

Tribunale Ordinario di Lanciano
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

| | |
|-------------------------|---|
| Giudice | Dott. D'ALFONSO Chiara – Tribunale di Lanciano |
| Esecuzione immobiliare: | N.8/2025 |
| Nei confronti di: | [REDACTED] |
| Promossa: | PRISMA SPV SRL E PER ESSA DOVALUE SPA |
| Custode: | Istituto Vendite Giudiziarie – sede di Lanciano (CH) Dott. Antonello Ferroni |
| Stimatore: | Ing. Paolo TRIVILINI - Via Ferro di Cavallo, n.91 66034 – LANCIANO (CH) e-mail: paolotrivilini@gmail.com pec: paolo.trivilini@ingpec.eu |

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Ingegnere Paolo TRIVILINI, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 92, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n.105, veniva nominato in data 20/03/2025, ESPERTO STIMATORE;

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti e come da comunicazione del custode Dott. Antonello Ferroni, il giorno 04/06/2025 alle ore 16:00 è stato effettuato il primo accesso l'immobile oggetto di pignoramento.

Completezza documentazione ex art. 567:

| SINTESI ACCERTAMENTI | |
|---|-------------------------------------|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta | corrisponde |
| Comproprietari non eseguiti | non sussistono |
| Documentazione ex art. 567 c.p.c. | conforme |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. | sussiste |
| Diritti reali | non sussistono |
| Formalità non cancellabili | non sussistono |
| Stato di occupazione | Immobile libero da vincoli locativi |

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa

RISPOSTE AI QUESITI

- 1) *All'edificazione 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 debita.*

Risposta quesito 1):

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Rocca San Giovanni (CH), in Contrada Santa Calcagna, al piano seminterrato (S1) di un edificio a destinazione plurifamiliare, articolato su un totale di quattro livelli, così distribuiti:

- il **piano seminterrato (S1)** è destinato a magazzino/deposito (categoria catastale C/2),
- i tre livelli superiori ospitano unità immobiliari a uso abitativo, attualmente occupate.

L'accesso alle unità abitative avviene tramite una scala condominiale interna, con ingresso principale posto al piano rialzato (primo livello fuori terra).

L'immobile oggetto di stima, posto al piano seminterrato, è dotato di un ingresso indipendente carrabile, accessibile mediante una rampa esterna in calcestruzzo con pendenza stimata intorno al 15%, nonché di un secondo accesso interno tramite la scala condominiale, che collega verticalmente tutti i livelli dell'edificio.

L'edificio è localizzato alle seguenti coordinate geografiche:

- Latitudine: 42.26568
- Longitudine: 14.43403

La struttura è realizzata in cemento armato, con tamponamenti in muratura e finiture ordinarie, coerenti con la destinazione a deposito. L'unità presenta parziale esposizione alla luce naturale e condizioni manutentive pessime, con presenza di infiltrazioni e degrado generale, con l'uso a magazzino.

Dati Catastali:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Giovanni (CH).

È identificato al Foglio 9, particella 516, subalterno 5, ed è accatastato in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 1, con consistenza pari a 237 m² e superficie catastale complessiva di 252 m². La rendita catastale attualmente attribuita è pari a € 624,24.

| Foglio n.9 – Particella 516 – sub.5 | | | |
|-------------------------------------|----------|---------------|--------------------|
| Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
| Cat. C/2 | 1 | 237 mq | 624,24 Euro |

A seguito di rilievo tecnico effettuato in sito, si evidenzia che lo stato di fatto dell'immobile **presenta difformità rispetto alla planimetria catastale depositata** presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

In particolare, si riscontrano:

- variazioni distributive interne (tramezzature non rappresentate);
- variazione delle aperture (finestre o accessi non coincidenti con la planimetria);

Tali **difformità non consentono la perfetta sovrapposizione tra lo stato attuale e il disegno catastale.**

Confini:

L'immobile pignorato riportato al N.C.E.U. del Comune di ROCCA SAN GIOVANNI (CH) al Foglio n.9, Particella n.516, subalterno 5, si trova all'interno di un edificio a destinazione plurifamiliare, articolato su un totale di quattro livelli, così distribuiti:

- 1- N.C.E.U. del Comune di ROCCA SAN GIOVANNI (CH) al Foglio n.9, Particella n.516, Sub.1 – Categoria A/2 Classe U Consistenza 8,5 vani Rendita Euro 636,53;
- 2- N.C.E.U. del Comune di ROCCA SAN GIOVANNI (CH) al Foglio n.9, Particella n.516, Sub.2 – Categoria A/3 Classe 02 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 340,86;
- 3- N.C.E.U. del Comune di ROCCA SAN GIOVANNI (CH) al Foglio n.9, Particella n.516, Sub.3 – Categoria A/3 Classe 02 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 340,86;
- 4- N.C.E.U. del Comune di ROCCA SAN GIOVANNI (CH) al Foglio n.9, Particella n.516, Sub.4 – Categoria A/3 Classe 02 Consistenza 6 vani Rendita Euro 371,85;



L'immobile confina a nord, sud e est con area esterna urbana , a destinazione catastale area urbana censita al catasto al foglio n.9, Particelle n.435 – 437 – 438 – 439 – 443 – 444 - 40.

Formazione Lotti:

Esaminato il bene pignorato in un solo immobile, si procede alla formazione di un solo lotto costituito dalla porzione di fabbricato.

- 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 trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione e del ripristino.*

Risposta quesito 2):

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito (categoria catastale C/2 , posta al piano seminterrato (S1) di un edificio plurifamiliare ubicato in Contrada Santa Calcagna, Comune di Rocca San Giovanni (CH).

Il bene presenta una struttura portante in cemento armato, con tamponamenti in muratura, solaio in latero-cemento e copertura a falda. L'accesso avviene sia tramite rampa carrabile esterna che tramite scala condominiale interna.

L'unità immobiliare versa in totale stato di abbandono e presenta le seguenti condizioni oggettive:

- Impianto elettrico obsoleto e fuori traccia, non funzionante;
- Infissi in ferro in stato fatiscente, non più idonei alla chiusura degli ambienti;
- Presenza diffusa di infiltrazioni di umidità, visibili su pareti e pavimentazioni, verosimilmente derivanti dalla mancanza di impermeabilizzazione dalle pareti controterra;
- Mancanza di qualunque impianto attivo (riscaldamento, ventilazione);
- Nessuna manutenzione ordinaria o straordinaria riscontrata negli ultimi anni.

Ai fini fiscali, si evidenzia che trattandosi di immobile non abitativo, la cessione dello stesso rientra tra quelle previste dall'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972 e, pertanto risulta esente da IVA



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.*

Risposta quesito 3):

In riferimento al quesito, si precisa che non ricorre il caso di costruzione anteriore al 2 settembre 1967, non essendo applicabile l'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'immobile oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Giovanni (CH), Foglio 9, Particella 516, Subalterno 5, risulta essere stato regolarmente edificato sulla base di titolo abilitativo edilizio e successivamente dichiarato agibile, secondo la seguente documentazione acquisita:

- Pratica edilizia n. 45/1980,
- Concessione edilizia n. 29 rilasciata in data 07/07/1981,
- Certificato di agibilità n. 12/1981.

Tali elementi documentali comprovano che la costruzione dell'edificio è avvenuta in epoca successiva all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 765/1967 e in piena conformità alle normative vigenti all'epoca in materia di edilizia e agibilità.

Non si rende pertanto necessario il ricorso ad accertamenti indiziari o a dichiarazioni sostitutive di atto notorio.

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 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo delle 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 caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino delle 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.*

Risposta quesito 4):

si attesta che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Contrada Santa Calcagna – Rocca San Giovanni (CH), identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 516, Subalterno 5, è stato originariamente edificato sulla base di regolare titolo edilizio:

A seguito di sopralluogo e riscontro planimetrico, si evidenzia tuttavia la presenza di difformità esecutive rispetto al progetto assentito, consistenti in modifiche alla distribuzione interna mediante tramezzature non autorizzate, realizzazione di ulteriori aperture (finestre) rispetto a quanto previsto nei disegni autorizzati.

Tali opere costituiscono abusi edilizi parziali in difformità al titolo rilasciato e non risultano oggetto di sanatoria o di istanza di condono depositata ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 o 326/2003.

Sulla base delle verifiche effettuate, le difformità rilevate appaiono sanabili in quanto, allo stato attuale, risultano compatibili con le previsioni urbanistiche e regolamentari vigenti nel Comune di Rocca San Giovanni.

Pertanto, il CTU ritiene che sia possibile procedere a richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, da parte del proprietario o dell'eventuale aggiudicatario, qualora interessato.

Il costo della sanatoria può variare in funzione alla superficie interessata e dell'entità delle opere. A titolo orientativo comprensivo di oblazione amministrativa, diritti di segreteria e Progetto tecnico a cura di un professionista abilitato si stima un costo di Euro 4'500,00

Alla data della presente relazione non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria né sono in corso procedimenti per regolarizzazione.

Infine, si segnala che – ai fini della partecipazione alla vendita e della futura titolazione urbanistica – l'aggiudicatario potrà presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in quanto l'immobile, pur pignorato, è in condizioni tecniche compatibili con la procedura di regolarizzazione, salva conferma da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Risposta quesito 5):

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e non comprende aree scoperte pertinenziali o di sedime di superficie superiore a 5.000 m².

Considerato che, ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) riguarda esclusivamente le unità immobiliari ricadenti nel Catasto Terreni o che includano particelle con superficie fondiaria superiore a 5.000 m², nel caso in esame non ricorrono le condizioni per l'obbligatorietà del CDU.

Pertanto, si ritiene non necessario richiedere né allegare il certificato, in quanto non previsto per immobili interamente censiti al catasto urbano e privi di estensione fondiaria rilevante.



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 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;

Risposta quesito 6):

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Rocca San Giovanni (CH) al:

- Foglio: 9
- Particella: 516
- Subalterno: 5
- Categoria catastale: C/2 a)
- Superficie catastale: 252 m²
- Rendita catastale: € 624,24

A seguito del confronto tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali ufficiali acquisite tramite visura e planimetria, si conferma la piena corrispondenza tra l'identificazione catastale dell'immobile e quanto riportato nel provvedimento.

È stata altresì acquisita la planimetria catastale depositata, utile ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. Tuttavia, si evidenzia che lo stato dei luoghi, come accertato in sede di sopralluogo, presenta difformità interne (tramezzature aggiuntive, finestre non riportate) rispetto alla planimetria catastale attuale.

Pertanto, si segnala che:

- sarà necessario procedere, a cura e spese dell'aggiudicatario, alla presentazione di pratica di variazione catastale tramite procedura DOCFA, al fine di allineare lo stato di fatto con le risultanze grafiche;
- la denuncia al N.C.E.U. ai sensi dell'art. 6 della Legge 1249/1939 risulta in parte incompleta, in quanto la planimetria attuale non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare risulta comunque accatastata singolarmente e con rendita definita, e la scheda catastale è presente, seppur da aggiornare per renderla conforme alla situazione reale.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se l'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestata agli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto, indicandogli 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 materia separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile

Risposta quesito 7):

A seguito della consultazione della documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), si attesta che la parte eseguita risulta intestataria dell'immobile oggetto di pignoramento in forza di atto regolarmente trascritto, secondo i seguenti estremi:

- Dati catastali dell'immobile: Comune di Rocca San Giovanni (CH), Foglio 9, Particella 516, Subalterno 5
- Titolo di provenienza: compravendita;
- Data di trascrizione: TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2006 – Registro Particolare 13196 – Registro generale 19683 – Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 53459/23855 del 31/07/2006;
- Quota di proprietà: piena proprietà

Dall'analisi della visura ipotecaria aggiornata e dello stato dei registri immobiliari, si rileva quanto segue:

- L'immobile risulta intestato alla parte eseguita per la quota di 1/1,

Pertanto, L'unica modalità realistica di soddisfacimento dei diritti reali è la vendita dell'intero compendio e la successiva ripartizione del ricavato in base alle quote di comproprietà, come previsto dall'art. 720 c.c. e dall'art. 1111 c.c.

Alla luce di quanto sopra, non si rende opportuna la predisposizione di un progetto di divisione, non essendo tecnicamente realizzabile una suddivisione fisica dell'unità.

L'intero fabbricato, dove è ubicato l'immobile oggetto di lavori, secondo lo Strumento Urbanistico, vigente, ricade in **Zona ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO 'D1'** - Artigianale di completamento.

- 8) *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobiliari 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;*

Risposta quesito 8:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 21/06/2025, Ispezione n. T27481 del 21/06/2025 (Vedi All.7) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



1 – TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2006 - Registro Particolare 13196 Registro Generale 19683 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 53459/23855 del 31/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA';

2 – TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2006 - Registro Particolare 4544 Registro Generale 19685 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 53460 del 31/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3 - TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/2025 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 2257 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 886 del 07/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

Dall'analisi delle formalità risultano:

- Assenza servitù attive o passive (es. passaggio, scarico, ecc.),
- Assenza di diritti di usufrutto, uso o abitazione gravanti sul bene,
- assenza di trascrizioni di contratti di locazione ultrannovennali o opponibili ai terzi.

Alla data della presente perizia, non è stato possibile accertare la presenza di morosità condominiali, per le quali il CTU non ha accesso diretto ai registri contabili del condominio.

- 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.*

Risposta quesito 9):

Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte dell'esperto stimatore.

Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa su prezzi di altri immobili di caratteristiche simili emersi in recenti compravendite della zona.

La stima, in termini procedurali sarà articolata come segue, fabbricato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si considerano tutti i fattori che lo caratterizzano quale destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, caratteristiche architettoniche, zona in cui esso ricade, destinazione urbanistica vigente, vincoli a cui è soggetto

nonché la vicinanza o meno dalla piccola, media e grande viabilità, distanza dai centri urbani ecc.

Le valutazioni rilevate nella zona dall'Agenda del territorio che per immobili simili per il periodo secondo semestre 2024 stabilisce un valore di mercato che va da un minimo Euro/mq 390,00 ad un massimo Euro/mq 580,00 per tipologia di immobile quale Box con uno stato conservativo Normale in zona Extraurbana.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno un valore di Euro al mq di Euro 350,00.

| IDENTIFICATIVO CORPO | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE UNITARIO | QUOTA IN VENDITA | TOTALE |
|---|------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| Bene N°1 – Magazzino C/2 – CONTRADA SANTA CALCAGNA - Fg.9 – part. 516 –sub.5; | 240,60 mq | 350,00 Euro/mq | 100.00% | Euro 84'210,00 |
| Pdc in sanatoria | | | | Euro 4'500,00 |
| VALORE DI MERCATO (arrotondato) | | | | Euro 79'700,00 |

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:

Risposta quesito 10):

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una singola unità immobiliare accatastata in categoria C/2 a);
- la sua conformazione planimetrica interna e la tipologia d'uso (magazzino seminterrato) non consentono una suddivisione autonoma in porzioni fisicamente e funzionalmente indipendenti;
- non risultano presenti partizioni strutturali o accessi distinti che giustifichino la separazione in più lotti ai fini della vendita.

Pertanto, si ritiene non opportuno procedere al frazionamento catastale, né alla formazione di più lotti. L'immobile verrà posto in vendita come unico lotto



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

Risposta quesito 11):

A seguito di sopralluogo, accesso agli atti comunali e consultazione della documentazione disponibile presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio del Catasto, si attesta quanto segue in relazione all'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Rocca San Giovanni – Foglio 9, Particella 516, Subalterno 5):

▪ Stato di possesso

L'immobile risulta libero da persone, e non occupato da terzi alla data del sopralluogo. Non sono state rilevate situazioni di detenzione, locazione, comodato, custodia o altro titolo opponibile da parte di terzi. Non risultano procedure di sfratto, rilascio o contenziosi pendenti in essere.

▪ Verifica di contratti registrati

Dalla consultazione dell'Agenzia delle Entrate – banca dati RLI e atti registrati:

- non risulta alcun contratto di locazione registrato relativo all'unità in oggetto;
- nessun contratto di affitto, uso, comodato o altro titolo giuridico opponibile al terzo acquirente risulta trascritto anteriormente alla data del pignoramento.

Si esclude pertanto la presenza di rapporti obbligatori opponibili e, conseguentemente, non vi è necessità di allegare alcun contratto locativo o documentazione similare.

- Vincoli giuridici e urbanistici

Non risultano gravami quali:

- usi civici, livelli o censi,

- vincoli storico-artistici (l'immobile non è sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004),
né vincoli urbanistici incidenti sull'attitudine edificatoria (si tratta di unità a destinazione magazzino in zona urbanizzata, priva di capacità edificatoria autonoma).

La proprietà risulta piena e libera da diritti reali di godimento.

▪ Oneri condominiali e spese

Trattandosi di unità inserita in edificio plurifamiliare, è soggetta a regime condominiale.

- Non è stato possibile reperire documentazione contabile ufficiale da parte dell'amministratore condominiale, pertanto non è verificabile la presenza di morosità pregresse con certezza documentale.
- Non risultano, allo stato degli atti, spese straordinarie deliberate né delibere approvate dal condominio per l'immobile in esame.
- Si stima prudenzialmente un importo annuo di spese condominiali ordinarie (pulizia, luce, parti comuni) pari a circa € 200-300, compatibile con l'uso dell'immobile come magazzino non attivo.

▪ Procedimenti giudiziari in corso

Alla data della presente perizia, non risultano pendenti procedimenti civili o amministrativi a carico dell'immobile o relativi a controversie condominiali, servitù o usi.

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'immobile di cui al Foglio n.9, Particella 516, subalterno 5. Sono occupate dall'esecutato. La valutazione rilevate nella zona dall'Agenzia del Territorio per gli immobili simili per il periodo di riferimento quale secondo semestre 2024 stabilisce un valore di mercato che va da un minimo di locazione espresso in 1,50 Euro/mq per mese e un massimo di 2,20 Euro/mq per la tipologia di immobile quale Box.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno un valore di 1,50 Euro/mq

| IDENTIFICATIVO CORPO | SUPERFICIE (N) | VALORE UNITARIO | TOTALE |
|--|----------------|-----------------|-------------|
| Bene N°1 – Magazzino C/2 – CONTRADA SANTA CALCAGNA - Fg.9 – part. 516 –sub.5; | 202,60 mq | 1,50 Euro/mq | Euro 303,90 |
| CANONE EQUO ANNUO Euro 3'646,80 | | | |

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



Risposta quesito 12):

All'esito degli accertamenti svolti non risultano attualmente in corso procedimenti espropriativi per pubblica utilità né piani urbanistici attuativi.

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

Risposta quesito 13:

Le planimetrie dell'immobile in oggetto è riportato nell'allegato 8, invece la documentazione fotografica è riportata nell'allegato 4.

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;

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

Risposta quesito 14-15:

Descrizione succinta lotto (Vedi Allegato)

| SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE n.8/2025 R.G.E. | | | |
|--|--|---------------------------------------|----------------|
| Promosso da | | PRISMA SPV SRL E PER ESSA DOVALUE SPA | |
| Nei confronti di | | [REDACTED] | |
| G.E. | | Dott. D'ALFONSO Chiara | |
| CUSTODE GIUDIZIARIO | | Dott. FERRONI Antonello | |
| C.T.U. | | Ing. TRIVILINI Paolo | |
| LOTTO UNICO | | Prezzo base d'asta | Euro 79'700,00 |
| BENE N°1 - Immobili | | | |
| Ubicazione | CONTRADA SANTA CALCAGNA - Fg.9 - part. 516 -sub.5; | | |
| Diritto reale | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Anno di costruzione | 1981 | Ristrutturazione | - |
| Tipologia immobile | Magazzino | Superficie Commerciale | 240,60 mq |
| Stato conservativo | L'immobile è in stato di abbandono, con impianti non funzionanti, infissi fatiscenti, infiltrazioni e modifiche interne non autorizzate. | | |
| Descrizione | Locale ad uso magazzino sito al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare in Contrada Santa Calcagna, Rocca San Giovanni (CH) | | |
| Vendita soggetta a IVA | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c. | SI | | |
| Stato di Occupazione | Occupato da cose | | |

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 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).

Completezza documentazione ex art. 567:

| SINTESI ACCERTAMENTI | |
|---|-------------------------------------|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta | corrisponde |
| Comproprietari non eseguiti | non sussistono |
| Documentazione ex art. 567 c.p.c. | conforme |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. | sussiste |
| Diritti reali | non sussistono |
| Formalità non cancellabili | non sussistono |
| Stato di occupazione | Immobile libero da vincoli locativi |

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano, lì 23/06/2025



Il C.T.U
Ing. Paolo TRIVILINI



Allegati:



- Allegato 1- Stralcio di mappa catastale Comune di ROCCA SAN GIOVANNI (CH) – Fg. 9 – Part. 516 – sub.5;
- Allegato 2 – Visura catastale;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 – Visura Planimetrica;
- Allegato 5 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 6 – Elaborato planimetrico;
- Allegato 7 – Copia perizia redatta in conformità alla direttiva del garante del 07/02/2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008);

