



Studio Ucci Architetti

Arch. Mario Ucci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LANCIANO

Esecuzione Immobiliare RG 8/2024

G.E. Dott. Chiara D'Alfonso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DA

BPER BANCA S.P.A.

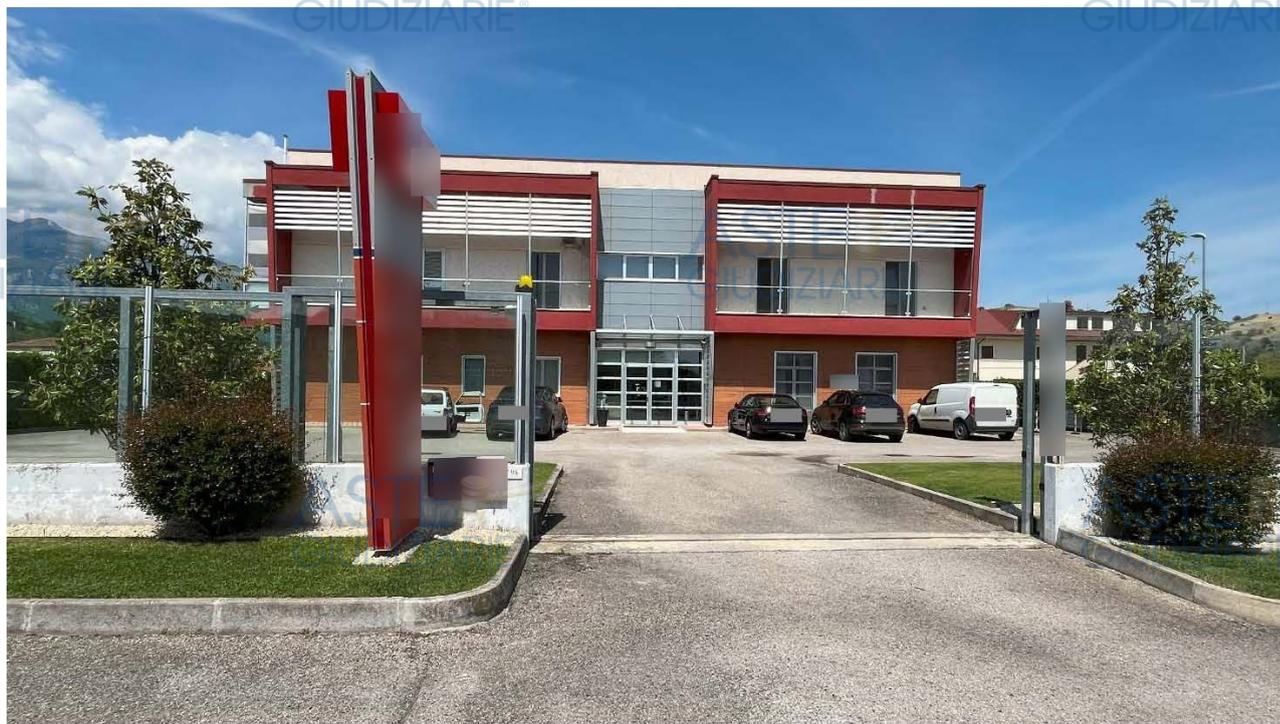
CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OGGETTO: RELAZIONE DI PERIZIA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

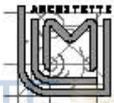
Lanciano, li 25/07/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

(Arch. Mario Ucci)





PREMESSE

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

Dalle risultanze documentali acquisite è emerso che la massa immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da piena proprietà di fabbricato da cielo a terra ad uso promiscuo con corti comuni sito nel Comune di Casoli alla Contrada Selva Piana, con accesso attraverso corte comune da Strada di proprietà dell'ARAP (Azienda Regionale delle Attività Produttive). Il fabbricato e le corti comuni insistono su area individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 (derivata dalle particelle 4644 e 4649 del Foglio 35 N.C.T.). Più precisamente:

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del fabbricato, individuata con il numero civico 98/B, identificata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 5;
- Unità immobiliare ad uso studio medico posta al piano terra del fabbricato, individuata con il numero civico 98/C, identificata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 6;
- Unità immobiliare ad uso ambulatori medici ed uffici amministrativi posti rispettivamente ai piani terra e primo del fabbricato, individuata al numero civico 98/A, identificata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 9;
- N. 2 corti comuni a servizio delle unità di cui sopra, identificate in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 subb. 7 e 8 quali beni comuni non censibili.



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

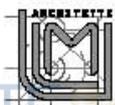
- **che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile;**
- **che detta certificazione notarile sostitutiva riporta una cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza relativa a tutti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

a) **relativamente al terreno individuato dalla Part. 4644 del Foglio 35**, che costituiva porzione del terreno individuato dalla Part. 4700 del medesimo Foglio 35 sul quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano porzioni, è possibile precisare che sono stati individuati tutti gli atti di provenienza nel ventennio ed in particolare:

- 1) sino alla data di denuncia di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e deceduta in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, reg.ta a Lanciano in data 07/07/2003 al n. 21 Vol. 568 trascritta a Chieti in data 16/09/2005 ai nn. 18254/13005;
- 2) sino alla data di denuncia di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e deceduto in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, reg.ta a Lanciano in data 31/01/1990 al n. 86 Vol. 416 trascritta a Chieti in data 29/04/1991 ai nn. 7453/6002;
- 3) sino alla data di denuncia di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx e deceduto in data xxxxxxxxxxxxxxx, reg.ta a Lanciano al n. 68 Vol. 265 trascritta a Chieti in data 03/07/1973 ai nn. 9601/8424.

Relativamente alle citate denunce di successione sono state trascritte n. 3 accettazioni tacite dell'eredità e depositate su PCT in data 18/07/2024;

b) **relativamente al terreno individuato dalla Part. 4649 del Foglio 35**, che costituiva anch'essa porzione del terreno individuato dalla Part. 4700 del medesimo Foglio 35 sul quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano porzioni, è possibile precisare che sono stati individuati tutti gli atti di provenienza nel ventennio sino alla data di atto di cessione di diritti per



notaio Lo Iacono Arnaldo in Vasto rep. 37450 del 19/12/1997, reg.to a Vasto in data 08/01/1998 al n. 11 trascritto a Chieti in data 16/01/1998 ai nn. 535/452;

In conseguenza di quanto appena riportato, è possibile affermare che, relativamente a tutti gli immobili oggetto del pignoramento, la certificazione risale ad atti di provenienza trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, il sottoscritto precisa che dalle risultanze dell'esame degli atti depositati emerge che **il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) **né l'estratto catastale storico** riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Al riguardo, il sottoscritto allega alla presente estratti catastali storici.

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

In terzo luogo, il sottoscritto precisa che **il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, in quanto le unità immobiliari interessate dal pignoramento sono di proprietà di società a responsabilità limitata e, quindi, estranei al regime patrimoniale dei soci.**



... *provveda l'esperto:*

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastati 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

Le destinazioni d'uso dei cespiti oggetto del pignoramento e la loro possibile collocazione sul mercato suggerirebbero la formazione di n. 3 lotti distinti. Tuttavia, come già riportato nelle premesse, risultano pignorate anche le corti comuni classificate catastalmente quali beni comuni non censibili, le quali consentono accesso alle tre unità immobiliari aventi destinazione d'uso ufficio, studio medico ed ambulatori.

In conseguenza di tale situazione ipotecaria si ritiene dunque più agevole formare un lotto unico, che ricomprenda tra gli altri immobili anche i due beni comuni non censibili gravati dal pignoramento.

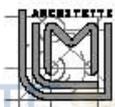
Pertanto, si fornisce di seguito una identificazione dei beni riferita a detto lotto unico.

I cespiti oggetto di pignoramento costituiscono porzioni del fabbricato ad uso promiscuo sito nel Comune di Casoli alla Contrada Selva Piana ai n.ri 98/B, 98/C e 98/A e da aree esterne.

L'intero compendio confina con strada consortile di proprietà dell'Azienda Regionale delle Attività Produttive a due lati, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a due lati, proprietà Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'area su cui il fabbricato insiste è individuata in Catasto N.C.T. dalla Part. 4700 del Foglio 35 (derivata dalle particelle 4644 e 4649 del Foglio 35 N.C.T.) e sviluppa una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto pari a mq. 2.166, di cui mq. 420 circa coperti dal fabbricato.

Il fabbricato è costituito da unico corpo di fabbrica su n. 2 piani fuori terra ed ospita al suo interno un ufficio ed uno studio medico posti al piano terra con ingressi dal lato Nord-Est del fabbricato ed un centro medico ambulatoriale con ingresso dal lato Sud-Est che si sviluppa sui due piani, terra e primo, collegati tra loro da un ampio vano scala interno, oltre che da una ampia scala esterna posta in corrispondenza dello spigolo Ovest del fabbricato.



L'accesso alle unità immobiliari individuate dai subalterni 5 e 6 avviene esclusivamente dall'area esterna individuata dal subalterno 7, mentre l'accesso all'unità individuata dal subalterno 9 avviene sia dalla corte individuata dal subalterno 7 che da quella individuata dal subalterno 8.

Più precisamente, il compendio è costituito da:

- 1) Unità immobiliare ad uso ufficio, identificata al numero civico 98/B, posta in corrispondenza dello spigolo Nord del fabbricato e riportata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 5, Cat. A/10 Classe 1, vani 3, sup. cat. 53 mq, rendita € 619,75;
- 2) Unità immobiliare ad uso studio medico, identificata al numero civico 98/C, posta in corrispondenza dello spigolo Est del fabbricato e riportata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 6, Cat. A/10 Classe 1, vani 6, sup. cat. 99 mq, rendita € 1.239,50;
- 3) Unità immobiliare ad uso centro medico ambulatoriale e relativi uffici amministrativi, identificata al numero civico 98/A, posta a piano terra sulla porzione Sud e Sud-Ovest ed all'intero piano primo del fabbricato e riportata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 9, Cat. D/8, rendita € 5.060,50;
- 4) Area esterna riportata in Catasto N.C.E.U. quale bene comune non censibile al Foglio 35 part. 4700 sub. 7;
- 5) Area esterna riportata in Catasto N.C.E.U. quale bene comune non censibile al Foglio 35 part. 4700 sub. 8.

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

2.1 Descrizione dei beni

Per quanto riguarda le caratteristiche generali di ubicazione e tipologiche del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono porzioni compresa l'area su cui il fabbricato medesimo insiste, esse sono state già descritte nella risposta al precedente Quesito n. 1.



Secondo il P.R.G. vigente, l'area su cui il fabbricato insiste ricade in zona PTAP Zona A.S.I. Sangro e secondo il P.R.T. adottato ricade in Zona B5 – Zona Mista-servizi, commerciale, artigianale, industriale. L'area è inoltre ricompresa all'interno della perimetrazione della Comunità montana.

L'intero lotto è recintato sul lato strada mediante muretto in cemento armato con sovrastante pannellatura in vetro su struttura metallica, mentre sugli altri lati mediante rete metallica plastificata e paletti in ferro. Internamente, ed al ridosso di tale rete metallica, sono presenti siepi ben curate.

L'accesso al lotto avviene tramite ampio cancello automatizzato scorrevole.

L'area esterna è destinata in parte a verde, in parte a parcheggi pavimentati con betonella, in parte a corsie di manovra pavimentate con asfalto e, lungo il perimetro esterno del fabbricato, a marciapiedi pavimentati anch'essi con betonella.

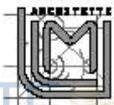
In corrispondenza dei parcheggi posti lungo il lato Nord-Ovest del lotto è stata rilevata la presenza di un manufatto in legno amovibile di dimensioni complessive pari a circa m 11,00 x 5,50 composto da un piccolo magazzino deposito e da una pensilina che si estende a copertura di n. 3 dei posti auto esterni. Relativamente alla costruzione di tale manufatto non è stato riscontrato alcun atto abilitativo ma, poiché esso risulta amovibile, non ne sarà tenuto conto nelle valutazioni che seguono in quanto è ragionevole ritenere che lo stesso dovrà essere rimosso.

L'intera area esterna risulta ben curata.

Il fabbricato oggetto di pignoramento ha dimensioni planimetriche pari a m 25,30 x 16,00 e si sviluppa su n. 2 livelli con copertura a terrazza non praticabile. La scala esterna di accesso al piano primo è realizzata a due rampe con pianerottolo intermedio ed ancorata a n. 4 pilastri a sezione circolare realizzata con struttura in cemento armato e parapetti in ringhiera metallica. Internamente, i due piani sono collegati tra loro da un vano scala a "C" a tre rampe. Circoscritto dalla scala interna a "C" si rileva la presenza di un vano ascensore non munito di relativo impianto di sollevamento ed attualmente adibito in parte a ripostiglio. Da detto vano ascensore, e tramite una botola, si accede alla copertura piana sprovvista, quest'ultima, di pavimentazione, ma con finitura composta da guaina bituminosa. Il terrazzo di copertura non praticabile è dotato di parapetti rivestiti sul lato interno con guaina e sovrastante scossalina in lamiera metallica.

Tutti i locali posti a piano terra risultano conformi alle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, mentre i locali posti al piano primo risultano adattabili in quanto, seppur al momento l'impianto di sollevamento è assente, risulta comunque già realizzato il vano ascensore destinato al suo alloggiamento.

Il fabbricato è servito da un sistema autoclave composto da pompa e da serbatoio di accumulo di 5.000 lt, posizionati nel sottoscala esterno.



Il fabbricato è inoltre servito da un serbatoio di accumulo di gas GPL posizionato nella parte anteriore del lotto.

Il fabbricato risulta costituito da struttura portante in cemento armato prefabbricato e travi in c.a. precomprese. I solai dell'impalcato intermedio e quello della copertura sono del tipo alveolare prefabbricato con sovrastante gettata di soletta in cls collaborante. Le fondazioni, così come rilevate dal certificato di collaudo, sono del tipo indiretto costituite da plinti su pali in c.a. gettati in opera.

Le pareti esterne sono costituite da tamponamenti in conglomerato cementizio vibrato e sono munite di contropareti interne in laterizi forati. Esternamente, porzioni delle pareti perimetrali del fabbricato sono rifinite con cartongesso martellato. Altre porzioni delle pareti esterne sono invece rifinite con rivestimenti in pannelli in alluminio compositi.

Internamente, le tramezzature dei servizi igienici sono realizzate anch'esse in laterizio forato, mentre le pareti divisorie dei vani uffici ed ambulatori, laddove non in laterizio, sono realizzate con impiego di pannelli modulari a vetro stratificato e finiture in laminato ed alluminio.

I balconi sono muniti di parapetti in vetro su struttura in alluminio e di frangisole in alluminio e sono pavimentati con ceramiche ingelive. L'intradosso dei balconi è controsoffittato con pannelli in cartongesso.

Nel corso del sopralluogo è stato riscontrare l'esistenza di alcuni vizi quali danni da infiltrazioni nel controsoffitto tra cui distaccamenti e lesioni delle finiture in cartongesso posti all'intradosso dei balconi nella porzione Sud-Ovest del piano primo.

Come evidenziato in precedente accertamento tecnico preventivo redatto da C.T.U. Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx incaricato dal Tribunale di Lanciano R.G. 46/2016, tali vizi sarebbero riconducibili a difetti esecutivi imputabili ad una non corretta realizzazione delle opere di completamento del fabbricato, ma comunque essi non interessano le parti strutturali dello stesso.

Il medesimo a.t.p. evidenzia che tali danni, oltre ad altri danni sulle tamponature, derivino ragionevolmente:

- da mancata regimentazione delle acque dalla superiore e dalla errata o carente posa in opera della impermeabilizzazione sulla copertura piana e dalla totale assenza del relativo sistema di protezione, quale ad esempio ghiaia od altro sistema;
- da assenza di sistema impermeabilizzante sottopavimento nei balconi;
- da mancanza di opportune sigillature;
- da impiego di materiali metallici di supporto non adeguatamente trattati per esterni.



Nell'a.t.p. viene evidenziata inoltre una lesione su manto bituminoso in corrispondenza della fascia posta a Nord-Est del lotto, da imputarsi ad un possibile assestamento del terreno circostante in fabbricato verificatosi in tempi passati ed oramai stabilizzatosi.

Le cause e gli effetti dei suddetti vizi potranno essere rimossi mediante interventi di:

- sostituzione e/o adeguamento dell'impermeabilizzazione della copertura piana e successiva posa in opera di strato di ghiaia protettiva;
- sostituzione dei controsoffitti in cartongesso ammalorati, unitamente alle relative sottostrutture di supporto, e successiva posa in opera di finitura esterna con idonei prodotti protettivi;
- demolizione dei pavimenti e battiscopa dei balconi ed impermeabilizzazione dell'estradosso della soletta e successiva posa in opera di nuovi pavimenti e battiscopa;
- asportazione di manto bituminoso nella porzione lesionata del piazzale e realizzazione di nuovo manto bituminoso previa stabilizzazione del sottofondo con materiali aridi ben compattati.

In merito all'esito delle azioni giudiziarie promosse dalla proprietà contro l'impresa esecutrice delle opere si rimanda alla successiva risposta al Quesito n. 11.

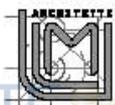
Relativamente alle caratteristiche specifiche degli immobili:

- 1) l'unità immobiliare individuata con il n. 1) nella risposta al Quesito n. 1 è destinata ad ufficio per attività terziarie ed è costituita da ingresso-sala d'attesa, ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno. L'ingresso all'unità avviene attraverso ampia porta vetrata in alluminio munita di maniglione antipanico. I pavimenti ed i battiscopa sono in gres porcellanato di buona qualità. Gli infissi esterni sono anch'essi in alluminio e sono muniti di vetrocamera e di soglie in marmo di Trani. Gli infissi esterni non presentano sistemi di oscuramento quali persiane od avvolgibili ma sono muniti di tende oscuranti interne. Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione della porta in vetro posizionata tra l'ingresso e l'ufficio. Le pareti sono tinteggiate. Gli ambienti principali sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale con plafoniere integrate. Il tutto risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'impianto di climatizzazione invernale ed estiva è realizzato con generatore a pompa di calore del tipo aria-aria.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 54,68 ed ha una altezza utile interna al controsoffitto pari a circa m 3,00;

- 2) l'unità immobiliare individuata con il n. 2) nella risposta al Quesito n. 1 è destinata a studio medico ed è costituita da ingresso-sala d'attesa con bagno, ufficio amministrativo,



disimpegno, bagno con antibagno e n. 4 studi. L'ingresso all'unità avviene attraverso ampia porta munita di maniglione antipánico posizionata all'interno di parete vetrata in alluminio. I pavimenti ed i battiscopa sono in gres porcellanato di buona qualità. Gli infissi esterni sono anch'essi in alluminio e sono muniti di vetrocamera e di soglie in marmo di Trani. Gli infissi esterni non presentano sistemi di oscuramento quali persiane od avvolgibili ma sono muniti di tende oscuranti interne. Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione della porta in vetro posizionata tra l'ingresso ed il disimpegno. Le pareti sono tinteggiate. Gli ambienti principali sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale con plafoniere integrate. Il tutto risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'impianto di climatizzazione invernale ed estiva è realizzato con generatore a pompa di calore del tipo aria-aria.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 100,49 ed ha una altezza utile interna al controsoffitto pari a circa m. 3,00;

3) l'unità immobiliare individuata con il n. 3) nella risposta al Quesito n. 1 è destinata ad attività sanitaria ambulatoriale e relativi uffici amministrativi. Essa è costituita da:

- o **al piano terra** da ingresso-accettazione, ripostiglio, sala di attesa, gruppo di servizi igienici destinato agli utenti con n. 4 w.c. e n. 1 bagno destinato a persone con ridotta capacità motoria, bagno destinato al personale medico e paramedico con relativo spogliatoio, n. 7 ambulatori di cui 2 attrezzati con piccolo locale spogliatoio.

L'accesso alla porzione di unità posta al piano terra avviene attraverso ampia porta a due ante munita di maniglione antipánico posizionata all'interno di parete vetrata in alluminio sulla facciata esposta a Sud-Est e protetta da pensilina realizzata con lastre in vetro su struttura metallica.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che alcune di tali lastre risultano lesionate, e saranno pertanto da sostituire.

I pavimenti ed i battiscopa sono in gres porcellanato di buona qualità e sono muniti, negli ambienti destinati ad ambulatori, di sgusci in PVC. Gli infissi esterni sono anch'essi in alluminio e sono muniti di vetrocamera e di soglie in marmo di Trani. Gli infissi esterni non presentano sistemi di oscuramento quali persiane od avvolgibili ma sono muniti di tende interne. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle



in ceramica per una altezza pari a m 2,00. Gli ambienti principali sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale con plafoniere integrate. Il tutto risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

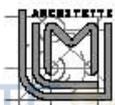
L'intero piano terra nella porzione adibita a centro ambulatoriale sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 242,69, oltre all'area coperta dal sottoscala esterno, ed ha una altezza utile interna al controsoffitto pari a circa m 2,90 negli ambienti principali e pari a circa m 3,15 nel bagno a servizio del personale;

- **al piano primo** da uffici amministrativi di cui alcuni risultano allo stato attuale di fatto adibiti ad abitazione. In particolare:

- **La porzione adibita di fatto ad abitazione** è composta da n. 4 ambienti da destinare ad uffici, n. 2 bagni, disimpegno ed ambiente da destinare ad area CED, attualmente adibiti a cucina-pranzo-soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 disimpegni ed una camera-studio, oltre a n. 2 balconi esposti uno a Sud-Est ed uno a Sud-Ovest collegato, quest'ultimo, alla scala esterna. Questa porzione del piano primo è accessibile sia dalla scala esterna attraverso il balcone esposto a Sud-Ovest, sia dalla porzione adibita ad uffici amministrativi attraverso un piccolo disimpegno di collegamento.

I pavimenti ed i battiscopa sono in gres porcellanato di buona qualità. In fase di sopralluogo sono state riscontrate lesioni in diverse piastrelle, ragionevolmente dovute a cedimenti di assestamento, ormai stabilizzati. Gli infissi esterni sono anch'essi in alluminio e sono muniti di vetrocamera e di soglie in marmo di Trani. Gli infissi esterni sono muniti di persiane in alluminio preverniciato con lamelle orientabili. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica per una altezza pari a m 2,00. Gli ambienti principali sono controsoffittati con pannelli in cartongesso muniti di faretti incassati. Il tutto risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Benché, come appena descritto, questa porzione del piano primo risultasse di fatto adibita ad abitazione al momento del sopralluogo, essa è stata oggetto di Provvedimento Conclusivo n. 32 del 26/05/2022 per cambio di destinazione d'uso in uffici ed accorpamento alla rimanente porzione già ad uso amministrativo. Si evidenzia al riguardo che tale modifica è stata perfezionata anche in NCEU con pratica di variazione prot. CH0039974 del



15/06/2022. Per ulteriori informazioni, si faccia riferimento anche a quanto riportato nelle successive risposte ai Quesiti n. 4 e n. 6;

- **La porzione di piano adibita ad uffici amministrativi** è composta da ampia reception-sala di attesa con disimpegno su vano scala, n. 6 uffici, sala riunioni con ampia parete vetrata, archivio, gruppo di servizi igienici con n. 4 w.c. e n. 1 bagno destinato a persone con ridotta capacità motoria ed è inoltre munita di n. 3 balconi di cui uno esposto a Nord-Est e n. 2 esposti a Sud-Est. L'accesso a questa porzione del piano primo avviene attraverso l'ampia gradinata interna a "C" con intercluso vano ascensore sprovvisto di impianto di sollevamento. La gradinata è rivestita in marmo di Trani ed è munita di corrimano in legno. I pavimenti ed i battiscopa sono in gres porcellanato di buona qualità. Gli infissi esterni sono anch'essi in alluminio e sono muniti di vetrocamera e di soglie in marmo di Trani. Gli infissi esterni non presentano sistemi di oscuramento quali persiane od avvolgibili ma sono muniti di tende oscuranti interne. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica per una altezza pari a m 2,00. Gli ambienti principali sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale con plafoniere integrate. Il tutto risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 404,77 ed ha una altezza utile interna al controsoffitto pari a m 2,95 nella porzione adibita di fatto ad abitazione e pari a m 3,00 nella porzione adibita ad uffici amministrativi, oltre a balconi con superficie complessiva pari a mq 70,91 ed a scala esterna avente superficie pari a mq 17,89.

Le porzioni del fabbricato adibite ad ambulatori a piano terra e ad uffici amministrativi al piano primo sono climatizzati mediante un impianto di tipo misto ad espansione diretta con trattamento di aria primaria di rinnovo munito di ventilconvettori canalizzabili ad incasso con unità esterne ad inverter in pompa di calore. Le porzioni del fabbricato adibite ad ambulatori e ad uffici amministrativi sono inoltre munite di n. 2 scaldabagni elettrici per acqua calda sanitaria di cui uno a servizio degli ambulatori a piano terra e l'altro a servizio degli uffici amministrativi posti al piano primo.



La porzione adibita di fatto ad abitazione risulta munita di impianto di climatizzazione invernale a pannelli radianti a pavimento e generatore a condensazione alimentato a GPL e di impianto di climatizzazione estiva a pompa di calore con unità esterne ed unità interne split. Ciascuno dei due bagni della abitazione è munito di termoarredo.

2.2 Informazioni circa l'Art. 10 D.P.R. 633/1972

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, compresa la porzione del piano primo di fatto adibita temporaneamente ad abitazione ma già munita di P.C. ad uso ufficio e già ricompresa in Catasto N.C.E.U. in unità immobiliare con tale destinazione d'uso, presentano le caratteristiche di beni strumentali non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e risultano di proprietà di società di capitali non corrispondente ad impresa costruttrice degli stessi né ad impresa che vi ha eseguito interventi edilizi.

Pertanto, ai sensi del c. 8-ter) dell'Art. 10 D.P.R. 633/1972, per la loro vendita immobiliare sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

QUESITO N. 3

... provveda l'esperto:

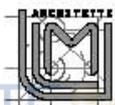
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione è stato realizzato in data successiva al 02/09/1967.

QUESITO N. 4

... provveda l'esperto:

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



del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Provvedimento Conclusivo n. 59 del 27/03/2009 rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive Sangro-Aventino;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1655 del 22/03/2010 inoltrata allo Sportello Unico per le Attività Produttive Sangro-Aventino;
- Permesso di Agibilità n. 44 del 24/03/2010 rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive Sangro-Aventino;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6053 del 06/07/2017 inoltrata allo Sportello Unico per le Attività Produttive Sangro-Aventino;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. n. 8097 del 27/06/2017 inoltrata al Comune di Casoli;
- Provvedimento Conclusivo n. 32 del 26/05/2022 rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive Sangro-Aventino.

L'attento esame dello stato dei luoghi ha evidenziato modeste difformità in alcune tramezzature interne e nel posizionamento di alcune porte interne, che sono da ritenere irrilevanti in merito alla legittimità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento. Infatti, in quanto "opere interne", esse 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.**

La attuale utilizzazione di fatto ad abitazione della porzione già oggetto di cambio di destinazione d'uso ad uffici in forza di P.C. n. 32/2022 è da ritenersi anch'essa sostanzialmente conforme a quanto legittimamente autorizzato in quanto il citato P.C. è ancora nei termini di validità e non si rendono necessarie opere edilizie per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici, ma esclusivamente sgombero da arredi di carattere residenziale.

Non risultano pertanto realizzate opere in difformità dei titoli abilitativi agli atti.

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

Relativamente all'area su cui il fabbricato insiste si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici competenti del Comune di Casoli.

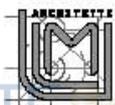
QUESITO N. 6

... 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

Le n. 5 unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così identificate in N.C.E.U. al Foglio 35:

- Particella 4700 sub. 5, Cat. A/10 Classe 1, vani 3, sup. cat. 53 mq, rendita € 619,75;
- Particella 4700 sub. 6, Cat. A/10 Classe 1, vani 6, sup. cat. 99 mq, rendita € 1.239,50;
- Particella 4700 sub. 9, Cat. D/8, rendita € 5.060,50;



- Particella 4700 sub. 7 bene comune non censibile;
- Particella 4700 sub. 8 bene comune non censibile.

E' possibile precisare che:

- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto identificato catastalmente;**
- Trattandosi di unità immobiliari riportate in Catasto N.C.E.U. **sono state acquisite le relative planimetrie**, le quali hanno evidenziato le seguenti modeste difformità rispetto a quanto rilevato:

○ Subalterno 9, piano primo:

- a) rappresentazione del balcone posto in corrispondenza della facciata Sud-Ovest con lunghezza inferiore di circa m 4,50 rispetto a quella esistente ed autorizzata con D.I.A. prot. n. 1655 del 22/03/2010;
- b) portafinestra a servizio di uno dei locali destinati ad ufficio erroneamente rappresentata su parete esposta a Sud-Est, ma di fatto ubicata sulla parete esposta a Sud-Ovest con uscita su porzione ampliata di balcone di cui alla precedente lettera a) ed autorizzata con D.I.A. prot. n. 1655 del 22/03/2010;
- c) modeste difformità relative al posizionamento ed alla rappresentazione di porte interne e finestre/portefinestre;
- d) attuale utilizzazione di fatto ad abitazione della porzione già oggetto di cambio di destinazione d'uso, come già descritto nella risposta al Quesito n. 4, che si ritiene non costituisca difformità rispetto a quanto attualmente risultante in N.C.E.U. in quanto la destinazione ad uffici, come già risultante nella planimetria catastale, è perseguibile senza la realizzazione di opere edilizie, ma esclusivamente mediante sgombero dagli arredi di carattere residenziale.

Per quanto sopra riportato, si evidenzia che le modeste difformità individuate sotto le lettere a), b), c) e d) sono da ritenersi minimali ed ininfluenti ai fini fiscali e non determinano variazioni di categoria, classe e rendita catastali tali da ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento. Per esse, si ritiene che non ricorrano quindi le condizioni per procedere ad aggiornamenti catastali.



... 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 (08/02/2024), tutti gli immobili oggetto del pignoramento risultavano intestati in piena proprietà alla società esecutata, in forza di atti regolarmente trascritti.

Non necessita dunque predisporre progetto di divisione.

QUESITO N. 8

... provveda l'esperto:

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

8.1. Provenienze

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

Tutte le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono attualmente di piena proprietà della ditta esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. e p.iva xxxxxxxxxxxx. Dette unità immobiliari sono derivate dalle seguenti variazioni catastali:

data 08/01/1998 al n. 11 trascritto a Chieti in data 16/01/1998 r.g. 535 r.p. 452 da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La particella 4644 è pervenuta al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di cessione di
diritti reali a titolo oneroso del 23/03/2009 per notaio Cristiano Di Maio in Atessa rep. 26512
trascritto a Chieti in data 01/04/2009 r.g. 6319 r.p. 4298:

- per una quota pari a 30/90 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f.
XXXXXXXXXXXX;
- per una quota pari a 22/90 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f.
XXXXXXXXXXXX;
- per una quota pari a 19/90 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f.
XXXXXXXXXXXX;
- per una quota pari a 19/90 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f.
XXXXXXXXXXXX.

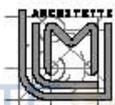
La particella 4644 era derivata in forza di frazionamento del 24/02/2009 predisposto in
attuazione della citata convenzione dalla particella 4215 del Foglio 35 N.C.T.. La particella 4215
era pervenuta a:

- XXXXXXXXXXXX in ragione di 10/90, XXXXXXXXXXXX in ragione di 10/90 e XXXXXXXXXXXX
in ragione di 10/90 in forza di successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX nata
a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX e deceduta in data XXXXXXXXXXXX, reg.ta
a Lanciano in data 07/07/2003 al n. 21 Vol. 568 trascritta a Chieti in data 16/09/2005
ai nn. 18254/13005.

La particella 4215 era derivata in forza di frazionamento del 26/03/1997 dalla particella 621
del Foglio 35 N.C.T., la quale era a sua volta derivata in forza di frazionamento del 16/01/1993
dalla particella 371 del Foglio 35 N.C.T..

La particella 371 era pervenuta a:

- XXXXXXXXXXXX in ragione di 12/90, XXXXXXXXXXXX in ragione di 9/90 e XXXXXXXXXXXX
in ragione di 9/90 in forza di successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXX nato a
XXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX e deceduto in data XXXXXXXXXXXX,
reg.ta a Lanciano in data 31/01/1990 al n. 86 Vol. 416 trascritta a Chieti in data
29/04/1991 ai nn. 7453/6002;
- XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in ragione di 30/90 ciascuno
in forza di successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il



xxxxxxxxxxxx e deceduto in data xxxxxxxxxxxx, reg.ta a Lanciano al n. 68 Vol. 265
trascritta a Chieti in data 03/07/1973 ai nn. 9601/8424.

Relativamente alle citate denunce di successione sono state trascritte n. 3 accettazioni tacite dell'eredità e depositate su PCT in data 18/07/2024.

8.2. Formalità contro

Alla data del 02/05/2024, gli immobili oggetto di perizia non risultano gravati da oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione ad eccezione delle seguenti formalità:

- a) **Convenzione edilizia autenticata** trascritta a Chieti il 23/02/2009 r.g. 3468 r.p. 2419 a favore di CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEL SANGRO con sede in Casoli c.f. 81001290691 in data 09/02/2009 per notaio Cristiano Di Maio in Atessa rep. 26321 reg.ta a Lanciano il 17/02/2009 al n. 619 serie 1T gravante su part. 4215 e part. 4243 del Foglio 35 del N.C.T.;
- b) **Ipoteca volontaria** iscritta a Chieti in data 25/01/2010 r.g. 1411 r.p. 163 a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano c.f. 00391250693, iscritta per € 1.900.000,00 a garanzia di mutuo fondiario € 950.000,00 per notaio Guido Lo Iacono in Atessa in data 19/01/2010 rep. 1683 gravante su part. 4644 e part. 4649 del Foglio 35 del N.C.T.;
- c) **Ipoteca volontaria** iscritta a Chieti in data 18/11/2010 r.g. 21888 r.p. 4332 a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano c.f. 00391250693, iscritta per € 600.000,00 a garanzia di mutuo fondiario € 300.000,00 per notaio Guido Lo Iacono in Atessa in data 15/11/2010 rep. 3042 gravante su part. 4700 subalterni 1 e 2 del Foglio 35 del N.C.E.U. e su part. 4700 del Foglio 35 del N.C.T.;
- d) **Locazione ultrannuale** trascritta a Chieti in data 07/07/2022 r.g. 12452 r.p. 9774 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxx per atto notaio Laura Garda in Casoli in data 29/06/2022 rep. 1782 gravante su part. 4700 subalterni 5, 6, 7, 8 e 9 del Foglio 35 del N.C.E.U.;
- e) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Chieti in data 04/01/2024 r.g. 249 r.p. 203 a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena, c.f. 01153230360, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano rep. 724 del 30/11/2023, gravante su part. 4700 subalterni 1 e 2 del Foglio 35 del N.C.E.U.. **Si specifica che tale verbale di**



pignoramento si riferisce ad unità immobiliari già soppresse in forza di precedenti pratiche di variazione catastale descritte al punto 8.1;

- f) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Chieti in data 23/02/2024 r.g. 3615 r.p. 2833 a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena, c.f. 01153230360, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano rep. 67 del 08/02/2024, gravante su part. 4700 subalterni 5, 6, 7, 8 e 9 del Foglio 35 del N.C.E.U..

QUESITO N. 9

... provveda l'esperto:

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

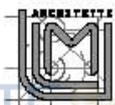
La stima degli immobili è stata condotta adottando procedimenti estimativi aderenti alle peculiari caratteristiche dei cespiti in perizia.

9.1. Criteri di stima adottati

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

La **superficie commerciale** presa a riferimento per la valutazione è quella costituita dalla superficie lorda delle unità immobiliari e da quella relativa alle porzioni accessorie (quali balconi, terrazze, eventuali aree scoperte, ecc.) opportunamente omogeneizzata mediante coefficienti correttivi, così come definito dalle disposizioni emanate dalla Agenzia in conformità al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 e di seguito riportato:

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



Per le aree esterne attrezzate con marciapiedi, verde, recinzione, cancello si ritiene adeguato considerare i seguenti coefficienti correttivi:

	Tipo di superficie	Coeff. correttivo
3	Aree scoperte	0,15 fino a superficie vani principali 0,03 per superficie eccedente vani principali

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

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

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

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

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

	VALORE UNITARIO DI MERCATO SINTETICO-COMPARATIVO	VALORE UNITARIO OMI CORRETTO							VALORE UNITARIO (media)
		min	max	loglio dest. Principale (x1)	piano (x2) (media)	Val normale OMI	coeff. di scostamento da caratteristiche "normali"	valore unitario OMI corretto	
Tipologia immobile	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	{}	{}	[€/mq]	{}	[€/mq]	[€/mq]
Centro servizi	1 150	700	1 050			875	1,30	1 138	1 144

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

	centro servizi
riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex Art. 2922 c.c.)	0,90
oneri di regolarizzazione urbanistica	1,00
costo d'uso e di manutenzione (al netto delle opere necessarie per ripristino vizi da infiltrazioni, valutate in valore assoluto)	0,96
costo di possesso	1,00
vincoli, usi civici ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0,98
spese condominiali insolute	1,00
	0,85

9.2. Tabella di valutazione

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

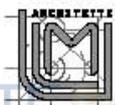
Descrizione immobili	Caratteristiche immobili					Parametri di riferimento					VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE (€)	VALORE COMPLESSIVO LOTTO		
	Dati catastali		Superficie	Coeff. di destinazione	Superficie commerciale	valore per metro quadro	Coeff. di destinazione e destinazione d'uso	valore immobile	oneri per parte di ripartita					
Porzione	Foglio	Part.								Sub.	lmq/1	coeff.	lmq/1	lmq/1
Unità immobiliare ad uso ufficio, identificata al numero civico 98/B							54,68	1144	0,85	53 171	0	53 171	€ 935 080	LOTTO UNICO
UFFICI SERVIZI	35	4700	5	54,68	1,00	54,68								
Unità immobiliare ad uso studio medico, identificata al numero civico 98/C							100,49	1144	0,85	97 716	0	97 716		
UFFICI SERVIZI	35	4700	6	100,49	1,00	100,49								
Area esterna attrezzata con marciapiedi, verde, recinzione, cancello (B.C.N.C.)	35	4700	7	1745,00		148,67	148,67	1144	0,85	144 562	0	144 562		
	35	4700	8											
Unità immobiliare ad uso ambulatorio medico ed uffici amministrativi, identificata al numero civico 98/A							693,78	1144	0,85	674 631	35000	639 631		
AMBULATORIO, UFFICI SERVIZI				647,46	1,00	647,46								
BAUCONE Nord-Est				8,67		8,67								
BAUCONE Sud-Est 1				14,42		14,42								
BAUCONE Sud-Est 2				23,28		23,28								
BAUCONE Sud-Ovest				24,54		24,54								
SCALA ESTERNA CON SOTTOScala				35,78	0,70	25,05								

QUESITO N. 10

... provveda l'esperto:

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

Come già descritto, è stato formato lotto unico di cui si riporta di seguito relativa breve descrizione:



LOTTO UNICO - Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra ad uso promiscuo con corti comuni sito nel Comune di Casoli alla Contrada Selva Piana.

L'intero compendio confina con strada consortile di proprietà dell'Azienda Regionale delle Attività Produttive a due lati, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx a due lati, proprietà Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'area su cui il fabbricato insiste è individuata in Catasto N.C.T. dalla Part. 4700 del Foglio 35 e sviluppa una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto pari a mq. 2.166, di cui mq. 420 circa coperti dal fabbricato.

Il fabbricato è costituito da unico corpo di fabbrica su n. 2 piani fuori terra ed ospita al suo interno un ufficio ed uno studio medico posti al piano terra con ingressi dal lato Nord-Est del fabbricato ed un centro medico ambulatoriale con ingresso dal lato Sud-Est che si sviluppa sui due piani, terra e primo, collegati tra loro da un ampio vano scala interno, oltre che da una ampia scala esterna posta in corrispondenza dello spigolo Ovest del fabbricato.

Più precisamente, il compendio è costituito da:

- Unità immobiliare ad uso ufficio, identificata al numero civico 98/B, posta in corrispondenza dello spigolo Nord del fabbricato e riportata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 5, Cat. A/10 Classe 1, vani 3, sup. cat. 53 mq, rendita € 619,75. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 54,68 ed ha una altezza utile interna pari a circa m 3,00;
- Unità immobiliare ad uso studio medico, identificata al numero civico 98/C, posta in corrispondenza dello spigolo Est del fabbricato e riportata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 6, Cat. A/10 Classe 1, vani 6, sup. cat. 99 mq, rendita € 1.239,50. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 100,49 ed ha una altezza utile interna pari a circa m 3,00;
- Unità immobiliare ad uso centro medico ambulatoriale e relativi uffici amministrativi, identificata al numero civico 98/A, posta a piano terra sulla porzione Sud e Sud-Ovest ed all'intero piano primo del fabbricato e riportata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 35 part. 4700 sub. 9, Cat. D/8, rendita € 5.060,50. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 647,46, oltre a mq 70,91 di balconi, ed ha una altezza utile interna pari a circa m 3,00;



- Aree esterne riportate in Catasto N.C.E.U. quali beni comuni non censibili al Foglio 35 part. 4700 subb. 7 e 8, le quali sviluppano una superficie complessiva pari a circa mq 1745.

Il fabbricato è caratterizzato da buona qualità costruttiva e risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcuni vizi incidenti sulle finiture derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche ma non influenti dal punto di vista strutturale.

Il lotto nella sua interezza risulta oggetto di locazione commerciale ultranovennale della durata di anni 30 a partire dalla data del 01/07/2022.

VALORE LOTTO UNICO € 935.080

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

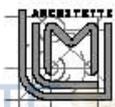
Tutti gli immobili elencati nella risposta al Quesito 1 sono occupati, in forza di contratto di locazione commerciale di durata ultranovennale dalla xxxxxxxxxxxxxxxx, come autorizzato



- **La porzione individuata dalla particella 4700 subalterno 5 del Foglio 35 N.C.E.U. alla xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx e p.iva xxxxxxxxxxxxxxxx con contratto di locazione commerciale in data 01/07/2022 avente durata di anni 6 con inizio a partire dal 01/07/2022 con scadenza il 30/06/2028. Il canone mensile pattuito tra le parti al momento della conclusione del contratto è pari ad € 300,00 esente da I.V.A..**

Gli immobili oggetto di perizia non risultano gravati da vincoli e oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente, ivi inclusi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, censo e diritti di abitazione, salvo quanto stabilito nella convenzione edilizia autenticata a favore di CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEL SANGRO con sede in Casoli già riportata nella risposta al Quesito n. 8. In particolare:

- in merito ai vincoli derivanti dalla convenzione medesima incidenti sulla attitudine edificatoria del lotto, esso è destinato a centro servizi con divieto assoluto di qualsiasi altra destinazione e/o attività;
- nella delibera del Consorzio n. 259 del 06/11/2008 allegata alla citata convenzione, si obbligava la cessionaria al rispetto di nota del Consorzio di Bonifica Sud – Vasto (CH) in data 22/10/2008 prot. n. 4031, a garantire la compatibilità dell'insediamento con l'acquedotto esistente, con obbligo di fascia di rispetto inedificabile e di consentirne l'uso per interventi di riparazione in caso di rotture e manutenzione;
- relativamente ad eventuale cessione a terzi del lotto e di quanto su esso edificato, nella convenzione medesima viene costituito diritto di prelazione a favore del Consorzio, oggi ARAP;
- è fatto divieto alla cessionaria di cedere a terzi a qualsiasi titolo (in proprietà, in diritto di superficie, in locazione, anche finanziaria, in uso, in comodato, in usufrutto ovvero altro titolo reale), anche parzialmente, il lotto e quanto su esso edificato, senza la preventiva e formale autorizzazione del Consorzio;
- la cessionaria è obbligata a dare tempestiva e preventiva comunicazione al Consorzio della eventuale volontà di ricorrere ad operazione di leasing, al fine di ottenere relativa autorizzazione da parte del Consorzio medesimo;
- la cessionaria è tenuta a pagare al Consorzio un corrispettivo per gestione e manutenzione delle infrastrutture ed i connessi servizi consortili resi e gestiti dal Consorzio, nonché un canone annuo fissato al 5% del valore del terreno sistemato a verde attorno al lotto per la sua concessione da parte del Consorzio. A seguito di esame di fatture emesse dall'ARAP a xxxxxxxxxxxxxxxx (in quanto affittuaria



autorizzata a cui carico cedono tali oneri in forza di citata determina ARAP n. 343/2022) e del prospetto partitario fornito dall'ARAP medesima, è stato possibile valutare che l'incidenza di tale corrispettivo annuo a carico della medesima xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ammonta complessivamente a circa € 520. Come confermato da funzionari ARAP, non risultano a tal riguardo insoluti pregressi a carico di detta società.

Per il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate censite al N.C.E.U. non risulta costituito condominio e non risultano dunque insoluti per spese su parti comuni né eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate.

Risulta tuttavia agli atti, come già descritto nella risposta al Quesito n. 2, contenzioso promosso da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in merito a vizi e difetti lamentati sulle opere edilizie realizzate da quest'ultima quale impresa esecutrice delle opere.

Da informazioni assunte dalla ditta esecutata, risulta che:

- il contenzioso sia stato risolto tra le parti con transazione scritta che prevede fornitura del materiale a carico della impresa esecutrice ed esecuzione delle opere a cura e spese della proprietà attraverso affidamento ad impresa di fiducia della stessa;
- detta fornitura è stata almeno parzialmente effettuata.

Da valutazioni effettuate, si ritiene che le opere ancora da eseguire per la rimessa in pristino delle parti ammalorate, comprensive anche della riparazione della pensilina, possano ammontare in c.t. a circa € 35.000.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casoli, l'area su cui il fabbricato ricade non è gravata da diritto di uso civico né da vincoli pregiudizievoli per la realizzazione del fabbricato medesimo.

QUESITO N. 12

... provveda l'esperto:

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

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



QUESITO N. 13

... provveda l'esperto:

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

Si allegano:

- n. 2 planimetrie degli immobili oggetto del pignoramento;
- n. 1 stralcio di mappa catastale;
- n. 1 elaborato planimetrico catastale;
- n. 3 planimetrie catastali relative ai subalterni 5, 6 e 9 della particella 4700 del Foglio 35;
- documentazione fotografica costituita da n. 16 pagine.

QUESITO N. 14

... provveda l'esperto:

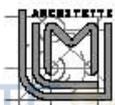
14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo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

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. è stata già compilata dall'ufficio del processo.

Si allega foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

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

TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 935.080
----------------------------------	------------------

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

DICHIARA

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

€ 935.080 (Euro novecentotrentacinquemilaottanta)

Lanciano, 25 Luglio 2024

In fede

(Arch. Mario UCCI)

