\*\*\* utilizzato quale residenza di famiglia.

L'appartamento al primo piano e l'intero sottotetto non ultimati nella costruzione, di cui al lotto n. 3, risultano nel possesso degli esecutati quale locali di deposito occasionale.

Gli appartamenti di cui al lotto n. 4 risultano nel possesso degli esecutati \*\*\*\*\* utilizzati quale residenze di famiglia.

Il piccolo locale commerciale è condotto in uso gratuito dalla Sig.ra \*\*\*\*\* in assenza di locazione e/o comodato, mentre l'appartamento sovrastante, in cattivo stato di conservazione, risulta nel possesso degli esecutati, ma non utilizzato.

Tutti i terreni sono nel possesso degli esecutati.

Da quanto potuto accertare, oltre a quanto esposto in risposta al quesito n. 8, non vi sono altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di valutazione.

Da informazioni assunte presso il locale ufficio urbanistico, le aree sulle quali insistono i fabbricati nonché tutti i terreni non risultano gravati da nessun vincolo di carattere demaniale (censo, livello o

uso civico) e pertanto non sussiste alcuna affrancazione da tali pesi.

Gli immobili esaminati non fanno parte di alcuna gestione condominiale costituita.

**QUESITO n. 12** accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità:

Gli immobili non sono oggetto di alcuna procedura espropriativa per p.u..

**QUESITO n. 13** allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri: Si allegano

**QUESITO n. 14** 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

**QUESITO n. 15** 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

**QUESITO n. 16** 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

La check list è stata compilata dal Custode Giudiziario, si allega il foglio degli identificativi catastali

Lanciano li 20 gennaio 2025

dott. Alfonso Tupone

allegato 1: planimetrie catastali e disegni esplicativi degli immobili, certificato di destinazione urbanistica dei terreni, visure ipotecarie aggiornate, n. 46 fotografie,

allegato 2: succinta descrizione dei lotti, foglio riassuntivo identificativi catastali

allegato 3: copia protezione dati