

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Chiara D'Alfonso

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

Versione completa integrativa

**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)**

Procedimento N. 45/2021 EE.II. e riuniti

Creditore procedente: *****

Creditore Intervento: *****

Debitore esecutato: *****

Lanciano (CH), 20/03/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Valerio Dell'Arciprete

1. PREMESSA

Il sottoscritto tecnico, Ing. Valerio Dell’Arciprete, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Chiara D’Alfonso, quale esperto stimatore, con decreto di fissazione d’udienza del 16/05/2023, nella procedura n. 61/2021 EE.II. poi riunita alla 45/2021 in data 01/06/2023 con apposito decreto. Successivamente per riunione della procedura 69/2023 alla medesima, il sottoscritto è stato incaricato, in data 20/02/2024, di redigere perizia integrativa rispetto a quanto già depositato, tenuto conto del pignoramento immobiliare in estensione eseguito dal precedente.

Dato che l’oggetto del pignoramento integrativo risulta essere la corte comune (bene non censibile) alle unità immobiliari già pignorate e oggetto di perizia di stima, ne consegue che, non possedendo la stessa una autonoma capacità reddituale, con la presente relazione, si provvederà a valutare il nuovo valore degli immobili periziati tenuto conto ora della disponibilità di accesso dalla viabilità pubblica e dell’ampia area cortilizia che circonda le unità immobiliari principali.

Non si è provveduto quindi alla divisione dell’area in porzioni esclusive in quanto, oltre a comportare maggiori oneri, non è da ritenersi strettamente necessaria alla messa in vendita. La stessa inoltre dovrebbe avvenire preferibilmente con la costituzione di aree urbane senza comportare l’aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari principali in quanto risultano localmente difformi rispetto ai relativi titoli edilizi esistenti. Infine si rimanda a questa eventuale possibilità in caso di richiesta futura da parte del Giudice.

Per quanto concerne le parti, la procedura di esecuzione immobiliare in parola è promossa dalla:

- *****
*****;

contro:

- *****

con:

- *****

Il quesito formulato dal G.E. con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. è il seguente:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 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;*
- 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;*
- 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 specifichi 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;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 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;*
- 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;

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;

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;

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;

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

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

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

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;

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.”

Pertanto, il sottoscritto tecnico, Ing. Valerio Dell'Arciprete, con studio in ***** , iscritto all'Ordine degli ingegneri di Chieti al n. 2300, e presso l'albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lanciano al n. 103 della categoria degli Ingegneri, a seguito delle attività tecniche eseguite, delle verifiche, e sulla base del sopralluoghi effettuati in data 19/07/2023 e 24/08/2023 unitamente ai funzionari incaricati dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, nonché delle informazioni ricavate presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate di Chieti, della Pubblicità Immobiliare e presso gli uffici dell'Edilizia del Comune di Lanciano (CH), nonché dello Sportello Unico delle Attività Produttive del medesimo comune, riferisce al G.E., quanto di seguito riportato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

2.0 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE:

QUESITO:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

RISPOSTA:

Dalla verifica eseguita sulla documentazione contenuta nel fascicolo della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c..

Ai fini della procedura 45/2021, il creditore procedente, in data 19/10/2021 aveva depositato la relazione del Notaio ***** del 12/10/2021, la quale aveva come oggetto esclusivamente l'immobile identificato al NCEU del Comune di Lanciano (CH) f. 32 p.lla 121 sub 9 in quanto il solo oggetto di pignoramento.

Successivamente, in data 04/01/2022, all'interno della procedura 61/2021 è stata nuovamente depositata una relazione a cura del medesimo studio notarile, la quale comprendeva gli immobili identificati al NCEU del Comune di Lanciano (CH) f. 32 p.lla 121 sub 8 e 9.

Infine, con la procedura n. 69/2023 è stata depositata una nuova relazione notarile del 27/12/2023 a riguardo dell' u.i. di cui al NCEU del Comune di Lanciano (CH) f. 32 p.lla 121 sub 5 (corte comune – bene comune ai sub 8 e 9 – non censibile).

Pertanto, ai fini della risposta ai quesiti del G.E. saranno considerate esclusivamente queste ultime due relazioni, entrambe a cura del Notaio *****.

Dalla verifica delle certificazioni notarili, è emerso, per tutti gli immobili oggetti di pignoramento, che la stessa, consente di verificare la titolarità nel ventennio anteriore alla notifica dei pignoramenti, in quanto alla società esecutata, la quota pari all'intero della piena proprietà dei medesimi immobili è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 18/08/1980 rep. N. 56559 Notaio ***** di Lanciano (CH), trascritto il 16/09/1980 nn. 12400/10880.

QUESITO:

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

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

RISPOSTA:

Dall’esame delle certificazioni notarili sostitutive depositate, è emerso che le stesse indicano i dati catastali attuali degli immobili pignorati. Per quanto riguarda gli immobili indicati al NCEU del Comune di Lanciano (CH) al f. 32 p.lla 121 sub 8 e 9 sono stati riportati i dati storici a partire dal 30/06/1987, data della loro meccanizzazione informatica, mentre per la corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 sono riportati i dati storici a partire dal 14/10/2022.

QUESITO:

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

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

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

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

RISPOSTA:

Poiché la parte eseguita corrisponde ad una società, il quesito non è applicabile al caso di specie.

2.1 QUESITO 1:

“Compiuto questo preliminare controllo provveda l’esperto:

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

RISPOSTA:

Dalla consultazione della documentazione di tipo catastale ed a seguito dei sopralluoghi eseguiti è stato possibile identificare gli immobili oggetto di procedura esecutiva. Essi consistono in due unità immobiliari, facenti parte di un unico fabbricato con corte comune, costruito a partire degli anni '60, inizialmente destinato a falegnameria, corredato di uffici ed abitazione. Lo stesso ora è stato destinato in parte a residenza assistenziale per anziani, mentre l'altra porzione, sebbene abbia conservato tutte le caratteristiche di opificio, è stata negli anni scorsi autorizzata come rimessa di autobus.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pertanto identificati dai seguenti identificativi catastali:

- **Immobile n. 1 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 8**

Dati di classamento: **Categoria D/1 - Rendita Euro 6.350,00**

Confini: fabbricato di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 9 (oggetto anch'esso della medesima esecuzione immobiliare), p.lle n. 404, 645, 3537 e corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (oggetto anch'esso della medesima esecuzione immobiliare) – Bene comune non censibile - Partita A.

Destinazione Urbanistica: **Capannone autorizzato come rimessa di autobus**

Indirizzo: Viale Cappuccini, n. 441 – 66034 Lanciano (CH)

- **Immobile n. 2 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 9**

Dati di classamento: **Categoria D/2 - Rendita Euro 4.760,00**

Confini: fabbricato di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 8 (oggetto anch'esso della medesima esecuzione immobiliare), p.lla n. 404, strada pubblica denominata Viale Cappuccini, e corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (oggetto anch'esso della medesima esecuzione immobiliare) – Bene comune non censibile - Partita A.

Destinazione Urbanistica: **Fabbricato destinato a Residenza Assistenziale (RA) rivolta ad anziani autosufficienti e/o comunque assistibili a domicilio.**

Indirizzo: Viale Cappuccini, n. 441 – 66034 Lanciano (CH)

- **Immobile n. 3 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 5**

Dati di classamento: **Partita A - Bene comune non censibile (comune ai sub 8 e 9)**

Confini: fabbricati di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 8 e 9 (oggetto anch'essi della medesima esecuzione immobiliare), strada pubblica denominata Viale Cappuccini, p.lla n. 746, ferrovia e p.lle n. 845 e 3537.

Destinazione Urbanistica: -

Indirizzo: Viale Cappuccini, n. 441 – 66034 Lanciano (CH)

Di tutti gli immobili oggetto di pignoramento, la società ***** risulta **PIENA PROPRIETARIA per la quota di 1000/1000.**

Considerata la differenza tra le destinazioni d'uso degli immobili principali oggetto di esecuzione immobiliare, si procederà alla formazione di n. 2 lotti la cui vendita comporterà anche il trasferimento dei relativi diritti sulla corte comune.

LOTTO n. 1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Lanciano (CH), urbanisticamente destinato a rimessa di autobus, in Viale Cappuccini n. 443 (civico n. 441 in catasto), Piano T, identificato catastalmente al foglio 32, p.lla n. 121 sub 8 - Categoria D/1 - Rendita Euro 6.350,00, di superficie lorda di circa 1.268 m² (1.206 m² commerciali) confinante con u.i.u. di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 9, p.lle n. 404, 645, 3537 e corte comune. Con la vendita del lotto si intendono trasferiti tutti i relativi diritti sulla corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (di circa 1.665 m²) risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed ai titoli di provenienza.

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato in Lanciano (CH), in Viale Cappuccini n. 441, Piano T-1-2, destinato a Residenza Assistenziale (RA) rivolta ad anziani autosufficienti e/o comunque assistibili a domicilio, identificato catastalmente al foglio 32, p.lla n. 121 sub 9 - Categoria D/2 - Rendita Euro 4.760,00, con superficie totale lorda di circa 1.367 m² (570 m² commerciali) divisa su tre piani confinante con u.i.u. di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 8, p.lla n. 404, strada pubblica denominata Viale Cappuccini, e corte comune. L'immobile dispone di una corte esclusiva di circa 306 m² già computata nelle superfici indicate precedentemente. Con la vendita del lotto si intendono trasferiti tutti i relativi diritti sulla corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (di circa 1.665 m²) risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed ai titoli di provenienza.

2.2 QUESITO 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

RISPOSTA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati unitamente ai funzionari incaricati dall' I.V.G. di Lanciano, quale ente nominato custode dal G.E., è stato possibile conoscere lo stato degli immobili così come individuati al paragrafo 2.1, ubicati in Viale Cappuccini di Lanciano (CH).

L'immobile catastalmente indicato al f. 32 p.lla 121 sub 8 (cat. catastale D1) consiste in un capannone monopiano di circa 1.268 m² lordi avente copertura prevalentemente a volta e destinato urbanisticamente a rimessa di autobus. Altre porzioni invece sono coperte a terrazzo oppure a falda, in lamiera grecata o pannello coibentato. La struttura portante della struttura del corpo principale è costituita da muri in mattoni pieni ed elementi in cemento armato. Il solaio di copertura è in laterocemento, la parte terminale del capannone ha invece una struttura portante costituita da mattoni pieni ed elementi metallici, come travi, pilastri ed arcarecci, oltre alla copertura realizzata con pannello coibentato. La tettoia esterna è pure costituita da travi reticolari metalliche con copertura in lamiera grecata.

L'immobile identificato al f. 32 p.lla 121 sub 9 (cat. catastale D2) consiste invece in una porzione della stessa costruzione con finiture di tipo civile diviso su tre piani, di circa 1.367 m² totali lordi, comprensivi anche delle superfici non residenziali ed accessorie. L'immobile dispone di una corte esclusiva di circa 306 m², già computata nelle superfici indicate precedentemente, attualmente utilizzata come giardino. La sua attuale destinazione urbanistica è di Residenza Assistenziale (RA)

rivolta ad anziani autosufficienti e/o comunque assistibili a domicilio e pertanto l'edificio è diviso in diverse stanze destinate a tale funzione come camere ricreative, sala da pranzo, cucina, locali lavanderia, infermeria, w.c. stanze da letto e locali spogliatoio per il personale.

Attorno al fabbricato costituito dalle unità immobiliari appena descritte è presente un'area comune non pavimentata di circa 1.665 m² che consente l'accesso alla proprietà dalla viabilità pubblica di Viale Cappuccini e offre ampia possibilità di parcheggio e di manovra. Sulla stessa area, in posizione limitrofa, nei pressi del confine con la rete ferroviaria esistente, è stata rinvenuta la presenza di un pozzo di cui non è stato possibile valutare la funzionalità.

La cessione degli immobili oggetto di pignoramento, di natura strumentale, è esente dall'obbligo dall'imponibilità I.V.A. ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/72, in quanto essa viene effettuata da impresa diversa da quella costruttrice o ristrutturatrice. Non trattandosi di immobili abitativi non ci si esprime invece circa la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

2.3 QUESITO 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;

RISPOSTA:

Dalla documentazione agli atti presenti presso gli uffici SUE e SUAP del Comune di Lanciano, risulta che il fabbricato oggetto di perizia, risulta essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio tra il 1962 ed il 1966, tanto da necessitare per la sua regolarizzazione di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Lanciano (CH) il 23/03/1994 con il n. 118. Il medesimo era allora destinato a falegnameria ed includeva anche altri locali accessori come magazzini, segheria, officina, uffici ed alcuni vani destinati ad abitazione.

2.4 QUESITO 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 specifichi 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;

RISPOSTA:

Dalla documentazione agli atti presenti presso gli uffici SUE e SUAP del Comune di Lanciano, risulta che gli immobili oggetto di perizia, risultano essere stati realizzati in assenza di titolo edilizio tra il 1962 ed il 1966, tanto da necessitare per la sua regolarizzazione di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Lanciano (CH) il 23/03/1994 con il n. 118. Il medesimo era allora destinato a falegnameria ed includeva anche altri locali accessori come magazzini, segheria, officina, uffici e alcuni vani destinati ad abitazione.

Successivamente con concessione edilizia n. 08/19 del 23/04/2001 si autorizzava “la realizzazione di n. 2 vani porta carraia e diversa sistemazione dei due accessi al lotto”.

Con Provvedimento Conclusivo n. 74/19 del 24/05/2002 il SUAP autorizzava i lavori di “I Variante alla concessione edilizia n. 08/19 del 23/04/2001” con cui si cambiava la destinazione del fabbricato in capannone per la rimessa di autobus insieme alla realizzazione di alcune modifiche.

Successivamente con Provvedimento Conclusivo n. 118/19 del 17/09/2003 il SUAP autorizzava infine i lavori di “II Variante alla C.E. n. 08/19 del 23/04/2001” in cui si confermava la destinazione principale della costruzione a rimessa per autobus e si modificavano alcune aperture e divisioni interne rispetto all’ultimo progetto approvato.

Per la parte del fabbricato oggi censita al foglio 32 p.lla n. 121 sub 9 sono successivamente stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 54 del 19/02/2008 (SUE) per l’esecuzione dei lavori di “Ristrutturazione di fabbricato con cambio di destinazione d’uso di porzione di fabbricato da uffici e residenza a presidio di riabilitazione extraospedaliero”.
- Certificato di Agibilità n. 49 del 11/11/2008;
- Provvedimento conclusivo in sanatoria n. 31 del 18/03/2019 per l’esecuzione dei lavori di “Sanatoria di opere in facciata ed opere interne di porzione di un fabbricato esistente”;
- Pratica edilizia prot. n. 6654 del 05/04/2019 per lavori di manutenzione straordinaria in fabbricato esistente;
- Provvedimento conclusivo n. 65 del 10/06/2019 di approvazione di “Progetto di una casa-famiglia in fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso”.

In **ALLEGATO 8** si riportano alcuni estratti grafici degli ultimi titoli edilizi disponibili per gli immobili oggetto di perizia.

Alla luce delle verifiche effettuate sugli immobili durante le operazioni di sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità rispetto agli ultimi titoli presentati ed assentiti:

- nell'immobile censito al foglio 32 p.lla 121 sub 8 (cat. catastale D1) consistente nella rimessa per autobus, è stata rilevata una difformità circa le aperture a confine con il portico le quali risultano in parte differenti rispetto ai progetti assentiti (Provvedimento conclusivo n. 118/19 del 17/09/2003). In particolare negli elaborati depositati presso il Comune di Lanciano (CH) sono indicate n. 4 aperture (n. 3 finestroni e n.1 apertura di passaggio) rispetto alle 3 presenti (di cui una mista porta-finestra). Non è stato possibile desumere il periodo in cui tale modifica sia stata apportata. A prescindere dal suo periodo di esecuzione, la difformità evidenziata risulta comunque sanabile con procedura di SCIA in sanatoria per lavori di ristrutturazione edilizia pesante in quanto la modifica interessa una porzione di muratura portante. Contestualmente deve essere sanata in dettaglio la porzione di fabbricato che precedentemente metteva in comunicazione entrambi gli immobili oggetto di perizia e che oggi presenta una porta murata. Eventuali altre difformità sono da ritenersi rientranti nella casistica delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il costo complessivo della sanatoria, fra sanzioni, progettazione, oneri ed eventuali opere di adeguamento strutturale è stimato in € 15.000,00.
- nell'immobile censito al f. 32 p.lla 121 sub 9 (cat. Catastale D2) consistente nella residenza assistenziale, risulta essere stato ricavato all'interno di un locale precedentemente adibito a locale riunione al piano terreno, in assenza di titolo edilizio, un locale, w.c. destinando la parte residuale a camera da letto. Tale modifica ha comportato anche la ripartizione di una finestra, con conseguente modifica al prospetto dell'immobile. Altra modifica riguarda la chiusura di parte del corpo scala per isolare il piano soffitta realizzata in cartongesso e blocchi forati. Durante le operazioni peritali è stato possibile inoltre verificare che, al piano terreno, il locale sottoscala adibito a deposito/lavatoio risulta maggiore di quanto riportato nei grafici di progetto assentiti, essendo stata, evidentemente, demolita la tramezzatura del disimpegno posto a confine, che precedentemente poneva in comunicazione entrambi gli immobili oggetto di perizia. Tale difformità pertanto riguarda anche il sub 8, nel quale infatti la porta del vecchio disimpegno è risultata murata sebbene ancora presente. Dagli elaborati progettuali risulta inoltre non opportunamente indicata la terrazza al piano 1° accessibile esclusivamente dal sub 9 e che costituisce parte della copertura del sub 8. Tale superficie, legittimata dalla Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Lanciano (CH) il 23/03/1994 con il n. 118, non risulta essere stata invece evidenziata negli ultimi titoli edilizi disponibili ed in occasione dei cambi d'uso della unità immobiliare. Alla luce delle difformità individuate, dovrà essere presentata pratica di Permesso di Costruire in sanatoria con un costo stimato complessivo di € 5.000,00.

Le difformità elencate nei precedenti punti risultano sanabili ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 38/2001 in quanto conformi sia alle norme vigenti all'epoca di realizzazione che a quelle vigenti attualmente.

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

Gli immobili pignorati interessati dalle difformità elencate si trovano invece nelle condizioni previste all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

2.5 QUESITO 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;*

RISPOSTA:

Poiché gli immobili pignorati sono tutti censiti al catasto fabbricati, non è stato prodotto alcun certificato di destinazione urbanistica.

2.6 QUESITO 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;*

RISPOSTA:

Avendo accertato l'esatta rispondenza dei dati specificati negli atti di pignoramento n. rep. 562 del 03/11/2021 e n. 699 del 17/11/2023 con le risultanze catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento vengono individuati i seguenti immobili:

(LOTTO 1)

- Immobile n. 1 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 8**

Dati di classamento: **Categoria D/1 - Rendita Euro 6.350,00**

Confini: fabbricato di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 9 (oggetto anch'esso della medesima esecuzione immobiliare), p.lle n. 404, 645, 3537 e corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (oggetto anch'esso della medesima esecuzione immobiliare) – Bene comune non censibile - Partita A.

Destinazione Urbanistica: **Capannone autorizzato come rimessa di autobus**

Indirizzo: Viale Cappuccini, n. 441 – 66034 Lanciano (CH)

Con la vendita dell'immobile si trasferiscono anche i relativi diritti sulla corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (di circa 1.665 m²) risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed ai titoli di provenienza:

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 5**

Dati di classamento: **Partita A - Bene comune non censibile (comune ai sub 8 e 9)**

Confini: fabbricati di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 8 e 9 (oggetto anch'essi della medesima esecuzione immobiliare), strada pubblica denominata Viale Cappuccini, p.lla n. 746, ferrovia e p.lle n. 845 e 3537.

Destinazione Urbanistica: -

Indirizzo: Viale Cappuccini, n. 441 – 66034 Lanciano (CH)

(LOTTO 2)

- Immobile n. 2 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 9**

Dati di classamento: **Categoria D/2 - Rendita Euro 4.760,00**

Confini: fabbricato di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 8 (oggetto anch'esso della medesima esecuzione immobiliare), p.lla n. 404, strada pubblica denominata Viale Cappuccini, e corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (oggetto anch'esso della medesima esecuzione immobiliare) – Bene comune non censibile - Partita A.

Destinazione Urbanistica: **Fabbricato destinato a Residenza Assistenziale (RA) rivolta ad anziani autosufficienti e/o comunque assistibili a domicilio.**

Indirizzo: Viale Cappuccini, n. 441 – 66034 Lanciano (CH)

Con la vendita dell'immobile si trasferiscono anche i relativi diritti sulla corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (di circa 1.665 m²) risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed ai titoli di provenienza:

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 5**

Dati di classamento: **Partita A - Bene comune non censibile (comune ai sub 8 e 9)**

Confini: fabbricati di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 8 e 9 (oggetto anch'essi della medesima esecuzione immobiliare), strada pubblica denominata Viale Cappuccini, p.lla n. 746, ferrovia e p.lle n. 845 e 3537.

Destinazione Urbanistica: -

Indirizzo: Viale Cappuccini, 441 – 66034 Lanciano (CH)

Le schede planimetriche catastali e le visure degli immobili sono state riportate in **ALLEGATO 1**. Per il sub 8 la scheda catastale planimetrica può ritenersi conforme allo stato dei luoghi (al netto di alcune imprecisioni grafiche) sebbene, alla luce della destinazione ultima autorizzata della u.i., la stessa risulterebbe meglio censita se inserita come categoria D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). Non si è provveduto direttamente al cambio di categoria, tramite variazione DOCFA, in quanto lo stato attuale planimetrico non è risultato legittimato completamente dall'ultimo titolo edilizio disponibile.

La planimetria catastale del sub 9 deve essere invece aggiornata, per censire il terrazzo al piano 1° (accessibile solo dal sub 9) ed apportare le modifiche indicate al paragrafo 2.4. L'assenza di titoli edilizi in sanatoria, anche in questo caso, non ha consentito al sottoscritto di provvedere all'aggiornamento catastale della scheda planimetrica del sub 9.

Il sub 5 è invece rappresentato nell'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni, pure inserita in **ALLEGATO 1**.

2.7 QUESITO 7:

provveda l'esperto:

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA:

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, è stato verificato che, all'atto della notifica dei pignoramenti eseguiti, la parte esecutata era intestataria di tutti gli immobili principali elencati ed oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Immobile di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 8**

Dati di classamento: **Categoria D/1 - Rendita Euro 6.350,00**

- **Immobile di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 9**

Dati di classamento: **Categoria D/2 - Rendita Euro 4.760,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in forza di:

- **ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** del 18/08/1980 rep. N. 56559 del Notaio ***** di Lanciano (CH), trascritto il 16/09/1980 nn.12400/10880.

In base a tale atto, il soggetto esecutato, risulta esclusivo e PIENO PROPRIETARIO di tutti i beni pignorati per la quota di 1000/1000 come da intestazione catastale:

- *****
***** Diritti e oneri reali: Proprietà 1000/1000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La società esecutata pertanto possiede pertanto in via esclusiva tutti i diritti relativi alla corte f. 32 p.la 121 sub 5, comune alle u.i. f. 32 p.la 121 sub 8 e 9.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.8 QUESITO 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;

RISPOSTA:

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, è stato verificato che, all'atto della notifica di pignoramento, la parte esecutata era intestataria per la quota di 1000/1000 di tutti gli immobili elencati ed oggetto di pignoramento:

- **Immobile di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 8**

Dati di classamento: **Categoria D/1 - Rendita Euro 6.350,00**

- **Immobile di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 32 Particella 121 sub 9**

Dati di classamento: **Categoria D/2 - Rendita Euro 4.760,00**

tutti caratterizzati dalla attuale intestazione:

- *****
***** Diritti e oneri reali: Proprietà 1000/1000.

La società esecutata pertanto possiede pertanto in via esclusiva tutti i diritti relativi alla corte f. 32 p.la 121 sub 5, comune alle u.i. f. 32 p.la 121 sub 8 e 9.

Alla società esecutata, la quota pari all'intero della piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 18/08/1980 rep. N. 56559 Notaio *****, trascritto il 16/09/1980 nn. 12400/10880.

Pertanto i beni sono pervenuti alla parte eseguita nel ventennio anteriore al pignoramento in virtù di tale atto.

Si riporta quindi l'elenco completo delle trascrizioni ed iscrizioni in ordine cronologico:

1- TRASCRIZIONE ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 18/08/1980, Notaio dott. *** N. 56559 del repertorio, registrato a Chieti (CH) il 16/09/1980 R.G. n. 12400 R.P. n. 10880:**

A favore:

Contro:

2- ISCRIZIONE NN. 7083/1424 del 14/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 08/04/2009 Numero di repertorio 26627/10836 Notaio *** Sede Atessa (CH)**

A favore di:

*****Codice Fiscale ***** (Domicilio
Ipotecario eletto *****)

Contro:

***** quale debitore non datore di ipoteca capitale € 700.000,00
Totale € 1.400.000,00 Durata 15 anni 3 mesi

Grava su Lanciano Foglio 32 p.la 121 sub 6 particella 121 sub 7.

N.B. A margine risulta il seguente annotamento: NN. 19747/2775 del 04/12/2013 derivante da modifica di ammortamento di mutuo ipotecario del 29/10/2013 rep. N. 68204/16462 Notaio ***** , proroga scadenza all' 08/10/2033

3- ISCRIZIONE NN. 17842/1799 del 29/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/10/2013 N. rep. 68162/16435 Notaio *****

A favore di:

*****. Sede ***** C.F. ***** (Domicilio Ipotecario Eletto CHIETI c/o *****);

Contro:

Capitale € 115.000,00 Totale 230.000,00 Durata 20 Anni

Grava su Lanciano Foglio 32 P.lla 121 sub 6.

4- ISCRIZIONE NN.17490/2180 del 19/10/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 19/10/2017 n. rep. 1362/3217 emesso da *** Sede *******

A favore di:

***** Sede ***** C.F. ***** (Domicilio ipotecario *****)

Contro:

Capitale € 37.338,84 Totale 74.677,68

Grava su Lanciano F. 32 p.lla 121 sub 8 P.lla 121 sub 6, unitamente ad altri beni.

5- TRASCRIZIONE NN. 18061/14049 del 07/10/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/09/2021 n. rep. 448 emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE DI LANCIANO Sede Lanciano (CH)

A favore di:

***** sede ***** C.F. *****

Contro:

Grava su Lanciano Foglio 32 P.lla 121 sub 9.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6- TRASCRIZIONE NN. 22709/17688 del 10/12/2021 nascente da verbale di Pignoramento immobili del 03/11/2021 n. repertorio 562 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)

A favore di:

***** sede ***** C.F. ***** (Richiedente
Avvocato *****);

Contro:

Grava su Lanciano Foglio 32 P.la 121 sub 8 particella 121 sub 9.

7- TRASCIZIONE NN. 472/361 del 12/01/2023 ATTO GIUDIZIARIO nascente da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO del 10/11/2022 Numero di repertorio 1 emesso da TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)

A favore di:

Contro:

Grava tra gli altri su Lanciano Foglio 32 p.la 121 sub 5.

8- TRASCRIZIONE NN. 23149/18240 del 22/12/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/11/2023 Numero di repertorio 699 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)

A favore di:

*****Sede ***** Codice fiscale ***** (Richiedente:
STUDIO LEGALE *****)

Contro:

Grava su Lanciano Foglio 32 p.la 121 sub 5.

2.9 QUESITO 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;

RISPOSTA:

La stima degli immobili è stata condotta adottando procedimenti estimativi aderenti alle peculiari caratteristiche dei beni in perizia che consistono in particolare ad un capannone e ad una unità immobiliare a carattere residenziale, destinato a R.A. per anziani.

Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili si è proceduto prendendo a riferimento le superfici lorde dei locali principali, degli accessori diretti ed indiretti e delle eventuali aree scoperte esclusive opportunamente omogeneizzate mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, in conformità al D.P.R. 23/03/1998 n. 138.

Per l'unità di cui al f. 32 p.lla 121 sub 8, sono applicabili in linea generale i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

- Superficie principale: 100%
- Accessori diretti: 50% (tettoia)
- Superfici scoperte: 10%

Per il calcolo della superficie commerciale della RA (Residenza di Assistenza) di cui al f. 32 p.lla 121 sub 9 sono invece stati applicati i criteri di ragguaglio propri degli immobili di tipo residenziale:

- Vani principali ed accessori diretti: 100%
- Superficie scoperta: 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Balconi, terrazzi e similari comunicanti: 30%, fino a 25 m², nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- Balconi, terrazzi e similari non comunicanti: 15%, fino a 25 m², nella misura del 5%, per la quota eccedente 25 m²;

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I valori di mercato unitari delle due unità immobiliari oggetto di perizia sono stati dedotti sulla base dei prezzi formatisi sul mercato riguardanti beni paragonabili a quelli oggetto di valutazione e nella presente stima, essi sono stati ricavati da indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari accreditati, nonché in virtù di esperienze professionali dirette. Per quanto possibile, il valore individuato è stato anche confrontato con i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate all'interno della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Si è tenuto inoltre conto, nell'individuazione nel valore unitario di mercato anche della disponibilità dell'ampia area cortilizia che circonda le unità immobiliari principali.

Il valore complessivo finale degli immobili è successivamente stato individuato adottando alcuni adeguamenti e correzioni di stima, tenuto conto della riduzione del valore di mercato dei cespiti per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, del loro stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, degli eventuali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle eventuali spese condominiali insolute.

Di seguito si propongono le tabelle di calcolo che riportano i valori finali di stima per gli immobili oggetto di vendita:

Lotto 1 – Opificio destinato a rimessa per autobus				
Dati Catastali: f. 32 p.lla 121 sub 8			Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Superficie principale	1143,64	m ²	100%	1143,64 m ²
Accessori diretti	124,83	m ²	50%	62,42 m ²
Superfici scoperte	0	m ²	10%	0,00 m ²
Totale Superficie	1268,47	m ²	SUPERFICIE COMMERCIALE	1206 m ²
Valore di mercato	100,00%	440,00	€/m²	530.640,00 €
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	3,00%	13,20	€/m²	15.919,20 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,83%	12,44	€/m²	15.000,00 €
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione	15,00%	66,00	€/m²	79.596,00 €
Riduzione per stato di possesso	0,00%	0,00	€/m²	- €
Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili	0,00%	0,00	€/m²	- €
Spese condominiali insolute	0,00%	0,00	€/m²	- €
VALORE FINALE STIMATO	79,17%	348,36	€/m²	420.124,80 €

Lotto 2 - Residenza di assistenza

Dati Catastali: f. 32 p.IIIa 121 sub 9			Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Vani principali ed accessori diretti	441,49	m ²	100%	441,49 m ²
Accessori indiretti (soffitta)	111,01	m ²	50%	55,51 m ²
Balconi, terrazzi e portici comunicanti fino a 25 m ²	25,00	m ²	30%	7,50 m ²
Balconi, terrazzi e portici comunicanti oltre 25 m ²	343,88	m ²	10%	34,39 m ²
Balconi, terrazzi e portici non comunicanti	0,00	m ²	15% - 5%	0,00 m ²
Superfici scoperte	306,83	m ²	10%	30,68 m ²
Totale Superficie	1228,21	m²	SUPERFICIE COMMERCIALE	570 m²

Valore di mercato	100,00%	1000,00	€/m²	570.000,00 €
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	5,00%	50,00	€/m²	28.500,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,88%	8,77	€/m²	5.000,00 €
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione	6,00%	60,00	€/m²	34.200,00 €
Riduzione per stato di possesso	5,00%	50,00	€/m²	28.500,00 €
Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili	0,00%	0,00	€/m²	- €
Spese condominiali insolute	0,00%	0,00	€/m²	- €
VALORE FINALE STIMATO	83,12%	831,23	€/m²	473.800,00 €

2.10 QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO 10:**LOTTO n. 1:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Lanciano (CH), urbanisticamente destinato a rimessa di autobus, in Viale Cappuccini n. 443 (civico n. 441 in

catasto), Piano T, identificato catastalmente al foglio 32, p.lla n. 121 sub 8 - Categoria D/1 - Rendita Euro 6.350,00, di superficie lorda di circa 1.268 m² (1.206 m² commerciali) confinante con u.i.u. di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 9, p.lle n. 404, 645, 3537 e corte f. 32 p.lla 121 sub 5. Con la vendita dell'immobile si trasferiscono anche i relativi diritti sulla corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (di circa 1.665 m²) risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed ai titoli di provenienza.

VALORE DEL LOTTO n. 1: _____ **€ 420.124,80**

LOTTO n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato in Lanciano (CH), in Viale Cappuccini n. 441, Piano T-1-2, destinato a Residenza Assistenziale (RA) rivolta ad anziani autosufficienti e/o comunque assistibili a domicilio, identificato catastalmente al foglio 32, p.lla n. 121 sub 9 - Categoria D/2 - Rendita Euro 4.760,00, con superficie totale lorda di circa 1.367 m² (570 m² commerciali) divisa su tre piani confinante con u.i.u. di cui al foglio 32 p.lla 121 sub 8, p.lla n. 404, strada pubblica denominata Viale Cappuccini, e corte f. 32 p.lla 121 sub 5. L'immobile dispone di una corte esclusiva di circa 306 m² già computata nelle superfici indicate precedentemente. Con la vendita dell'immobile si trasferiscono anche i relativi diritti sulla corte comune f. 32 p.lla 121 sub 5 (di circa 1.665 m²) risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed ai titoli di provenienza.

VALORE DEL LOTTO n. 2: _____ **€ 473.800,00**

2.11 QUESITO 11:

provveda l'esperto:

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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:



Sulla base delle verifiche condotte e dei sopralluoghi eseguiti è risultato che l'immobile indicato catastalmente al foglio 32 p.lla 121 sub 8 (Rimessa di automezzi) è risultato libero o comunque non utilizzato da terzi; su di esso inoltre non risultano contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti nelle sedi territoriali di Chieti, Ortona e Vasto e pertanto l'immobile è da considerarsi nella piena disponibilità della ditta esecutata sebbene ad oggi è risultato inutilizzato.

L'immobile identificato al NCEU del Comune di Lanciano al foglio 32 p.lla 121 sub 9 (ossia la Residenza di Assistenza), invece è attualmente concesso in locazione alla Società ******, rappresentata dal Sig. ******. Il contratto di locazione è stato registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Chieti - Ufficio territoriale di Lanciano (CH) al n. 732 serie 3T in data 22/03/2019 con scadenza prevista al 28/02/2025. Qualora sei mesi prima della scadenza del contratto non venga data, da una delle parti, disdetta mediante raccomandata A.R. esso si intende rinnovato per la stessa durata (6 anni) ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Le parti hanno inoltre previsto la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978 dietro preavviso tramite raccomandata A.R. di almeno 6 mesi. Non è stato ad oggi previsto il rilascio anticipato dell'immobile da parte del conduttore, mentre in data 20/07/2023 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nella qualità di custode giudiziario degli immobili pignorati ha provveduto alla disdetta del contratto di locazione alla prima scadenza naturale.

Il canone annuo di locazione al momento della conclusione del contratto (ossia al 28/02/2025) è stato concordato in € 30.000,00, il quale si ritiene corrisponda al valore di mercato di locazione dell'immobile.

Il contratto di locazione vigente viene riportato in **ALLEGATO 2**.

Su entrambi gli immobili non esistono formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni 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.

I beni pignorati non sono risultati gravati da censo, livello o uso civico in quanto il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà.

Dalle indagini condotte non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ed inoltre, non essendo stato costituito condominio, non ci sono spese straordinarie già deliberate oppure spese condominiali relative agli immobili oggetto di vendita.



2.12 QUESITO 12:

provveda l'esperto:

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

RISPOSTA:

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Comune di Lanciano, non risulta che i beni pignorati siano ad oggi oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.13 QUESITO 13:

provveda l'esperto:

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

RISPOSTA:

In **ALLEGATO 3** è stata inserita l'immagine satellitare, unitamente alle foto eseguite sugli immobili oggetto di pignoramento in occasione dei sopralluoghi eseguiti. In **ALLEGATO 4** si riportano invece le planimetrie degli immobili oggetto di perizia: planimetria generale, planimetria catastale del sub 8 (in quanto rappresentativa dello stato attuale), planimetria completa del sub 9, redatta ex novo dal sottoscritto tecnico, al fine di riportare le difformità già evidenziate nel paragrafo 2.4. e elaborato planimetrico catastale per la rappresentazione della corte comune.

2.14 QUESITO 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;

RISPOSTA:

In **ALLEGATO 5** si riporta separata e succinta descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.



2.15 QUESITO 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;

RISPOSTA:

La 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) è rimessa in **ALLEGATO 6**.

2.16 QUESITO 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).

RISPOSTA:

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT è stata già compilata dal funzionario dell'IVG Abruzzo – Sede di Lanciano, Antonello Ferroni. La stessa viene riportata in **ALLEGATO 7**.

All'atto del deposito telematico della presente relazione sarà inserito anche il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.



3. CONCLUSIONI

Tanto riferisce il sottoscritto tecnico in ottemperanza all'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. illustrissima per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Lanciano (CH), 20/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il consulente tecnico d'ufficio
Ing. Valerio Dell'Arciprete

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Schede planimetriche catastali e visure

ALLEGATO 2: Contratto di locazione relativo all'immobile f. 32 p.lla 121 sub 9

ALLEGATO 3: Relazione fotografica degli immobili periziati

ALLEGATO 4: Planimetrie degli immobili pignorati

ALLEGATO 5: Descrizione dei lotti

ALLEGATO 6: 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)

ALLEGATO 7: Relazione iniziale di verifica della documentazione (check-list) redatta da IVG – Sede di Lanciano

ALLEGATO 8: Ultimi titoli edilizi disponibili per gli immobili oggetto di perizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it