

**ing. Paolo RINALDI**  
Viale dei Pioppi, 76  
66022 – Fossacesia (CH)  
Cell.: **347.0044535**  
Tel. e Fax: 0872.60244  
e-mail: [rinaldi.paolo@inwind.it](mailto:rinaldi.paolo@inwind.it)  
pec: [paolo.rinaldi2@ingpec.eu](mailto:paolo.rinaldi2@ingpec.eu)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**G.E. dott.ssa Chiara D'ALFONSO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO n. 6/2021 R.G.E.**

**PROCEDENTE:**



**CONTRO:**



Lanciano, *15 settembre 2021*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*ing. Paolo RINALDI*



## INDICE

1. PREMESSA
2. RISPOSTA AI QUESTITI DEL G.E.
3. ALLEGATI



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Paolo RINALDI**, è stato nominato dal **Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Chiara D'ALFONSO, Esperto Stimatore**, mediante decreto di fissazione d'udienza dello scorso 25 giugno 2021 (**Allegato 1**), nella procedura promossa dalla signora [REDACTED] [REDACTED] formulando il seguente 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.*

*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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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, verificati 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, verificati, 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 eseguita 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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.

Ad evasione dell'incarico affidato al sottoscritto Esperto Stimatore, il sottoscritto **ing. Paolo RINALDI** con studio nel Comune di Fossacesia (CH) in Viale dei Pioppi n. 76, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1493 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Lanciano al n. 82, dopo lo studio degli atti



di causa, dopo due sopralluoghi effettuati insieme al custode nominato per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, il funzionario Antonello FERRONI (Verbale del 03 agosto 2021 e del 06 agosto 2021 - **Allegato 2**), dopo gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lanciano, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano e presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (S.U.A.P.) di Santa Maria Imbaro, dopo l'assunzione di notizie in merito al mercato edilizio attuale e dopo aver effettuato le verifiche necessarie, riferisco al G.E. quanto di seguito riportato.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

### • CONTROLLO PRELIMINARE:

*“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.*

Dalla documentazione esaminata il creditore procedente ha optato per il deposito di *certificazione notarile sostitutiva* ai sensi dell'art. 567, c.2, c.p.c.. Relativamente poi a ciascuno degli immobili pignorati il diritto di proprietà è pervenuto in forza di titoli anteriori al ventennio. La certificazione pertanto risale sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che è stato trascritto in data antecedente di più di 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.*

Dalla documentazione esaminata il creditore procedente ha indicato nella detta *certificazione notarile sostitutiva* i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

*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..*

Dalla documentazione esaminata il creditore procedente non ha depositato la *certificazione di stato civile dell'esecutato*. Il sottoscritto si è immediatamente adoperato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lanciano per l'ottenimento di detto certificato al quale si rimanda (**Allegato 5**).

Dal *certificato di stato civile* rilasciato dall'Ufficio Anagrafe in data 19 luglio 2021 risulta che il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] è **CELIBE**.

#### • **RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

*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*

Dallo studio dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla nota di trascrizione desunta dall'ispezione ipotecaria fatta (**Allegato 4**), *Trascrizione del 13.04.2021 – R.P. 4860 R.G.*



6485 – Rep. 55 del 26.02.2021, risulta che i beni indicati ed oggetto della presente procedura esecutiva, tutti nel Comune di Lanciano, risultano essere i seguenti (**Allegato 3**):

- 1) **Piena proprietà** dell'unità immobiliare sita nel Comune di Lanciano, Contrada Villa Martelli, n. 331, piano T. **Catasto fabbricati: foglio 20, particella 1384, sub 3**, cat. **D/8**, rendita cat. 2.246,75 € - **LOTTO 1**.
- 2) **Proprietà pari ad un quarto (1/4)** dell'unità immobiliare sita nel Comune di Lanciano, Contrada Villa Martelli snc, piano 1-2. **Catasto fabbricati: foglio 20, particella 1384, sub 6**, Cat. **A/2**, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale totale 203,00 mq, rendita cat. 650,74 € - **LOTTO 2**. Tale unità immobiliare è in comproprietà per 1/4 (un quarto) con [REDACTED] per 1/4 (un quarto) con [REDACTED] [REDACTED] per 1/4 (un quarto) con [REDACTED] [REDACTED] per 1/4 (un quarto) con [REDACTED] [REDACTED]
- 3) **Piena proprietà** dell'immobile sito nel Comune di Lanciano. **Catasto Terreni: foglio 11, particella 198**, Uliveto classe 1, superficie are 26 ca 70 (2.670,00 mq); reddito dominicale 13,79 €, reddito agrario 6,89 € - **LOTTO 3**.

Dalla disposizione e dalla configurazione dei beni pignorati possono essere ragionevolmente costituiti n. 3 Lotti di seguito descritti:

**LOTTO 1 e LOTTO 2:** Il fabbricato identificato catastalmente al **foglio 20 e particella 1384** del comune di Lanciano è ubicato lungo la strada comunale di Via per Treglio in località c.da Villa Martelli al civico n. 331 nella zona nord est del territorio comunale. L'accesso lo si ha direttamente dalla strada comunale. Come riportato all'interno dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (**Allegato 3**) al piano terra si ha il **sub 3 – LOTTO 1** (il locale commerciale **D/8**) di proprietà esclusiva per il signor [REDACTED] (1/1) mentre al primo e al secondo piano (sottotetto) si ha il **sub 6 – LOTTO 2** (il fabbricato di civile abitazione **A/2**) di proprietà pari ad un quarto per il signor [REDACTED] (1/4). Esternamente ai sub 3 e 6 è presente il **sub 4** (corte) che è un *bene comune non censibile comune a tutti i sub*. Internamente al fabbricato vi è il **sub 5** (vano scala) che è un *bene comune non censibile comune a tutti i sub*.





**LOTTO 3:** Il terreno identificato catastalmente al **foglio 11** e **particella 198** del comune di Lanciano è ubicato a circa 800 metri in linea d'aria in direzione nord est dal fabbricato descritto in precedenza. La zona è quella retrostante al distributore di gas denominato VulcanGas. L'accesso lo si ha percorrendo la strada comunale brecciata Salarola (dietro VulcanGas) e poi bisogna internarsi in una stradina di campagna delimitata sul lato destro da querce per circa 200 metri. Allo stato attuale, come visibile anche dall'allegata documentazione fotografica il terreno non è coltivato ed è in stato di abbandono.

Per l'individuazione dei 3 LOTTI non è necessario procedere alla realizzazione di eventuali frazionamenti.

Relativamente ai **confini**:

- la **particella 1384** del **foglio 20** (catasto fabbricati) del Comune di Lanciano confina a nord ovest con la strada comunale Via per Treglio - località c.da Villa Martelli; a nord est con la **particella 105** (catasto terreni) di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] così come per la **particella 4224** (catasto terreni) di proprietà della stessa [REDACTED] a sud est con la **particella 107** (catasto fabbricati) di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a nord ovest con la **particella 1510** (catasto fabbricati) di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- la **particella 198** del **foglio 11** (catasto terreni - Uliveto) del Comune di Lanciano confina a nord con la **particella 141** (catasto terreni – Seminativo Arborato) di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] a nord est con la **particella 142** (catasto terreni - Uliveto) di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a sud est con la **particella 202** (catasto terreni – area rurale) di proprietà di 16 intestatari tra cui i già citati [REDACTED] [REDACTED]



██████████ e altri 14; a sud ovest con la **particella 199** (catasto terreni - Uliveto) di proprietà di ██████████

██████████ a nord ovest con la **particella 197** (catasto terreni - Uliveto) di proprietà della ██████████

- **RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

*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*

Prima di recarsi sul posto il Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, il signor Antonello FERRONI, ha provveduto ad inviare all'esecutato opportuna comunicazione nella quale si informava al signor ██████████ il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali. Il giorno **03 agosto alle ore 9:30**, come da comunicazione, il sottoscritto CTU e il Custode si sono recati in c.da Villa Martelli al civico 331 presso il fabbricato oggetto del pignoramento dove era presente il signor ██████████ il quale ha gentilmente concesso l'accesso all'interno del locale commerciale e dell'abitazione consentendo il regolare svolgimento delle operazioni peritali (**Allegato 2**).

Dai sopralluoghi effettuati è risultato che i differenti sub dello stesso fabbricato ed il terreno, siti in località C.da Villa Martelli all'interno del Comune di Lanciano, sono tutti in possesso dell'esecutato.

Nello specifico:

- **Fabbricato commerciale – D/8 – sub 3:** l'edificio in oggetto si trova nella periferia del Comune di Lanciano, località Contrada Villa Martelli, ed è costituito dall'intero piano terra del fabbricato. E' ad uso commerciale e vi si accede direttamente dalla corte antistante che si affaccia sulla strada comunale Villa Martelli – Via per Treglio. Gli accessi al locale commerciale sono diversi. Uno porta direttamente nel *locale di amministrazione e vendita*, altri 2 portano direttamente nel *locale di produzione*. Quest'ultimo locale ha anche un accesso dal lato posteriore del fabbricato. Sempre nella parte posteriore si hanno altri locali quale *locale caldaia*, *2 locali deposito*, un *locale di rimessa*



*attrezzi. Nel locale di amministrazione e vendita* il pavimento è con piastrelle in ceramica e gli infissi sono del tipo scorrevoli a tutt'altezza con telai in alluminio. Nel *locale produzione* e nell'attiguo locale accatastato come *cella frigorifero* si ha un pavimento di tipo industriale (che è presente su tutto il piano eccezion fatta per il *locale di amministrazione e vendita*, come appena riportato). Nel *locale di produzione* e nella *cella frigorifero* si ha sulle pareti una vernice labile fino a 2,15 mt da terra. Nella *cella frigorifero* si ha uno spessore di materiale isolante di 10 cm sia sulle pareti interne sia sul soffitto. La superficie lorda dell'intero locale commerciale è di **277,80 mq**.

Si riscontrano in questo piano alcune problematiche:

- a) Sul lato posteriore del fabbricato vi è una copertura che parte dalla particella n. 107 dello stesso foglio 20, quindi non di proprietà dell'esecutato, che si appoggia sulla copertura dei *locale caldaia, deposito, rimessa attrezzi* e *wc*. Bisognerebbe capire se ci sono delle autorizzazioni che concedono al vicino di potersi appoggiare. Il sottoscritto CTU, nelle Sue ricerche urbanistiche, non le ha reperite.
- b) Si riscontrano alcune incongruità tra quanto rilasciato dal Comune con il titolo abilitativo in Sanatoria n. 2 del 31.05.2010 (**Allegato 10**), ultima autorizzazione che il sottoscritto CTU ha trovato nella ricerca documentale, tra quanto riportato nella planimetria di accatastamento redatta dal geom. Nicola Pasquini con dichiarazione al prot. n. CH0089113 del 15.04.2010 (**Allegato 3**) e quanto rilevato in fase di sopralluogo. In allegato alla presente relazione si riporta anche una dettagliata rappresentazione grafica che riporta il fabbricato esattamente come trovato durante il sopralluogo del 03.08.2021 (**Allegato 11**). Le difformità sono dovute da un tramezzo interno nel *locale deposito* posizionato nella parte posteriore (sud est) del fabbricato che di fatto genera 2 *locali deposito* e dall'ingresso al *locale produzione* che presenta dei muri spostati rispetto alla iniziale concessione. Per rimettere a posto questa situazione occorre una SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano e la conseguente Variazione di Accatastamento dal momento che la



scheda catastale riporta il fabbricato legittimo senza le opere ancora da sanare.

- c) In ultimo è da rilevare il *locale rimessa* posizionato sul prospetto sud ovest del fabbricato che ad oggi, e in base alla documentazione raccolta, **risulta completamente abusivo**. Lo stesso non può inoltre essere sanato dal momento che non vi sono le distanze legali dal fabbricato presente e ubicato sulla particella 1510 dello stesso foglio di mappa.

- **Fabbricato civile abitazione – A/2 – sub 6:** l'edificio in oggetto si trova nella periferia del Comune di Lanciano, località Contrada Villa Martelli, ed è costituito dall'intero primo piano del fabbricato e dal secondo piano sottotetto. E' ad uso abitativo e vi si accede direttamente dal vano scala mediante un unico accesso che si affaccia sulla corte antistante. Il vano scala conduce direttamente dalla zona antistante il fabbricato al primo piano dove vi è l'ingresso principale dell'appartamento. Il vano scala poi conduce al piano secondo sottotetto. L'abitazione al primo piano è composta da un *disimpegno* che conduce a tutti gli ambienti. E' presente un locale *soggiorno* che ha accesso esclusivo ad un terrazzo di 13,75 mq ed è comunicante anche con la *cucina*. A quest'ultima è collegato un piccolo *ripostiglio*. Sono poi presenti n. 4 *camere da letto* e n. 2 *bagni*. Le *camere da letto* 1 e 2 e la *cucina* sono collegate da un unico balcone di 19,10 mq che si affaccia sulla tettoia che poggia sui *locali caldaia e deposito* al livello inferiore. Un altro balcone di 9,35 mq collega le *camere da letto* n. 3 e 4. La superficie lorda dell'intero appartamento è di **193,60 mq**. L'appartamento è dotato di riscaldamento con caldaia a gas metano ubicata al livello inferiore e funzionante e con radiatori del tipo in ghisa a parete. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia completi di accessori e funzionanti ma datati. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, non sono a taglio termico e le tapparelle sono del tipo non isolate. Le porte interne sono in legno e i pavimenti sono realizzati da piastrelle in graniglia (con scaglie di marmo). La pavimentazione esterna dei balconi è del tipo in ceramica e le pareti esterne presentano una tinteggiatura di tonalità media con finitura graffiata. Il fabbricato è stato realizzato mediante la **Licenza Edilizia n. 312 del 21.11.1973 e successiva autorizzazione di variante n.**



**22581 del 18.02.1975 (Allegato 7)**. La struttura portante è del tipo in **cemento armato** e il **collaudo** è il **prot. n. 157 del 25.02.1975** ai sensi della L. 1086 del 05.11.1971 a firma dell'ing. Domenico SILVERJ. L'**agibilità** del fabbricato è la **n. 87 del 17.12.1975 (Allegato 8)**. Considerando che il fabbricato dal 1975 non è stato più oggetto di ristrutturazione gli impianti sono quelli esistenti. Per il grado di finiture si rimanda all'allegata documentazione fotografica, da foto 32 a 55, (**Allegato 12**) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione. Il locale sottotetto si presenta allo stato grezzo.

Non vi sono problemi di discontinuità tra la documentazione urbanistica, la documentazione catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Una volta concluse le operazioni peritali relativamente al fabbricato oggetto del pignoramento alle ore 11:00 si è chiesto al signor [REDACTED] accompagnare il sottoscritto CTU e il Custode presso il terreno ubicato al foglio 11 particella 198. A questa richiesta l'esecutato ha dichiarato di non essere a conoscenza di avere un terreno intestato e di non conoscere l'ubicazione dello stesso. Di fronte a tale risposta si è deciso di procedere in autonomia, previa opportuna ricerca da parte del CTU, e di effettuare un nuovo sopralluogo in data **06 agosto 2021 alle ore 9:00**.

Pertanto il secondo sopralluogo è stato effettuato solo ed esclusivamente dal CTU e dal Custode, così come riportato nel verbale allegato (**Allegato 2**). Di seguito la descrizione del terreno:

- **Terreno – f. 11 – plla 198**: il terreno in oggetto si trova nella periferia del Comune di Lanciano, località Contrada Villa Martelli, a circa 800,00 mt in linea d'aria dal fabbricato appena descritto. Ha una grandezza di circa 2.670,00 mq all'interno del quale è presente un uliveto. Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto seppure vi siano presenti diverse piante di ulivo. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica, da foto 58 a 63 (**Allegato 12**). Sul terreno non è stata rilevata la presenza di alcun tipo di costruzione.

Relativamente poi all'IVA della vendita immobiliare si conferma il fatto di non trovarsi nelle condizioni presenti all'interno dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e pertanto non vi è la necessità di applicare l'IVA sugli immobili abitativi in oggetto.



- **RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

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

Il fabbricato oggetto del pignoramento non è stato costruito prima del 2 settembre 1967. Il fabbricato è stato realizzato mediante la **Licenza Edilizia n. 312 del 21.11.1973** e **successiva autorizzazione di variante n. 22581 del 18.02.1975 (Allegato 7)**.

- **RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, 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;*

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano e dello Sportello Unico per le Attività Produttive, trattandosi di attività commerciale, dove ha formalmente richiesto le copie di tutti gli atti autorizzativi esistenti relativi agli stessi immobili. Gli Uffici hanno rilasciato gli atti autorizzativi di seguito elencati.

Il fabbricato è stato realizzato mediante la **Licenza Edilizia n. 312 del 21.11.1973** e **successiva autorizzazione di variante n. 22581 del 18.02.1975 (Allegato 7)**. La struttura portante è del tipo in **cemento armato** e il **collaudo** è il **prot. n. 157 del 25.02.1975** ai sensi della L. 1086 del 05.11.1971 a firma dell'ing. Domenico SILVERJ. L'**agibilità** del fabbricato è la **n. 87 del 17.12.1975 (Allegato 8)**. Si è proceduto poi a richiedere allo Sportello Unico per le Attività Produttive il **Provvedimento Conclusivo n. 182 del 03.12.2003** per l'esecuzione dei lavori di "*Cambio di destinazione d'uso dal locale magazzino a commerciale*". I lavori sono cominciati mediante regolare comunicazione di inizio lavori del



11.03.2004 e terminati il 19.03.2004 (**Allegato 9**). L'iter urbanistico si è concluso con l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio in **Sanatoria n. 2 del 31.05.2010** rilasciato dal Comune di Lanciano per la “*Realizzazione dei locali stoccaggio, caldaia e cella frigorifera a servizio di fabbricato artigianale*” (**Allegato 10**).

Trattandosi di attività commerciale si è proceduto a richiedere allo Sportello Unico per le Attività Produttive la conseguente agibilità per poter operare e lavorare all'interno di detti locali ma **non è stata trovata una dichiarazione di conformità degli impianti idrico ed elettrico del locale commerciale** al quale la Sanatoria era riferita. **Neppure risulta l'agibilità dello stesso locale commerciale.**

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ottenuti, le planimetrie catastali richieste ed ottenute presso l'Agenzia del Territorio e dal fabbricato esistente rilevato in sede di sopralluogo **delle difformità sono state riscontrate all'interno del solo piano terra (locale commerciale).**

Le difformità sono dovute da un tramezzo interno nel *locale deposito* posizionato nella parte posteriore (sud est) del fabbricato che di fatto genera 2 *locali deposito* e dall'ingresso al *locale produzione* che presenta dei muri spostati rispetto alla iniziale concessione. Verosimilmente le opere eseguite in difformità sono state realizzate dopo il 31.05.2010, data della **Sanatoria n. 2 del 31.05.2010** rilasciata dal Comune di Lanciano per la “*Realizzazione dei locali stoccaggio, caldaia e cella frigorifera a servizio di fabbricato artigianale*” (**Allegato 10**). E' difficile stabilire la data di ultimazione. Trattandosi di opere interne e quindi di semplice manutenzione straordinaria **tali difformità possono essere sanate** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Per rimettere a posto questa situazione occorre una SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano e la conseguente Variazione di Accatastamento dal momento che la scheda catastale (*dichiarazione protocollo n. CH0089113 del 15.04.2010*) riporta il fabbricato legittimo senza le opere ancora da sanare. Lo scrivente CTU ricorda che la pratica in sanatoria sarà a cura dell'eventuale acquirente con spese tutte a proprio carico, nessuna esclusa.

Altra difformità rilevata in sede di sopralluogo è quella della presenza di un **locale rimessa** posizionato sul prospetto sud ovest del fabbricato che ad oggi non risulta né dagli elaborati urbanistici né dalla corrispondente planimetria catastale. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica, da foto 22 a 30 (**Allegato 12**). Questa opera abusiva è stata realizzata verosimilmente dopo il 31.05.2010, data della **Sanatoria n. 2 del 31.05.2010**



rilasciata dal Comune di Lanciano per la “Realizzazione dei locali stoccaggio, caldaia e cella frigorifera a servizio di fabbricato artigianale” (**Allegato 10**). Riguardo alla data di ultimazione si può dire che nell’ottobre 2014 la rimessa era già esistente grazie alle foto storiche di Google Earth. Nella precedente foto storica dell’agosto 2009 la rimessa non c’era. Si rimanda all’allegata documentazione fotografica, da foto 64 a 65 (**Allegato 12**).

Dal momento in cui la *rimessa abusiva* è stata realizzata in un periodo compreso tra il giugno 2010 e ottobre 2014 (e quindi successivamente alla data del 31.03.2003) e le ragioni di credito, per le quali è in atto la presente procedura esecutiva, sono del 2020 (ordinanza del Tribunale di Lanciano del 20.04.2020, rep. n. 223/2020), non vi sono le condizioni di sanabilità previste dall’art. 40 sesto comma, della Legge 28.02.1985 n. 47 (*condono edilizio ovvero sanatoria edilizia straordinaria*).

Nell’Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano non è presente alcuna richiesta di pratica in Sanatoria relativa alla rimessa in oggetto presentata dall’esecutato.

Si procede alla verifica della possibilità di sanare la rimessa ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente all’epoca della realizzazione dell’abuso e di quello attuale, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lanciano (**Allegato 6**) risulta che il fabbricato oggetto della presente perizia (**foglio 20 – particella 1384**) ricade interamente all’interno della *Zona B2, residenziale di completamento – sottozona frazionale estensiva* (art. 56 delle attuali NTA) e in parte nella contestuale *Zona di Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) – Ambiti* (art. 69 delle attuali NTA) mentre il terreno (**foglio 11 – particella 198**) ricade all’interno della *Zona D5, terziaria di sviluppo strategico – Ambiti* (art. 65 delle attuali NTA).

Premesso quanto sopra la *rimessa* in oggetto è stata realizzata senza autorizzazione urbanistica; senza preventivo deposito strutturale presso gli Uffici del Genio Civile Regione Abruzzo; non rispetta le distanze legali dal fabbricato, 10 metri, presente e ubicato sulla particella n. 1510 dello stesso foglio di mappa; non rispetta la distanza di 5 metri dai confini della proprietà limitrofa, la particella n. 107 dello stesso foglio di mappa. Per questi motivi la *rimessa* in oggetto **non può essere sanata** ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001. Pertanto **la rimessa dovrà essere demolita**. Lo scrivente CTU ricorda che tutte le opere abusive e non sanabili dovranno essere demolite a cura dell’eventuale acquirente con spese tutte a proprio carico, compreso il ripristino della situazione legittima del fabbricato e dello stato iniziale dei luoghi.





- **RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

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;

In allegato alla presente perizia si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) per il terreno (**Allegato 6**) dal quale risulta che il terreno (foglio 11 – particella 198) ricade all'interno della Zona D5, *terziaria di sviluppo strategico – Ambiti* (art. 65 delle attuali NTA).

- **RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

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;

Dallo studio dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla nota di trascrizione desunta dall'ispezione ipotecaria fatta (**Allegato 4**), *Trascrizione del 13.04.2021 – R.P. 4860 R.G. 6485 – Rep. 55 del 26.02.2021*, risulta che i beni indicati ed oggetto della presente procedura esecutiva, tutti nel Comune di Lanciano, risultano essere i seguenti (**Allegato 3**):

- 1) **Piena proprietà** dell'unità immobiliare sita nel Comune di Lanciano, Contrada Villa Martelli, n. 331, piano T. **Catasto fabbricati: foglio 20, particella 1384, sub 3**, cat. **D/8**, rendita cat. 2.246,75 €.
- 2) **Piena proprietà** dell'immobile sito nel Comune di Lanciano. **Catasto Terreni: foglio 11, particella 198**, Uliveto classe 1, superficie are 26 ca 70 (2.670,00 mq); reddito dominicale 13,79 €, reddito agrario 6,89 €.
- 3) **Proprietà pari ad un quarto (1/4)** dell'unità immobiliare sita nel Comune di Lanciano, Contrada Villa Martelli snc, piano 1-2. **Catasto fabbricati: foglio 20, particella 1384, sub 6**, Cat. **A/2**, classe 2, consistenza vani 9, superficie



catastale totale 203,00 mq, rendita cat. 650,74 €. Tale unità immobiliare è in comproprietà per 1/4 (un quarto) con [REDACTED] per 1/4 (un quarto) con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

In allegato alla presente relazione di perizia si riportano estratti di mappa del fabbricato e del terreno in oggetto, elaborato planimetrico ed elenco subalterni per il fabbricato, planimetrie catastali del locale commerciale e dell'abitazione comprensiva di sottotetto non abitabile, visura per soggetto – [REDACTED] e visure storiche dei vari immobili oggetto della procedura (**Allegato 3**).

• **RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

*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;*

Dallo studio fatto relativamente alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento (11 febbraio 2021) parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di atti regolarmente trascritti.

La piena proprietà (1/1) per i seguenti immobili:

- 1) **Fabbricato: foglio 20, particella 1384, sub 3**, cat. **D/8**, rendita cat. 2.246,75 €.
- 2) **Terreno: foglio 11, particella 198**, Uliveto classe 1, superficie are 26 ca 70 (2.670,00 mq); reddito dominicale 13,79 €, reddito agrario 6,89 €.

La proprietà pari ad un quarto (1/4) per il seguente immobile:

- 1) **Fabbricato: foglio 20, particella 1384, sub 6**, Cat. **A/2**, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale totale 203,00 mq, rendita cat. 650,74 €. Tale unità



immobiliare è in comproprietà per 1/4 (un quarto) con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ fabbricato posto al primo e al secondo piano sottotetto (**foglio 20, particella 1384, sub 6**) non può essere fisicamente diviso in quattro parti data la natura e la configurazione dell'immobile stesso pertanto non è possibile dividere il fabbricato stesso in comode porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

• **RISPOSTA ALL' 8° QUESITO:**

*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;*

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio e dalla certificazione notarile esistente in atti redatta dal Notaio Francesco CARABBA di Lanciano risulta quanto di seguito riportato:

- Al signor [REDACTED] la **particella 1384 sub 3** del **foglio 20** è pervenuta in forza della costituzione di unità afferente del 30.12.1975 in atti dal 14.05.1998 (n. 2829.1/1975), **originaria particella 106 sub 2 Cat. C/2**. Per una variazione del 21.09.2005 protocollo n. CH0116592 in atti dal 21.09.2005, variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 41813.2/2005), la originaria particella 106 sub 2 Cat. C/2 diventa la **particella 1384 sub 3 Cat. C/2**. Successivamente, condizione fino ad oggi, il magazzino diventa *locale commerciale* costituito dalla **particella 1384 sub 3 Cat. D/8** del **foglio 20** in forza della Variazione di Accatastamento del 15.04.2010 protocollo n. CH0089113 in atti dal 15.04.2010 Registrazione: Ampliamento e Cambio di Destinazione d'uso (n. 3986.1/2010). Si fa inoltre notare che nella



certificazione notarile depositata dal creditore procedente, viene indicato che al sig. [REDACTED] la particella 1384 sub 3 del foglio 20 è “pervenuta in forza di Sentenza di Usucapione nel 2013 pronunciata dal Tribunale di Lanciano in data 17 maggio 2013, n. 198/13 Sent., n. 1.054 R.G., n. 1.725 Cronol., n. 519 Repert., depositata in Cancelleria nella medesima data del 17 maggio 2013, **a oggi non trascritta**”. Trattasi di sentenza non definitiva intervenuta nell’ambito del procedimento di divisione ereditaria in cui, l’immobile su descritto particella 1384 sub 3 del foglio 20 viene escluso dall’asse ereditario ed assegnato in proprietà esclusiva per usucapione al sig. [REDACTED] come da estratto della sentenza allegata alla presente relazione (**Allegato 15**).

- Ai Signori [REDACTED] [REDACTED] quota indivisa pari a 1/4 (un quarto) ciascuno, la **particella 1384 sub 6 del foglio 20** è pervenuta in forza della **successione in morte della signora** [REDACTED] [REDACTED] denuncia del 20.07.2008 protocollo n. CH0094397 in atti dal 25.08.2015, registrazione con sede a Lanciano Vol. 618 n. 56 del 12.02.2009 (n. 9388.1/2015). Ai [REDACTED] [REDACTED] quota pari a 2/6 (due sestimi), [REDACTED] quota pari a 1/6 (un sesto), [REDACTED] quota pari a 1/6 (un sesto), [REDACTED] quota pari a 1/6 (un sesto) e [REDACTED] quota pari a 1/6 (un sesto), la **particella 1384 sub 6 del foglio 20** era pervenuta in forza della **successione in morte del signor** [REDACTED] [REDACTED] denuncia del 17.12.1994 protocollo n. 338380 in atti dal 30.11.2001, registrazione con sede a Lanciano Vol. 478 n. 76 del 16.06.1995 (n. 5843.1/1995). Ai signori [REDACTED] [REDACTED] la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno del diritto di proprietà, veniva in forza di titoli anteriori al ventennio (**originaria particella 106 sub 1 Cat. A/2**). Il *fabbricato di civile abitazione* inizialmente costituito dalla **particella 106 sub 1 Cat. A/2** diventa *fabbricato di civile abitazione* costituito dalla **particella 1384 sub 6 del foglio 20** in forza della Variazione di Accatastamento del 14.05.2015 protocollo n. CH0062666 in atti dal 14.05.2015 Registrazione: Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 21386.1/2015).



- Al suddetto signor [REDACTED] il diritto di proprietà sulla **particella 198, foglio 11** del Catasto Terreni di Lanciano (CH), è pervenuto da [REDACTED] [REDACTED] in forza di **Sentenza per divisione** pronunciata dal Tribunale di Lanciano in data 16 novembre 2016, Rep. n. 506, trascritta a Chieti il giorno 11.08.2017 al n. 10.214 R.P., preceduta da **Domanda Giudiziale** del Tribunale di Lanciano in data 23.08.2010, Rep. n. 3.346, trascritta a Chieti il 20.09.2010 al n. 12.001 R.P., **sentenza che ha sciolto la comunione ereditaria** instauratasi a seguito della **morte della** [REDACTED] [REDACTED] (CH) il 09.11.1912, successioni descritte nel punto precedente. Si precisa inoltre che, in forza della medesima sentenza, la Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] altra figlia dei Signori [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzati, è stata estromessa dalla divisione ereditaria avendo la stessa già ricevuto per donazione la sua quota di spettanza. Ai Signori [REDACTED] [REDACTED] quota indivisa pari a 1/4 (un quarto) ciascuno del diritto di proprietà sulla **particella 198 del foglio 11** del Catasto Terreni di Lanciano, è pervenuta in forza della **successione in morte della** [REDACTED] [REDACTED] denuncia del 20.07.2008 protocollo n. CH0094397 in atti dal 25.08.2015, registrazione con sede a Lanciano Vol. 618 n. 56 del 12.02.2009 (n. 9388.1/2015). Ai [REDACTED] quota pari a 2/6 (due sest), [REDACTED] quota pari a 1/6 (un sesto), [REDACTED] quota pari a 1/6 (un sesto), [REDACTED] quota pari a 1/6 (un sesto) e [REDACTED] [REDACTED] quota pari a 1/6 (un sesto), la **particella 198 del foglio 11** era pervenuta in forza della **successione in morte del signor** [REDACTED] [REDACTED] denuncia del 17.12.1994 protocollo n. 338380 in atti dal 30.11.2001, registrazione con sede a Lanciano Vol. 478 n. 76 del 16.06.1995 (n. 5843.1/1995). Al signor [REDACTED] il diritto di proprietà sulla **particella 198 del foglio 11** veniva in forza di titoli anteriori al ventennio (**Allegati 3 – 4**).



Dalla visura ipotecaria fatta (**Allegato 4**) sul signor [REDACTED] risulta che sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/1996 - Registro Particolare 1048 Registro Generale 1286  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 76/478 del 06/10/1995  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in LANCIANO (CH)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/03/2009 - Registro Particolare 4176 Registro Generale 6134  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/618 del 11/02/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in LANCIANO (CH)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/2010 - Registro Particolare 12001 Registro Generale 17839  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3346 del 23/08/2010  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in LANCIANO(CH)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/08/2017 - Registro Particolare 10214  
Registro Generale 13890  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 506 del 16/11/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE  
Immobili siti in LANCIANO(CH)
5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2021** - Registro Particolare 4860 Registro Generale 6485  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 55 del 26/02/2021  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in LANCIANO(CH)

I costi per la cancellazione delle dette formalità ammontano a € 294,00 di diritti e a € 600,00 (circa) più iva e oneri previsti per legge per spese tecniche per la redazione della pratica e la consegna presso l'Ufficio.

• **RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

provveda l'esperto:

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



giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La valutazione delle unità immobiliari è stata eseguita seguendo i metodi della *stima per confronto* e della *stima di tipo sintetico*. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie degli immobili in oggetto è stata fatta una estesa indagine di mercato, svolta nel Comune di Lanciano, supportata e mediata da parametri concreti quali valori catastali, prezzi adottati da recenti compravendite che presentano pressappoco le stesse caratteristiche strutturali dell'immobile in oggetto, da agenzie immobiliari, prezzi attuali di mercato così come stimati su giornali specializzati in compravendita, facendo riferimento ai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Secondo semestre 2020 pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altro. Inoltre, si è tenuto conto dello stato di manutenzione della struttura, della sua posizione, della sua esposizione, della sua visuale e della sua luminosità.

Il metodo di *stima di tipo sintetico* è basato sull'*analogia di prezzo* dell'immobile in oggetto con altri immobili di analoghe caratteristiche. Il valore stimato ( $V_s$ ) è dato da:

$$V_s = P_u \times S_c$$

dove  $P_u$  è il prezzo unitario [€/m<sup>2</sup>] e  $S_c$  è la superficie commerciale dell'immobile da stimare [m<sup>2</sup>].

Il *locale commerciale* a piano terra (**particella 1384 sub 3 del foglio 20**) presenta una superficie lorda pari a **277,80 mq**. L'abitazione (**particella 1384 sub 6 del foglio 20**) presenta una superficie lorda al primo piano pari a **193,60 mq**, il terrazzo esterno presenta una superficie lorda di **13,75 mq**, i balconi una superficie lorda complessiva di **28,45 mq** mentre il sottotetto non abitabile al secondo piano una superficie lorda di **207,40 mq**. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade interamente all'interno della *Zona B2, residenziale di completamento – sottozona frazionale estensiva* (art. 56 delle attuali NTA) e in parte nella contestuale *Zona di Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) – Ambiti* (art. 69 delle attuali NTA) (**Allegato 6**).

Il lotto di terreno (**particella 198 del foglio 11**) ubicato in *Zona D5, terziaria di sviluppo strategico – Ambiti* (art. 65 delle attuali NTA), è pari a **2.670,00 mq** (**Allegato 6**).



Prima di procedere alla stima si riportano un paio di considerazioni. **Il solo locale commerciale presenta delle situazioni**, come detto in precedenza, **da sanare** e quindi l'eventuale acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla redazione delle pratiche edilizie necessarie per il conseguimento della sanatoria urbanistica ed edilizia dello stesso *locale commerciale*. Altra considerazione è data dal fatto che accanto a detto *locale commerciale* vi è un locale *rimessa* considerato totalmente **abusivo**, pertanto **non sanabile**, e l'eventuale acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla demolizione e al successivo smaltimento del materiale prodotto.

Alla luce di quanto appena premesso si procede alla stima del fabbricato legittimo e con le destinazioni d'uso assentite dai titoli edilizi esistenti ovvero a PT **Cat. D/8 (sub 3)** – *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni* e a 1°P e 2°P **Cat. A/2 (sub 6)** – *Abitazioni di tipo civile* e cioè:

- Locale commerciale a piano terra:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale [m<sup>2</sup>]</b>
Locale commerciale	277,80	1,00	277,80
<b>SUPERFICIE TOTALE:</b>	<b>277,80</b>	/	<b>277,80</b>

Tabella 1

- Abitazione a primo piano e secondo piano sottotetto:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale [m<sup>2</sup>]</b>
Abitazione a 1P	193,60	1,00	193,60
Terrazzo	13,75	0,33	4,54
Balconi	28,45	0,33	9,39
Sottotetto non abitabile	207,40	0,10	20,74
<b>SUPERFICIE TOTALE:</b>	<b>443,20</b>	/	<b>228,27</b>

Tabella 2

Alla stima eseguita fatta mediante, si ricorda, i metodi della *stima per confronto* e della *stima di tipo sintetico*, bisogna applicare opportuni **coefficienti correttivi** che tengano in considerazione di alcuni fattori importanti legati alle attuali condizioni delle varie unità





immobiliari che sono i *caratteri ambientali*, l'*età del fabbricato*, la *tipologia del fabbricato*, la *posizione* dello stesso, l'*orientamento*, i *caratteri tecnologici* e lo *stato di conservazione* analizzato in fase di sopralluogo dell'immobile. Si riportano di seguito i valori finali per il *locale commerciale*:

	Sup. comm.	Valore medio OMI	COEFFICIENTI CORRETTIVI:							VALORE
	mq	€/mq	Ambient.	Età	Tipologia	Posizione	Orient.	Caratt. Tecnol.	Conservaz.	€
<b>Locale comm.</b>	<b>277,80</b>	1325,00	1	0,8	1,25	1,2	1	0,9	1	397.531,80

**€ 397.531,80**

Tabella 3

Al valore di mercato appena individuato del *locale commerciale* devono essere detratti i costi per la demolizione del locale rimessa (opera abusiva non sanabile), per il ripristino della situazione legittima del fabbricato e di tutte le spese tecniche connesse. Dovranno inoltre essere detratti anche i costi per la redazione della pratica in sanatoria degli interventi invece sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Pertanto si può così stimare:

- a. Pratica in sanatoria:** Tecnico per redazione di SCIA in sanatoria e successiva variazione di accatastamento comprensivo di diritti di segreteria da pagare (in base ai valori medi delle parcelle dei professionisti):

circa **5.000,00 €** + iva e oneri per legge

- b. Demolizione rimessa e smaltimento:**

circa **8.000,00 €** + iva e oneri per legge

Totale finale stimato: **13.000,00 €** + iva e oneri per legge.

Si precisa inoltre che la somma appena riportata è puramente indicativa e basata sulla personale esperienza del sottoscritto pertanto si rende edotto l'eventuale acquirente che tutte le possibile maggiori somme necessarie, nessuna esclusa, saranno un suo esclusivo onere.

Pertanto il più probabile valore di mercato per il *locale commerciale* è data da:



397.531,80 € - 13.000,00 € = **384.531,80 €**

Relativamente alla stima dell'abitazione si riporta la successiva tabella n. 4:

	Sup. comm.	Valore medio OMI	COEFFICIENTI CORRETTIVI:							VALORE
	mq		€/mq	Ambient.	Età	Tipologia	Posizione	Orient.	Caratt. Tecnol.	Conservaz.
Abitazione a 1P	<b>193,60</b>	1.100,00	1	0,8	1,25	1,2	1	0,8	0,9	183.997,44
Terrazzo	<b>4,54</b>	1.100,00	1	0,8	1,25	1,2	1	0,8	0,9	4.312,44
Balconi	<b>9,39</b>	1.100,00	1	0,8	1,25	1,2	1	0,8	0,9	8.922,83
Sottotetto a 2P	<b>20,74</b>	1.100,00	1	0,8	1,25	1,2	1	0,8	0,9	19.711,30

**228,27**

**€ 216.944,01**

Tabella 4

Relativamente alla stima del terreno (**particella 198** del **foglio 11**) e quindi all'individuazione del prezzo a metro quadro dello stesso ci si è avvalsi della *Delibera della Giunta del Comune di Lanciano n. 163 del 29.07.2020 – Approvazione relazione di aggiornamento dei Valori Minimi delle aree edificabili* che riporta per il terreno in oggetto un valore di **10,00 € a mq**. Pertanto si otterrà così il *valore stimato* del terreno ( $V_s$ ):

Terreno	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	P <sub>U</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	V <sub>s</sub> [€]
p.lla 198	2.670,00	10,00	26.700,00
<b>SUPERFICIE TOTALE:</b>	<b>2.670,70</b>	/	<b>26.700,00</b>

Tabella 5

Non risultano inoltre spese condominiali insolute dal momento che l'esecutato è l'unico a vivere all'interno del fabbricato e che non esiste condominio.

• **RISPOSTA AL 10° QUESITO:**

*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;*



I beni oggetto della presente perizia possono essere posti in vendita in **3 LOTTI** e precisamente:

### **1° LOTTO**

#### **Esecuzione Immobiliare n. 6/2021 R.G.E.**

Piena proprietà di fabbricato commerciale ubicato in Lanciano in Via per Treglio località Villa Martelli costituito dall'intero piano terra ad uso commerciale con buone finiture interne avente una superficie lorda complessiva di circa 277,80 mq. Il locale commerciale è costituito da un locale adibito all'amministrazione e vendita con annesso antibagno e due bagni, un ampio locale produzione connesso con cella frigorifero e deposito materie prime; nella parte posteriore, con accesso indipendente, si trovano un locale caldaia, due locali deposito e una rimessa attrezzi. Allo stato attuale il fabbricato è occupato da attrezzature e arredi.

Adiacente al fabbricato vi è un locale rimessa abusivo e non sanabile che dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario e il fabbricato in vendita dovrà essere oggetto di sanatoria o ripristino per le parti abusive in conformità a quanto indicato nella CTU.

Il fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 del Comune di Lanciano particella 1384 subalterno 3, piano terra, categoria catastale D/8, rendita catastale 2.246,75 €; confina con Via per Treglio in località c.da Villa Martelli, particelle 105, 4224, 107, e 1510.

Il fabbricato sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

**Prezzo Base d'Asta 384.531,80 €** (*diconsì euro trecentoottantaquattromilacinquecentotrentuno/80*)

### **2° LOTTO**

#### **Esecuzione Immobiliare n. 6/2021 R.G.E.**

Proprietà pari ad un quarto di fabbricato di civile abitazione ubicato in Lanciano in Via per Treglio località Villa Martelli costituito dall'intero primo piano ad uso abitazione con discrete finiture interne avente una superficie lorda complessiva di circa 193,60 mq e dal



secondo piano sottotetto non abitabile. Il fabbricato al primo piano è costituito da un soggiorno e cucina separati, alla cucina è collegato un ripostiglio; un ampio disimpegno collega i detti locali con quattro camere da letto, un bagno e un wc. Il soggiorno si affaccia su un terrazzo di 13,75 mq; un balcone di 19,10 mq collega esternamente la cucina con due camere da letto; sul prospetto principale un balcone da 9,35 mq collega le altre due camere da letto. Il sottotetto non abitabile attualmente è costituito da un unico vano grezzo avente una superficie lorda complessiva di circa 207,40 mq. Un vano scala con accesso direttamente sulla corte comune al piano terra collega internamente i due livelli. Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è arredato ed è occupato dall'esecutato.

Il fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 del Comune di Lanciano particella 1384 subalterno 6, piano terra, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 203,00 mq, rendita catastale 650,74 €; confina con Via per Treglio in località c.da Villa Martelli, particelle 105, 4224, 107, e 1510.

Il fabbricato sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

**Prezzo Base d'Asta 216.944,01 €** (diconsi euro duecentosedicimilanovecentoquarantaquattro/01)

### 3° LOTTO

#### Esecuzione Immobiliare n. 6/2021 R.G.E.

Piena proprietà di terreno ubicato in Zona D5, terziaria di sviluppo strategico – Ambiti del Comune di Lanciano in località Villa Martelli estesi complessivamente 2.670,00 mq coltivato ad uliveto. Attualmente il terreno non è coltivato ed è in stato di abbandono.

Il terreno è riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 11 del Comune di Lanciano particella 198, uliveto, reddito dominicale 13,79 €, reddito agrario 6,89 €; confina con particelle 141, 142, 202, 207, 199 e 197 dello stesso foglio di mappa.

Il terreno sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

**Prezzo Base d'Asta 26.700,00 €** (diconsi euro ventiseimilasettecento/00)



- **RISPOSTA ALL'11° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

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

Allo stato attuale l'esecutato è in possesso dell'immobile, vive all'interno del fabbricato di civile abitazione. Durante il sopralluogo il [REDACTED] ha dichiarato di non essere in possesso di un regolare contratto di affitto ma di poter rimanere nell'appartamento intestato ai quattro fratelli in base ad un loro consenso ed accordo orale.

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico (**Allegato 6**).

Non risultano inoltre spese condominiali insolute dal momento che l'esecutato è l'unico a vivere all'interno del fabbricato e che non esiste condominio.

Non risultano tantomeno spese straordinarie già deliberate legate ad eventuali manutenzioni straordinarie al fabbricato stesso.

- **RISPOSTA AL 12° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

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

Dalle ricerche effettuate non risulta che i beni pignorati siano ad oggi oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



- **RISPOSTA AL 13° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

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

Per quanto riguarda le planimetrie degli immobili pignorati e la congrua documentazione fotografica si rimanda agli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**Allegato 3 e Allegato 12**).

- **RISPOSTA AL 14° QUESITO:**

*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;*

## **1° LOTTO**

### **Esecuzione Immobiliare n. 6/2021 R.G.E.**

Piena proprietà di fabbricato commerciale ubicato in Lanciano in Via per Treglio località Villa Martelli costituito dall'intero piano terra ad uso commerciale con buone finiture interne avente una superficie lorda complessiva di circa 277,80 mq. Il locale commerciale è costituito da un locale adibito all'amministrazione e vendita con annesso antibagno e due bagni, un ampio locale produzione connesso con cella frigorifero e deposito materie prime; nella parte posteriore, con accesso indipendente, si trovano un locale caldaia, due locali deposito e una rimessa attrezzi.

Allo stato attuale il fabbricato è occupato da attrezzature e arredi.

Adiacente al fabbricato vi è un locale rimessa abusivo e non sanabile che dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario. Pertanto l'aggiudicatario, non ricorrendone i presupposti, non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Il fabbricato in vendita dovrà essere oggetto di sanatoria o ripristino per le parti abusive in conformità a quanto indicato nella CTU.



Il fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 del Comune di Lanciano particella 1384 subalterno 3, piano terra, categoria catastale D/8, rendita catastale 2.246,75 €; confina con Via per Treglio in località c.da Villa Martelli, particelle 105, 4224, 107, e 1510.

Il fabbricato sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

**Prezzo Base d'Asta 384.531,80 €** (diconsi euro trecentoottantaquattromilacinquecentotrentuno/80)

## 2° LOTTO

### Esecuzione Immobiliare n. 6/2021 R.G.E.

Proprietà pari ad un quarto di fabbricato di civile abitazione ubicato in Lanciano in Via per Treglio località Villa Martelli costituito dall'intero primo piano ad uso abitazione con discrete finiture interne avente una superficie lorda complessiva di circa 193,60 mq e dal secondo piano sottotetto non abitabile. Il fabbricato al primo piano è costituito da un soggiorno e cucina separati, alla cucina è collegato un ripostiglio; un ampio disimpegno collega i detti locali con quattro camere da letto, un bagno e un wc. Il soggiorno si affaccia su un terrazzo di 13,75 mq; un balcone di 19,10 mq collega esternamente la cucina con due camere da letto; sul prospetto principale un balcone da 9,35 mq collega le altre due camere da letto. Il sottotetto non abitabile attualmente è costituito da un unico vano grezzo avente una superficie lorda complessiva di circa 207,40 mq. Un vano scala con accesso direttamente sulla corte comune al piano terra collega internamente i due livelli.

Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è arredato ed è occupato dall'esecutato.

Il fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 del Comune di Lanciano particella 1384 subalterno 6, piano terra, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 203,00 mq, rendita catastale 650,74 €; confina con Via per Treglio in località c.da Villa Martelli, particelle 105, 4224, 107, e 1510.

Il fabbricato sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

**Prezzo Base d'Asta 216.944,01 €** (diconsi euro duecentosedicimilanovecentoquarantaquattro/01)



**3° LOTTO****Esecuzione Immobiliare n. 6/2021 R.G.E.**

Piena proprietà di terreno ubicato in Zona D5, terziaria di sviluppo strategico – Ambiti del Comune di Lanciano in località Villa Martelli estesi complessivamente 2.670,00 mq coltivato ad uliveto. Attualmente il terreno non è coltivato ed è in stato di abbandono.

Il terreno è riportato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 11 del Comune di Lanciano particella 198, uliveto, reddito dominicale 13,79 €, reddito agrario 6,89 €; confina con particelle 141, 142, 202, 207, 199 e 197 dello stesso foglio di mappa.

Il terreno sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

**Prezzo Base d'Asta 26.700,00 €** (diconsi euro ventiseimilasettecento/00)

**• RISPOSTA AL 15° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*14) 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;*

Per quanto riguarda 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) si rimanda all'allegato alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**Allegato 13**).

**• RISPOSTA AL 16° QUESITO:**

*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).*





Per quanto riguarda la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione si rimanda all'allegato alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**Allegato 14**).

Il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, riconsegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Lanciano, *15 settembre 2021*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*ing. Paolo RINALDI*



### 3. ALLEGATI

- 1) Decreto fissazione di udienza – ex art. 569 C.P.C.
- 2) Verbali di sopralluogo – *03 e 06 agosto 2021*
- 3) Estratto di mappa – Elaborato Planimetrico – Elenco Subalterni – Planimetrie catastali – Visura per soggetto – Visura Storica per immobile
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Comunicazione di stato civile
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica n. 183 del 02.08.2021
- 7) Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano: L.E. n. 312 del 21.11.1973 – *Costruzione di fabbricato di civile abitazione*
- 8) Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano: Agibilità n. 87 del 17.12.1975
- 9) S.U.A.P.: Provvedimento Conclusivo n. 182/19 del 03.12.2003 – *Cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale*
- 10) Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano: Titolo abilitativo in sanatoria n. 2 del 31.05.2010 – *Realizzazione locali di stoccaggio, caldaia e cella frigorifera a servizio di fabbricato artigianale*
- 11) Rappresentazione grafica dello *Stato ATTUALE* del fabbricato
- 12) Documentazione fotografica
- 13) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per protezione dei dati personali del 07.02.2008
- 14) Relazione iniziale di verifica documentale – Check list
- 15) Sentenza di Usucapione

