

TRIBUNALE DI LANCIANO

N° 32 / 2022 R.G.E.

G. E.: Dott. Chiara D'ALFONSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Versione Privacy)

Procedente

OMISSIS

Contro

Esecutato

OMISSIS

Lanciano: 19 - 03 - 2023



II C. T. U.

Geom. Vincenzo Marco Ursini

Vincenzo Marco Ursini

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Lanciano Dr.ssa Chiara D'Alfonso, Lei con Ordinanza del 30/12/2022, mi ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva iscritta al n° 32/2022 del R.G.E. promossa da ----- Contro -----, affidandomi l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“A) *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'art. 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 fino 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 quesito “A”

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritto Geom. Vincenzo Marco Ursini, libero professionista iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Chieti al n° 1833, nonché presso l'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Onorevole Tribunale al n° 143 della categoria Geometri, con studio tecnico in Lanciano alla Via Ovidio, 38 prima di redigere la presente relazione ho effettuato il controllo preliminare inerente la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile ed ho redatto anche una tabella riassuntiva dalla quale risulta quanto segue:

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



ELENCO BENI PIGNORATI
Trascrizione del 29/07/2022 R.G. 14324 R.P. 11326

Comune	Terr. Fab.	Fg .	P.Illa	Sub.	Qual	Class.	Sup. Vani	Indirizzo / Località	Diritti Pignorati	Quota
LANCIANO	F	19	728	30	D/8		Mq 620	VIA PIACENZA N° 5 - 7 - 11	PIENA PROPRIETÀ	1/1

A favore di -----contro -----

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva riguardante l'immobile pignorato dalla quale risulta che il bene è pervenuto alla società eseguita con atto di compravendita rogito dal Notaio Giuseppe Colantonio di Lanciano in data 16 Giugno 1994 Rep. 126396 (vedi alleg. 1/A) per cui risale a oltre venti anni antecedente la data di trascrizione del pignoramento. (vedi all.1)

B) 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 fino 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 quesito "B"

L'estratto catastale attuale e storico è allegato alla presente relazione (vedi alleg. 4) e risale a oltre venti anni antecedente la trascrizione del pignoramento. Il creditore procedente ha depositato la certificazione notatile nella quale riporta correttamente i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

C) in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello 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 del 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

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
 email: studioursini@hotmail.com



TRIBUNALE DI LANCIANO

Procedura Esecutiva n° 32/2022

pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Risposta quesito "C"

Nel fascicolo depositato dal creditore non è presente il certificato dello stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società e non di persona fisica.

CHECK LIST CONTROLLI PRELIMINARI documenti depositati					
DESCRIZIONE	DEPOSITATO DAL CREDIT.	ACQUISITO DAL CTU	A RITROSO DI 20 ANNI	DATI CATASTALI BENI PIGNORATI	NOTE
Certificati Conservatoria RR.II					
Relazione notarile sostitutive	SI		SI	SI	
Certificati catastali attuali	NO	SI	SI	SI	
Certificati catastali storici	NO	SI	SI	SI	
Stato civile esecutato	NO	NO	TRATTASI DI PERSONA GIURIDICA		
Estratto di Matrimonio	NO	NO	TRATTASI DI PERSONA GIURIDICA		
Notifica pignoramento ai comproprietari	non vi sono comproprietari				

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

Quesito 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 quesito 1

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione RP 11326 R.G. 14324 del 29/07/2022 (*vedi all. 2*) risulta che il bene pignorato ed oggetto della presente procedura esecutiva è il seguente:

Unita' negoziale 1:**Immobile n.1 - Catasto Fabbricati**

comune di Lanciano, foglio n° 19 particella n° 728 sub 30, cat. D/8 confinante con Via Piacenza, Via Milano, particelle, 774, 743, 4110, 789 del foglio 19 del comune

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



di Lanciano, a favore di ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà contro -----
--- per la quota di 1/1 della piena proprietà *(vedi alleg. 2- 3 - 4 - 5) (vedi foto n° 1-2)*

I lotti sono stati formati in risposta al successivo quesito n°10 al quale si rimanda.

Quesito 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 quesito 2

Descrizione beni pignorati

Ad evasione dell'incarico affidatomi, in data 06.02.2023 alle ore 9:30 assieme al funzionario IVG mi sono recato presso i luoghi oggetto di causa; qui giunti avendo trovato chiuse le serrande e senza la presenza di nessuno per la parte eseguita non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. *(vedi verbale all. 6)*

In seguito, il giorno 01.03.2023 alle ore 09:30 come da seconda convocazione dell'IVG, mi sono recato di nuovo presso l'immobile unitamente al funzionario IVG; qui giunti avendo di nuovo trovato l'immobile chiuso e senza la presenza di nessuno per la parte eseguita, il funzionario IVG *(con l'ausilio del fabbro e alla presenza della pattuglia dei carabinieri)* ha provveduto all'accesso forzoso, da Lei autorizzato, consentendomi di entrare ed espletare le operazioni peritali.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un locale commerciale sito al piano seminterrato *(piano terra su Via Piacenza)* di una palazzina residenziale ed ubicato in zona centrale del comune di Lanciano nei pressi dell'ospedale civile al quale si accede dalla antistante via Piacenza.

L'immobile è composto da un ampio locale ad uso commerciale della superficie lorda di circa mq. 665 all'interno del quale vi sono anche dei piccoli soppalchi in legno e due bagni *(vedi planim all. 8)*. L'immobile si presenta in totale stato di abbandono e in cattivo stato di conservazione. *(vedi foto da n° 1 a 8)*

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



Il piano di calpestio è costituito da massetto in calcestruzzo in parte pavimentata parte con rotoli di pvc bullonato e in parte con rotoli tipo moquette completamente rovinati dall'usura e dall'umidità esistente che hanno consentito la crescita di muffe e vegetazione. *(vedi foto n°3-6-7-20)*

Le pareti e i pilastri in cemento armato esistenti all'interno del locale sono intonacati e tinteggiati, ma in alcune zone vi sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua, umidità e muffe che hanno portato anche al parziale distacco degli intonaci. *(vedi foto 5- 8 - 9)*

La parte di locale ad uso magazzino, compresa di due bagni, presenta notevoli segni di umidità sia sul massetto di pavimento sia sulle pareti con un precario soppalco realizzato in legno. *(vedi foto da n°12 a 20)*

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo con inferriate esterne, mentre su Via Piacenza vi sono quattro vetrate in alluminio di cui tre con possibilità di accesso al locale e protette da serrande esterne in metallo, il tutto in cattivo stato di conservazione. *(vedi foto da n° 1 a 4)*

All'interno del locale commerciale vi è anche una zona adibita a cassa con soprastante soppalco in alluminio. *(vedi foto n°10 - 11)*

Per quanto non meglio specificato si rimanda alla consultazione della planimetria catastale e documentazione fotografica allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Dalla lettura del predetto atto di acquisto del Notaio Colantonio si evince che il prezzo di vendita stabilito era stato di £. 253.000.000 e la ditta esecutata ha acquistato l'immobile da privati per cui la futura vendita non è soggetta ad iva.

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

Risposta quesito 3

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 - 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



- L'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato successivamente alla data del 02 settembre 1967 in quanto è stato realizzato in forza de Licenza edilizia n° 92/A del 31.08.1968 (*costruzione intero fabbricato*); (*vedi all. 9*)
- Concessione Edilizia in sanatoria Legge 47/85 (condono) n° 691 del 27.10.1997; (*vedi all. 10*)

Quesito 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, verificaci 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, verificaci, 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 quesito 4

Al fine di accertare i titoli abilitativi del fabbricato in oggetto ho effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Lanciano dal quale è risultato che per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n° 92/A del 31.08.1968 (*costruzione intero fabbricato*); (*vedi all. 9*)
- Concessione Edilizia in sanatoria Legge 47/85 (condono) n° 691 del 27.10.1997; (*vedi all. 10*)

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto depositati in comune nella pratica di condono e lo stato di fatto dell'immobile, ho rilevato le seguenti difformità:

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



- Demolizione di due divisori e realizzazione di un divisorio interni; *(vedi elaborato condono all. 11)*

Gli abusi esistenti sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 previo pagamento del contributo di costruzione, sanzioni ecc. oltre alle spese tecniche per la redazione della pratica.

L'eventuale aggiudicatario avrà cura di procedere alla sanatoria degli abusi esistenti a propria cura e spese sostenendo tutti i costi necessari, nessuno escluso.

Ai soli fini di rendere edotto l'eventuale aggiudicatario e salvo la richiesta di maggiori somme da parte del comune di Lanciano ritengo di quantificare il costo della sanatoria urbanistica come segue:

Sanzione Contributo di costruzione € 516 per la S.C.I.A. in sanatoria; Spese tecniche + iva e cap circa € 2.000 per un totale di **€ 2.516**.

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

Risposta quesito 5

Non vi sono terreni oggetti di esecuzione.

Quesito 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 quesito 6

Gli immobili pignorati sono individuati catastalmente come segue:

Unità negoziale 1

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



Fabbricato nel comune di Lanciano catastalmente indicato al foglio 19 P.IIa728 Sub. 30 – Cat. D/8, Rendita € 6.713,94 (*vedi visura all. 4*), intestato a ----- con sede in Lanciano, CF -----, proprietà 1000/1000;

Dal confronto tra le risultanze catastali e l'atto di pignoramento è emersa la rispondenza dei dati indicati, ovvero:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Lanciano, Foglio 19 P.IIa 728 sub 30 immobile ad uso commerciale pignorato per la quota di 1/1;

Per quanto riguarda le difformità dei divisori interni riscontrate tra la planimetria catastale esistente e lo stato di fatto non ritengo necessario la variazione catastale perché le opere non danno origine a modifica di consistenza, né della categoria né della classe catastale.

Quesito 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;*

Risposta quesito 7

La trascrizione del pignoramento, (*vedi all. 2*), è stata effettuata in data 29/07/2022 e dalla visura storica ipo-catastale dell'immobile pignorato risulta che la ditta eseguita alla data di trascrizione del pignoramento era proprietaria dell'immobile per averlo acquistato con atto di compravendita del notaio Colantonio di Lanciano del 16/06/1994 rep. n°126396.

Quesito 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*

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta quesito 8

Dalle visure storiche ipo-catastali e dalla relazione notarile redatta dal Notaio Carmine Petracca, prodotta dal creditore procedente, risulta che l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto alla società eseguita in forza dell'atto di compravendita del notaio Colantonio di Lanciano del 16/06/1994 rep. n°126396.

(vedi all. 1)

Le formalità che non risultano opponibili all'acquirente, e che dovranno essere cancellate sono *(vedi all. 5)*:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/1994 - Registro Particolare 986 Registro Generale 8956 Pubblico ufficiale Colantonio Giuseppe Repertorio 126397 del 16/06/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in LANCIANO(CH); Documenti correlati: annotazione n. 828 del 18/05/2001 *(proroga contratto di mutuo)*.
Come scrive il Notaio Petracca nella sua relazione l'iscrizione non è stata rinnovata prima del decorso di 20 anni dalla sua iscrizione, pertanto è da considerarsi priva di efficacia ex art. 2847 del codice civile; (vedi all. 1)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2001 - Registro Particolare 695 Registro Generale 5848 Pubblico ufficiale Colantonio Giuseppe Repertorio 165096 del 04/04/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Come scrive il Notaio Petracca nella sua relazione l'iscrizione non è stata rinnovata prima del decorso di 20 anni dalla sua iscrizione, pertanto è da considerarsi priva di efficacia ex art. 2847 del codice civile; (vedi all. 1)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2005 - Registro Particolare 18215 Registro Generale 25217 Pubblico ufficiale Tribunale Di Lanciano

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



Repertorio 777 del 23/11/2005 atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2007 - Registro Particolare 4386 Registro Generale 22127 Pubblico ufficiale Sorrentini Giuseppe Repertorio 59598/11049 del 26/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2009 - Registro Particolare 4435 Registro Generale 19932 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1111/2009 del 23/07/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2009 - Registro Particolare 5611 Registro Generale 24150 Pubblico ufficiale Equitalia Pragma SPA Repertorio 14803 del 11/12/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2020 - Registro Particolare 7236 Registro Generale 9584 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 211 del 01/06/2020 atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2022 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 14324 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 423/2022 del 28/06/2022 atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il costo complessivo per le cancellazioni delle predette formalità è pari a € 2.234 oltre alle spese professionali per la redazione delle note di restrizione dei beni che si quantificano in circa € 1.800.

Quesito 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*

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta quesito 9

Per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto ho effettuato una ricerca di mercato per fabbricati siti in Lanciano ed aventi caratteristiche simili a quello in oggetto dalla quale è risultato che il valore di mercato oscilla tra 500 e 600 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta che il valore di fabbricati di tipo commerciale oscilla tra €/mq 730 e 1450. *(vedi all. 14)*

Sulla base degli accertamenti effettuati tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, considerata la tipologia costruttiva, tenuto conto dello stato di conservazione, considerato l'andamento del mercato edilizio attuale, ritengo equo il seguente prezzo di mercato:

Valore di mercato medio dalle ricerche effettuate: €/mq $(500+600)/2 = \dots\dots\dots$ €/mq 550

Valore minimo OMI *(considerando lo stato dell'immobile)* = $\dots\dots\dots$ €/mq 730

Più probabile valore di mercato: $[(550 + 730)/2] = \dots\dots\dots$ **€/mq 640**

Moltiplicando il predetto valore di mercato per la superficie lorda dell'immobile, comprensiva delle murature e al netto dei piccoli soppalchi realizzati, calcolata sulla base della planimetria catastale si otterrà la seguente valutazione.

Mq. 665 x €/mq 640 = $\dots\dots\dots$ € 425.600,00 –

A detrarre costi per la sanatoria urbanistica.....€ 2.516,00 –

A detrarre costi per cancellazioni delle formalità.....€ 4.034,00 –

A detrarre spese condominiali insoluti.....€ -----

Probabile Valore di Mercato € 419.050,00

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



Faccio presente che alla data odierna non mi è ancora pervenuto il riepilogo delle eventuali spese condominiali insolute da parte dell'amministratore condominiale; sarà mia cura integrare la presente relazione non appena riceverò tale comunicazione.

I beni pignorati di cui al foglio 19 particella 738 sub 30 sono in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie a seguito di accesso forzoso;

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

Risposta quesito 10

LOTTO UNICO

Piena proprietà di locale commerciale della superficie lorda di mq. 665 circa (*all'interno del quale vi sono anche dei piccoli soppalchi*) sito nel comune di Lanciano al piano interrato rispetto a Via Milano e al piano terra rispetto a Via Piacenza sottostante ad una palazzina residenziale ubicata in zona centrale del comune di Lanciano nei pressi dell'ospedale civile confinante con Via Piacenza, Via Milano, particelle, 774, 743, 4110, 789 del foglio 19 del comune di Lanciano. Al locale si accede dalla antistante Via Piacenza tramite quattro accessi carrabili custoditi da serrande avvolgibili in metallo di cui ai civici 5, 7, 9, 11. Per lo stato di conservazione e altro si rimanda alla CTU. Per le opere abusive esistenti, come descritte nelle CTU, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere alla sanatoria e sostenere a proprio esclusivo carico, tutti i costi conseguenti, nessuno escluso.

L'immobile è riportato in catasto fabbricati al comune di Lanciano foglio n°19 particella n° 728 sub 30, Cat. D/8, Rendita € 6.713,94;

Prezzo a base d'Asta € 419.050,00

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



Quesito 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 quesito 11

Dal sopralluogo effettuato è risultato che L'immobile pignorato di cui al foglio 19 particella 728 sub 30 non è occupato da nessuno ed è stato anche oggetto di accesso forzoso da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il comune di Lanciano non risulta gravato da diritti di uso civico.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Lanciano non risultano registrati contratti di affitto a nome della ditta esecutata sull'immobile oggetto di procedura. *(vedi all.13)*

Resteranno a carico dell'eventuale acquirente tutti gli oneri e tutte le spese condominiali non pagate che alla data odierna non mi è stato ancora comunicato.

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

Risposta quesito 12

Da informazioni assunte presso il comune di Lanciano non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com



TRIBUNALE DI LANCIANO

Procedura Esecutiva n° 32/2022

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


Risposta quesito 13

La planimetria dell'immobile indentificato al fg. 19 p.lla 728 sub 30 e la documentazione fotografica sono allegati alla presente relazione.

Quesito 14 *Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

Risposta quesito 14

Si allega scheda riepilogativa del bene pignorato e formante un unico lotto:

 <p>Consulenza Topografia Ingegneria</p> <p>Geom. Nicola Ing. Elvira Angelica Geom. Vincenzo Marco</p> <p>Via Ovidio n° 38 LANCIANO Email: studioursini@hotmail.com Ing. Elvira Angelica: 337 799887 (P.N.A. 0260047) Geom. Vincenzo Marco 388 340432 (P.N.A. 02601984)</p>		<p align="center">TRIBUNALE DI LANCIANO P.E.I. n° 32 / 2022</p> <p align="center">GIUDICE ESECUZIONE : Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO</p> <p align="center">CUSTODE GIUDIZIARIO : I.V.G. LANCIANO</p> <p align="center">C.T.U. : GEOM. VINCENZO MARCO URSINI</p>	
LOTTO UNICO			
Beni nel comune di	LANCIANO	Via Piacenza	Zona SEMI CENTRALE
DESCRIZIONE SINTETICA			
<p>Piena proprietà di locale commerciale della superficie lorda di mq. 665 circa (all'interno del quale vi sono anche dei piccoli soppalchi) sito nel comune di Lanciano al piano interrato rispetto a Via Milano e al piano terra rispetto a Via Piacenza sottostante ad una palazzina residenziale ubicata in zona centrale del comune di Lanciano nei pressi dell'ospedale civile confinante con Via Piacenza, Via Milano, particelle, 774, 743, 4110, 789 del foglio 19 del comune di Lanciano. Al locale si accede dalla antistante Via Piacenza tramite quattro accessi carrabili custoditi da serrande avvolgibili in metallo di cui ai civici 5, 7, 9, 11. Per lo stato di conservazione e altro si rimanda alla CTU. Per le opere abusive esistenti, come descritte nelle CTU, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere alla sanatoria e sostenere a proprio esclusivo carico, tutti i costi conseguenti, nessuno escluso.</p> <p>L'immobile è riportato in catasto fabbricati al comune di Lanciano foglio n°19 particella n° 728 sub 30, Cat. D/8, Rendita € 6.713,94;</p>			
Prezzo base d'asta			€ 419 050,00

IMMOBILE - Fabbricato -								
Diritti in vendita	Quota	Convenzione Matrimoniale						
piena proprietà	1/1	nessuna: trattasi di società						
dati catasto fabbricati								
Tipo immobile	Superf. Comm.	Fg	part.	sub	mq	Cat.	Classe	Rendita
commerciale	mq 665	19	728	30	665	D/8		€ 6,713,94
Dati sintetici								
Anno Costruz.	Ultimo interv. edilizio	Stato Manutenz.	Stato Finiture.	Possesso immobile	Cond. Edil. L. 47/85	Agibilità	Certificati Impianti	
1968	1997	mediocre	mediocre	libero	691	assente	no	

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

Quesito 15 *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Risposta quesito 15

In allegato rimetto una versione della relazione di perizia 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)*.

Quesito 16 *Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Risposta quesito 16

Alla presente relazione è allegata anche la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato word.

Tanto Le dovevo riferire nel fedele adempimento all'incarico affidatomi e La ringrazio per la fiducia accordatami.

Lanciano lì 19 – 03 – 2023



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Vincenzo Marco Ursini

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

