

TRIBUNALE di LANCIANO

OGGETTO: Procedura Esecutiva [REDACTED] promosso da [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: *Ill.ma Dott.ssa Chiara D'Alfonso*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO 1

STUDIO Tecnico

Dott. [REDACTED]

Via Chiesa Madre, 4

66031 Casalanguida (CH)

Tel. [REDACTED]

E:mail [REDACTED]

Lanciano, li 04 Ottobre 2022

II CTU

Dott. [REDACTED]



TRIBUNALE DI LANCIANO
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Inerente Procedura Esecutiva n. [REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Chiara D'Alfonso
Tribunale di Lanciano

0. PREMESSA

Con Ordinanza del 02 /03/2022 l'Ill.ma S.V. nominava me sottoscritto Dott. Silvio D'Annunzio con studio tecnico in Casalanguida (CH) in via Chiesa Madre , n. 4 iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lanciano, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'espropriazione immobiliare n. 62/2021 RGE promosso [REDACTED]
[REDACTED]

Il 7/03 /2022 prestavo il giuramento di rito e La Ill.ma S.V. mi affidava il seguente incarico:

“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, II° comma C.P.C., segnalando al giudice immediatamente 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 della certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati :

°se la certificazione delle iscrizioni si estenda ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della 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 ed 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 ed 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 del 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 ed 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 di 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 DPR 633/72 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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 Legge 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 della 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 della sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 , n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 , sesto comma , della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dell'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 del comune 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 NCEU in relazione alla legge 1234/39, 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 la parte esecutata era intestataria degli immobili 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 ed 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 il pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto d'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 vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titolo. 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con i beni 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'art. 567 II comma 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 effettuata di concerto tra lo stimatore e il custode.

Il custode in data 16.5.2022 alle ore 9.30 fissava il sopralluogo congiunto con il sottoscritto sugli immobili pignorati. In tale circostanza abbiamo potuto eseguire l'accesso solo sull'immobile in Lanciano via in catasto fabbricati distinto con il foglio di mappa particella n. subalterno , in quanto i restanti immobili prontamente identificati dal sottoscritto CTU sono stati rinvenuti chiusi ed in evidente stato di abbandono, in assenza di alcuno per la parte esecutata.

A seguito di mia richiesta di accesso alla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati in data 20.6.2022 l'Ufficio territoriale di Lanciano mi comunicava la non esistenza di contratti di locazione inerenti gli immobili pignorati. A seguito di tale comunicazione al Custode , lo stesso chiedeva l'autorizzazione ad accedere forzatamente agli immobili pignorati fissando il sopralluogo per il giorno 18 luglio 2022, in tale circostanza non era presente nessun rappresentante della parte esecutata ed il sottoscritto per motivi di salute non poteva essere presente , il custode fissò il sopralluogo per il giorno 2.8.2022 alle ore 9.30. In tale circostanza con la presenza dell'amministratore condominiale geom. ██████████ consentì l'accesso nei locali di via Piave. Mentre alle ore 10.30 dello stesso giorno con l'ausilio del fabbro ██████████ che ha aperto una serranda del locale di viale Cappuccini ho potuto visionare lo stesso locale. Al sopralluogo è stato presente anche l'amministratore condominiale Arch. ██████████

Gli amministratori condominiali resi edotti del motivo dell'accesso hanno prontamente consentito l'accesso sui beni pignorati, in tale contesto provvidi a rilevare e fotografare gli ambienti interni ed esterni dell'edificio .

Provvidi a rilevare gli immobili pignorati sulla scorta delle informazioni assunte dal fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Lanciano, dai dati catastali verificati all'Ufficio del Territorio di Chieti (CH) e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti . Inoltre mi recai presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Lanciano (CH) al fine di reperire la documentazione urbanistica degli edifici pignorati ed il nulla osta sismico presso il Genio Civile .

Prima di ogni attività di sopralluogo ho controllato i documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, II° comma C.P.C. tale documentazione è idonea e completa, il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. . La certificazione delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta per ciascun soggetto proprietario per il periodo considerato.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato poiché



trattasi l'esecutato è una società di capitali.

1° Quesito

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E RELATIVI DATI CATASTALI E CONFINI

Di seguito si descrivono i beni oggetto di pignoramento, con i relativi dati catastali e confini.

IMMOBILI PIGNORATI

Descrizione dei Beni

1) Piena Proprietà di un locale sito nel comune di Lanciano (CH) in viale Cappuccini n. 30, posto al Piano primo seminterrato di una palazzina di 4 piani oltre due seminterrati. L'unità immobiliare risulta in mediocri condizioni di manutenzione ed è composto da un piano seminterrato con una superficie commerciale di mq. 818. Il locale si presta per utilizzo quale magazzino. All'interno del locale sono presenti 2 servizi igienici in precarie e pessime condizioni di manutenzione ed igienico – sanitarie.

Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento.

Il locale è distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
24	400	30	D/8	-	818	9.820,94

Confini: Distacco da Viale Cappuccini, rampa condominiale, area condominiale e condominio Fanci, salvo altri e più aggiornati confini. -----

In testa : ██████████ Piena proprietà x 1/1 .

2) Piena proprietà di un lastrico solare esclusivo di mq. 245 posto al piano terra di un fabbricato residenziale di 4 piani sito in Viale Cappuccini del comune di Lanciano .

Tale lastrico risulta accessibile con autovetture dalla strada comunale.

L'unità immobiliare è distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
26	1	51	F/5	-	245	0,00

In Testa: -Proprietà 1/1 - ██████████

Confini

Laro Imm.re s.r.l. , -piena proprietà 1/1 salvo altri e più aggiornati confini.

3) Quota pari ad 1/3 del diritto di Piena Proprietà di un Locale commerciale sito nel comune di Lanciano (CH) in via Piave n. 24, composto da un piano terra adibito a negozio per mq. 190 ed un piano interrato adibito a garage per mq. 190 a servizio del locale commerciale . Il locale è posto in



fabbricato di 4 piani oltre l'interrato nella zona centrale di Lanciano. L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni di manutenzione. Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita €</u>
<u>25</u>	<u>4143</u>	<u>43</u>	<u>D/8</u>	=	=	<u>5.236,87</u>

Confini: Via Piave, via Rimembranze, stessa ditta, vano scala condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

In testa : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

4)Quota pari ad 1/3 del diritto di Piena Proprietà di un Locale commerciale sito nel comune di Lanciano (CH) in via Piave n. 16, composto da un piano terra adibito a negozio per mq. 145 ed un piano interrato adibito a garage per mq. 184 a servizio del locale commerciale. Il locale è posto in fabbricato di 4 piani oltre l'interrato nella zona centrale di Lanciano. L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni di manutenzione. Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita €</u>
<u>25</u>	<u>4143</u>	<u>44</u>	<u>D/8</u>	-	-	<u>4.338,24</u>

Confini: Via Piave, stessa ditta, vano scala condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

In testa : [REDACTED] piena proprietà pari ad 1/3 e [REDACTED] proprietà x 2/3.

2° Quesito

Gli immobili pignorati predetti, in base all'ordine indicato, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/72, in caso di vendita immobiliare sono soggette ad I.V.A.

3° Quesito

Gli immobili sono stati realizzati dopo il 2 settembre 1967.

4° Quesito

-Il fabbricato in Viale Cappuccini n. 30 del comune di Lanciano in catasto fabbricati foglio n. 24 particella n. 400 sub 30 è stato realizzato in conformità della licenza edilizia n. 326 del 28.5.1977 e successiva variante n. 613 del 27.12.80, dichiarato abitabile con permesso n. 183 del 4.2.81, successivamente per tale immobile è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 9 in data 8.1.1994 e per la trasformazione della gradinata esterna autorizzazione n. 1645/bt in data 23.3.1992.



-Il fabbricato in viale Cappuccini di Lanciano, in cui risulta ubicato il lastrico solare foglio n. 26 particella n. 1 sub 51 è stato realizzato in conformità della licenza edilizia n. 265 del 17.10.1973 e n. 228 del 23.10.1974, reso abitabile con permesso n. 73 del 3.12.1975.

-Il fabbricato in via Piave del Comune di Lanciano in catasto fabbricati foglio n. 25 particella 4143 sub 23 e sub 24 è stato realizzato in conformità della licenza edilizia n. 373 del 22.12.73, sostituita dalla licenza edilizia n. 116 del 15.6.74 e della variante n. 47 del 7.3.1975m reso abitabile con permesso n. 92 del 19.12.1975, nonché per la costruzione della tettoia con concessione edilizia n. 414 del 4.10.1979.

Non occorrono pratiche di sanatoria edilizia.

5° Quesito.

Non occorre certificato destinazione urbanistica, poiché non sono presenti terreni.

6° Quesito.

Le schede catastali degli immobili pignorati sono state acquisite dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione, non occorrono aggiornamenti.

7° Quesito.

La parte eseguita alla notifica del pignoramento era proprietario per la quota di 1/3 relativamente agli immobili in via Piave del comune di Lanciano in catasto fabbricati foglio 25 particella n. 4143 sub 23 e sub 24. Tali immobili non risultano separabili in natura.

Gli altri cespiti pignorati sono di Piena proprietà 1/1.

8° Quesito.

Gli immobili pignorati sono pervenuti alla ditta eseguita mediante regolare atto pubblico di compravendita del notaio Giuseppe Colantonio di Lanciano in data 17.7.2006 registrato a Lanciano il 2.8.2006 al n. 2016 Trascritto a Chieti il 3.8.2006 RG 19819 e R.P. 13304. Gli immobili sono stati venduti dalla signora [REDACTED], ricevuto per la successione legittima del fratello [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 19.12.1997.

9° Quesito

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI PER UNA VENDITA ALL'INCANTO

Al fine di assolvere il suo mandato, il sottoscritto fa presente che nella ricerca del mercato fondiario della zona, in quest'ultimo periodo è possibile ottenere elementi attendibili al fine di giudicare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili pignorati.

Il parametro su cui è locale consuetudine valutare questo tipo di beni è il metro quadrato della superficie commerciale.

DETERMINAZIONE DELLE CONDIZIONI DI VENDITA E DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEI LOTTI



L'acquisita conoscenza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e l'indagine del mercato locale, che per l'attività manifestata nelle contrattazioni fornisce degli indici di sicuro orientamento ci permette di procedere, per via sintetica, alla determinazione del prezzo da assumere per un'eventuale vendita all'asta degli immobili. Ho consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

A maggior chiarimento ed in aggiunta a quanto è stato detto, si ricorda che nella scelta del prezzo ci si è orientati verso quello minimo che il mercato ha registrato per immobili il più possibile paragonabili a quelli in oggetto, sia riguardo all'ubicazione e sia alle finiture interne ed esterne del fabbricato, pertanto ho ritenuto equi i seguenti prezzi degli immobili.

Per i locali commerciali siti in Comune di Lanciano nella zona centrale il prezzo a mq. di superficie commerciale varia da € 600,00 a /mq a € 1.200,00 /mq., mentre per i garage il prezzo a mq. di superficie commerciale varia da € 400,00 a /mq a € 700,00 /mq., per i magazzini il prezzo varia da 400 € /mq a 700 € /mq. Per i lastrici solari il prezzo a mq. varia da € 80,00ad € 100/mq.

Nella stima dei beni considerando le condizioni di manutenzione, l'ubicazione e l'epoca di realizzazione del fabbricato sito in comune di Lanciano ho ritenuto opportuno attribuire i prezzi minimi e pertanto i seguenti prezzi di mercato:

- € 600,00 mq. della superficie commerciale per i locali commerciali in via Piave
- € 400,00 mq. della superficie commerciale del garage in via Piave
- € 400,00 mq. della superficie commerciale per il locale in viale Cappuccini,
- € 80/mq per il lastrico solare in viale Cappuccini.

La superficie commerciale di un immobile viene utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili. Nel caso di specie ,la superficie complessiva risulta essere pari alla somma :

- Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine e simili, opportunamente omogeneizzati;
- Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- Della superficie dell'area scoperta costituente pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie complessiva delle unità sono state determinate misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero. La superficie viene arrotondata al metro quadrato (DPR 138/98).

Per il computo del sottotetto non abitabile è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 35 % della superficie di mq. 50 (altezza superiore a mt. 1,50),mentre per il computo del portico è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 35 % della superficie fino a 25 mq ed il 10



% per la superficie restante. Per il computo del locale accessorio a cantina al piano seminterrato è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 35% ,per la corte esclusiva è stato applicato il coefficiente del 10 % fino a 25 mq. ed il 2 % sull'eccedenza.

STIMA DEI LOTTI

1)Calcolo valore complessivo locale via Cappuccini (lotto n. 1)

-Valore di mercato per metro quadrato	€ 400,00
-Valore di mercato € 400,00 x mq. 818 =	€ 327.200,00
-a detrarre Oneri condominiali insolute	€ 2.200,00
-Valore complessivo	€ 325.000,00

2)Calcolo valore complessivo lastrico solare via Cappuccini (lotto 2)

-Superficie commerciale	245 mq.
-Valore di mercato per metro quadrato	80,00 €
-Valore complessivo	19.600,00 mq.

3)Calcolo valore complessivo locali via Piave (lotto n. 3)

Superficie commerciale negozio mq. 145+190= mq. 335

Superficie commerciale garage mq. 190 + 184= mq. 374

-Valore di mercato negozio per metro quadrato	€ 600,00
“ “ “ garage	€ 400,00

-Valore di mercato

€ 600,00 x mq. 335 + € 400,00 x 374 mq. = € 350.600,00

-a detrarre Oneri condominiali insolute 4.300,00

-Valore complessivo 346.300,00€

Valore a base d'asta della quota di 1/3 115.400,00

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte , si esprime pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire .Tali valori risultano validi nella ipotesi che gli immobili siano liberi da persone e cose e non siano soggetto a vincoli di qualsiasi genere e natura.

10° Quesito

LOTTO N. 1

Piena Proprietà di un locale sito nel comune di Lanciano (CH) in viale Cappuccini n. 30, posto al Piano primo seminterrato di una palazzina di 4 piani oltre due seminterrati. L'unità immobiliare risulta in mediocri condizioni di manutenzione ed è composto da un piano seminterrato con una superficie commerciale di mq. 818. Il locale si presta per utilizzo quale magazzino.



All'interno del locale sono presenti 2 servizi igienici in precarie e pessime condizioni di manutenzione ed igienico – sanitarie.

Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento.

Il locale è distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
24	400	30	D/8	-	818	9.820,94

Confini: Distacco da Viale Cappucini, rampa condominiale, area condominiale e condominio Fanci, salvo altri e più aggiornati confini.

In testa : [REDACTED] Piena proprietà x 1/1 .

Prezzo a base d'asta € 325.000,00

LOTTO N. 2

Piena proprietà di un lastrico solare esclusivo di mq. 245 posto al piano terra di un fabbricato residenziale di 4 piani sito in Viale Cappucini del comune di Lanciano .

Tale lastrico risulta accessibile con autovetture dalla strada comunale.

L'unità immobiliare è distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
26	1	51	F/5	-	245	0,00

In Testa: -Proprietà 1/1 - [REDACTED]

Prezzo a base d'asta € 19.600,00

LOTTO N. 3

1)Quota pari ad 1/3 del diritto di Piena Proprietà di un Locale commerciale sito nel comune di Lanciano (CH) in via Piave n. 24, composto da un piano terra adibito a negozio per mq. 190 ed un piano interrato adibito a garage per mq. 190 a servizio del locale commerciale . Il locale è posto in fabbricato di 4 piani oltre l'interrato nella zona centrale di Lanciano. L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni di manutenzione . Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita €</u>
<u>25</u>	<u>4143</u>	<u>43</u>	<u>D/8</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>5.236,87</u>

Confini: Via Piave , via Rimembranze, stessa ditta, vano scala condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

In testa : [REDACTED] piena proprietà pari ad 1/3 e [REDACTED] -Piena proprietà x 2/3.

2)Quota pari ad 1/3 del diritto di Piena Proprietà di un Locale commerciale sito nel comune di Lanciano (CH) in via Piave n. 16, composto da un piano terra adibito a negozio per mq. 145 ed un



piano interrato adibito a garage per mq. 184 a servizio del locale commerciale . **Il locale è posto in** fabbricato di 4 piani oltre l'interrato nella zona centrale di Lanciano. L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni di manutenzione . Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è distinto in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
25	4143	44	D/8	-	-	4.338,24

Confini: Via Piave , stessa ditta , vano scala condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

In testa : ██████████ piena proprietà pari ad 1/3 e ██████████ proprietà x 2/3.

PREZZO A BASE D'ASTA (pari alla quota di proprietà pari ad 1/3) € 115.400,00

11° Quesito

Gli immobili pignorati sono liberi da persone e cose, non risultano contratti d'affitto o locazione registrati.

12° Quesito

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13° Quesito

Si allega n. 6 planimetrie degli immobili pignorati ed una congrua documentazione fotografica di 24 fotografie .

Nel ringraziare l'Ill.ma S.V. per la fiducia accordatami, resta a Sua Disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitarLe.

Lanciano, lì 04 Ottobre 2022

Il C.T.U.

Dott. Silvio D'Annunzio

Allegati:

1. Visure Catastali;
2. Visure Ipotecarie;
3. Documentazione Fotografica con n. 24 fotografie;
4. N. 3 Planimetrie catastali mappa scala 1:1.000 ;
5. N. 4 Planimetrie catastali scala 1:200 delle unità pignorate.

