

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO
CHIETI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 47 / 2022 R.G.E.

BPER Credit Management S.C. p.A.

CONTRO

XXXXXXXXXX s.r.l.

IL C.T.U.
Arch. G. Rosalba D'Ottavio

PREMESSA

Il giorno 12 del mese di Marzo dell'anno 2023 la sottoscritta **Giuseppina Rosalba D'Ottavio** nata a Lanciano (CH) l'11.07.1955 ed ivi residente in via Martiri 6 Ottobre n°10, architetto con studio in Lanciano, via Monsignor Tesauri n°10, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti col n°193 ininterrottamente dal 18.06.1982, e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Lanciano col n. 7 dal 15.03.1983 ctg. Architetti,

nominata

quale esperto stimatore con provvedimento del 01.03.2023 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara D'Alfonso, del Tribunale di Lanciano (CH) Ufficio Esecuzioni Immobiliari, accetta l'incarico ricevuto e invia

giuramento telematico

per espletare l'incarico di cui all'**allegato A** (Decreto fissazione di Udienza) nella **Procedura Esecutiva n° 47/2022 R.G.E.**

promossa da

BPER Credit Management S.C. p.A. (creditore)

C o n t r o

XXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. (debitore)

QUESITI

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 effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da**

corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

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.

RELAZIONE DI PERIZIA

Effettuato un esame preliminare degli atti della procedura esecutiva, operato il controllo della completezza della documentazione e, a seguito del ricevimento dell'avviso di accesso fissato dal Custode Giudiziario Dott. Antonello Ferroni per il giorno 14.04.2023 alle ore 9.30,

la CTU risponde ai quesiti:

in risposta alla parte preliminare di controllo della documentazione depositata in atti, si precisa che:

1. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva degli immobili oggetto di pignoramento esteso al periodo antecedente al ventennio precedente l'atto di pignoramento;
2. La certificazione notarile contiene le indicazioni catastali attuali e storiche dell'immobile;
3. Il creditore procedente non ha depositato in atti il certificato di stato civile dell'esecutata, in quanto trattasi di Società.

ESAMINATO l'atto di pignoramento immobiliare datato 20 luglio 2022, trascritto il 25.11.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, al n.21983 R.G. e n.17168 R.P. a cura della BPER Credit Management S.C. p.A., con sede in Modena Via San Carlo n.16, codice fiscale n. 03667810364, tramite l'Avv. Remo Di Giacomo c.f. DGC RME 60S10 C632H, che la rappresenta e la difende in virtù di mandato, elettivamente domiciliata in Chieti, via Filippo Rega n.4, presso lo studio dell'avvocato difensore, pec: avvremodigiaco@pec.ordineavvocatichieti.it

a carico di

XXXXXXXXXXXX con sede in xxxxxx (CH) via xxxxxxxxx (civico del fabbricato condominiale) e via xxxxxx, snc. (la sede); Partita IVA: xxxxxxxx, in persona del suo Rappresentante pro-tempore.

per il pagamento

della complessiva somma di **euro 136.576,00** oltre interessi, spese di procedura e generali, in forza del decreto n.30 del 202x reso in data 28.01.202x ingiunto dal Tribunale di Lanciano a

XXXXXXXXXXXX

e a XXXXXXXXXXXX

in virtù della fideiussione prestata.

QUESITO n.1

Identificazione dei beni

... PREMESSA

In fase di sopralluogo, avvenuto il 14.04.2023 (allegato B-verbale di sopralluogo) la sottoscritta CTU riscontrava la mancata rispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Accertata la regolarità edilizia presso gli Uffici Comunali, provvedeva a formulare richiesta al Giudice di procedere all'aggiornamento catastale.

Tale aggiornamento (allegato C1) ha comportato la soppressione del sub 6 e del sub 7 oggetto di pignoramento (allegato C-visure e planimetrie catastali), costituendo, in sostituzione, il sub 12.

Proprietà per l'intero 1/1;

dati catastali attuali di immobile in Catasto Fabbricati, Comune di xxxxx (CH):

foglio 46, particella xxxx, sub 12 (ex sub 6 cat. C/2 e ex sub 7 cat. A/2, fusi con cambio di destinazione d'uso), categoria A10 classe 1, piano Terra, consistenza 5 vani, superficie catastale mq.149, R.C. euro 1.032,91, via xxxxx (**allegato 1**-stralcio foglio di mappa; **allegato 2**-planimetria catastale; **allegato 3**-visura catastale).

Confinante con strada comunale via xxxx a due lati, muro di controterra, scala condominiale.

Formazione lotti: si procede alla formazione di un solo lotto costituito dall'attuale unità immobiliare rinveniente dalla fusione e cambio di destinazione delle precedenti due unità.

QUESITO n.2

Descrizione del bene

Unità immobiliare costituita dai precedenti sub 6 e sub 7 fusi in un unico immobile facente parte di fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggi risulta essere un ampio ufficio sede della xxxxxxxx srl e di proprietà della stessa, con ingresso-disimpegno, ambienti dedicati, locale archivio e bagno, aventi altezza di circa m. 2,75, con due accessi indipendenti al piano terra, uno principale e l'altro secondario derivante dall'ingresso del preesistente locale magazzino, entrambi dalla pubblica via xxxxx, conservando il numero civico di accesso al condominio (**allegato 4**-rilievo dello stato di fatto).

Consistenza

Consistenza catastale: 5 vani; superficie catastale mq 149.

Consistenza superfici lorde:

ingresso-disimpegno-uffici-bagno.....mq	127,00	coeff. di riduzione	1 = mq	127,00
locale archivio	mq 22,00	coeff. di riduzione	0,50 = mq	11,00
				totale mq lordi convenzionali 138,00

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di relazione ha tre piani fuori terra, ha strutture in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, copertura a tetto a padiglione con manto di tegole, pareti di tamponatura in laterizio a cassetta, finitura esterna con intonaco tipo civile e tinteggiatura di finitura, scala centrale a servizio del primo e secondo piano destinati ad abitazioni; al piano terra sono dislocati i box garage e l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di relazione ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres ceramico, bagno con rivestimento in ceramica e dotazione di lavabo e sanitari, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera e avvolgibili in pvc, porte in legno sfinestrato con pannelli vetrati, alcune porzioni di ambienti risultano defilati con struttura a telaio in alluminio e vetro trasparente, dotazione di impianto idrico, scarico nella fogna comunale, dotazione di impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano, con caldaia murale a

condensazione, radiatori in alluminio, dotazione di impianto di raffrescamento con unità esterna trial e split a parete, impianto antintrusione.

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione e di manutenzione, tranne l'archivio che presenta una trasudazione dal soffitto in prossimità del muro di controterra sulla scarpata.

Imposta IVA: la vendita è soggetta all'imposta di registro, tranne che il delegato alla vendita non opti espressamente per la scelta di imposizione dell'imposta IVA. A tal proposito si precisa che trattasi di bene non abitativo (ufficio) e sono trascorsi oltre cinque anni sia dalla costruzione che dall'ultima ristrutturazione.

QUESITO n.3

Anno di costruzione

Il fabbricato è stato costruito negli anni 1982-83-84 e ristrutturato con cambio di destinazione d'uso delle u.i. nell'anno 2000.

QUESITO n.4

Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di xxxx e dall'archivio della Ditta costruttrice, si è accertato che il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia prat. xx, prot. 2848 del 20.09.198x (**allegato 5**); successiva C.E. in Variante prat. 143, prot. 442x del 10.12.198x (**allegato 6**); dichiarato abitabile con certificato prot. 133x del 28.04.198x (**allegato 7**).

Risulta inoltre una pratica assentita per "Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di due unità immobiliari" giacente nell'archivio pratiche, avente il n.51 di Concessione Edilizia rilasciata il 16.06.200x (**allegato 8**) alla xxxxxxxxxxxx

Con detta Concessione si fondevano il sub 6 con il sub 7 in un'unica unità immobiliare corrispondente allo stato attuale e alla destinazione attuale, rinvenuti in sede di sopralluogo.

Al suddetto intervento, non è stato dato seguito con l'adeguamento catastale.

Risulta, inoltre agli atti, una CILA prat. 17 del 27.08.202x prot. 9540, per una manutenzione della copertura condominiale.

QUESITO n.5

Certificato di destinazione urbanistica

Si omette di allegare il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di immobile facente parte di un fabbricato condominiale censito in Catasto Fabbricati.

QUESITO n.6

Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e costituente lotto unico, è oggi individuato al Catasto Fabbricati, Comune di xxxxx (CH) al foglio n. 46, particella 71x, sub 12 (ex sub 6 e sub 7) categoria A10 classe 1, piano terra, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 149, rendita catastale euro 1.032,91

in testa a xxxxxxxxxxx srl, codice fiscale xxxxxx, via xxxxxx 155 - 66043 xxxxx, proprietà per l'intero.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è individuato, nell'atto di pignoramento, al Catasto Fabbricati nel Comune di xxxx (Chieti) foglio 46, particella 71x sub 7 e sub 6 intestati a xxxxxxxx snc di xxxi xxxxxxxx & C. codice fiscale xxxxxxxx con sede in xxxxxxxxi (CH) per la proprietà 1/1. A seguito di sopralluogo e della ricerca documentale ho potuto verificare che gli immobili non sono stati oggetto di variazione catastale a seguito di ristrutturazione e fusione con cambio di destinazione d'uso assentiti, pertanto la documentazione catastale risultava difforme dallo stato dei luoghi.

A seguito di quanto evidenziato, si è reso necessario, successivamente al pignoramento, procedere all'aggiornamento catastale per riallineare l'immobile con il progetto approvato e con lo stato dei luoghi, nonché per poter procedere alla vendita.

QUESITO n.7

Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento

Dall'esame della documentazione presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), all'atto di notifica del pignoramento, il bene era intestato alla xxxxxxxx s.n.c. di xxxxxxxxxx & C. codice fiscale 00xxxxx con sede in xxxxxx (CH) per la proprietà 1/1 (*per mancato aggiornamento*).

L'intestataria del bene, per atto di trasformazione di società del 28.12.2004 a cura del Notaio xxxxx in Atessa (CH) Rep. n.15030, trascritto in data 13.01.200x ai nn.62x/51x, si trasforma da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & C. codice fiscale xxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxx (CH) codice fiscale 00xxxxxx.

QUESITO n.8

Titoli di proprietà

Ricostruendo lo storico delle proprietà, si elenca la cronistoria ventennale dei titoli, secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta e nella documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

Alla data attuale gli immobili risultano di proprietà per l'intero di xxxxxxxxxx con sede in xxxxx (CH) codice fiscale 00xxxxxx.

xxxxxxxxxx con sede in xxxx (CH), codice fiscale 00xxxxxx, risulta intestataria dal 28.12.2004 per atto di trasformazione della società a cura del Notaio xxxxxxxx in Atessa (CH) rep. n.150xx, trascritto a Chieti in data 13.01.200x ai nn. 62x/51x.

Precedentemente al 2004 la proprietà risultava in testa alla xxxxxxxxxx di xxxxxxxx codice fiscale 00xxxxxxxxxx, dal 24.02.197x per atto di compravendita del Notaio xxxxxxxx di Fara Filiorum Petri, rep. n. 86xx, trascritto a Chieti il 26.03.197x ai nn. 37xx/33xx, proprietaria per l'intero avendo anche costruito il fabbricato.

Il terreno, inizialmente individuato con la particella 601, risultava di proprietà per l'intero di xxxxxx nato il 30.10.19xx a Casoli, che lo deteneva già all'impianto meccanografico del 1975.

Continuità di trascrizioni e iscrizioni nell'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto unico.

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Chieti, Servizio Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritti atti di vendita del bene, successivi al pignoramento.

Formalità, vincoli, oneri, pesi, servitù, anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all’acquirente.

1. Ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Chieti in data 05.03.20xx ai nn. 38xx/35x per euro 70.000 a favore di Bper Banca SpA sede in Modena (MO) codice fiscale 01153230360 e contro xxxxx con sede in xxxxxx (CH), codice fiscale 00xxxxxx.
2. Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia del territorio di Chieti in data 26.04.202x ai nn. 73xx/58xx a favore di BPER Credit Management S.C. p.A. con sede in Modena (MO) codice fiscale 03667810364.
3. Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia del Territorio di Chieti in data 25.11.20xx ai nn. 219xx/171xx a favore di BPER Credit Management S.C. p.A. con sede in Modena (MO) codice fiscale 03667810364.

(allegato 9-ispezioni CCRRII sub 6 e sub 7; allegato 9bis-ispezioni CCRRII sub 12)

Dalle ricerche effettuate, l’unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da nessun vincolo né ha situazioni condominiali sospese, a meno delle rate condominiali dell’anno in corso (allegato 10-prospetto amministratore di condominio).

QUESITO n.9

Valutazione degli immobili

Criterio di stima adottato è il valore di mercato, detto anche valore venale, che consiste nel più probabile punto di incontro della domanda e dell’offerta tenendo anche conto dell’attuale periodo incerto del settore immobiliare.

Esso tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni: fruibilità degli ambienti, ampiezza, idoneità all’uso, condizioni di manutenzione e di finitura, raggiungibilità, aree di parcheggio nelle immediate vicinanze, dotazione di urbanizzazioni primarie, la posizione rispetto all’abitato esistente e la prossimità al centro cittadino, la qualità ambientale e la gradevolezza del posto, la scarsa possibilità di replicare la costruzione, la situazione del mercato immobiliare della località, la presenza di vincoli ambientali o altri, servitù, delle caratteristiche antisismiche, di acustica ed energetiche rispetto alle nuove normative e alla possibilità di adeguamento;

guarda anche ai valori forniti dalla banca dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare di riferimento sia per le vendite che per i canoni di affitto degli uffici e studi, nelle zone individuate nella cittadina di Casoli e il suo territorio, come risulta dalle ultime interrogazioni pubblicate e riferite al 2° semestre 2022.

La superficie considerata è quella convenzionale.

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Unità immobiliare (fg. 46, p.lla 71x sub 12)	138,00	905,00		1/1	124.890,00

TOTALE LOTTO arrot.					125.000,00
---------------------	--	--	--	--	------------

QUESITO n.10**Formazione lotti**

Trattandosi di bene pignorato di un solo immobile, si procede alla formazione di un solo lotto.

Unità immobiliare a destinazione ufficio, del valore stimato di euro 125.000,00, di mq convenzionali 138,00, in Catasto Fabbricati al foglio 46, particella 7xx, sub 12, Categoria A10 classe 1, piano terra, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 149, rendita catastale euro 1.032,91, via xxxxx – xxxxx (CH); confinante con vano scala condominiale, via xxxx a due lati, scarpata controterra.

QUESITO n.11**Possesso del bene**

Il bene oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità, in uso e possesso della ditta xxxxxx ovvero costruito e utilizzato per la sede legale, operativa e rappresentativa della propria Ditta e risulta inserita come bene strumentale della Ditta.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Le spese di partecipazione condominiale, secondo i millesimi, vengono stabilite annualmente nel bilancio di previsione effettuato dall'Amministratore condominiale (**allegato 10**).

Non risultano, ad oggi, deliberate spese straordinarie per interventi sul fabbricato, il condominio non ha in corso provvedimenti giudiziari.

QUESITO n.12**Accertare se il bene è oggetto di procedura espropriativa**

Dalle ricerche effettuate si è accertato che l'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n.13**Planimetrie e foto dell'immobile**

Nell'**allegato 4** si riporta il grafico del rilievo dello stato di fatto e nell'**allegato 11** le foto degli ambienti dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

QUESITO n.14

Descrizione succinta lotto

SCHEMA RIASSUNTIVO**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 47/2022**

Promossa da	BPER CREDIT MANAGEMENT
Nei confronti di	XXXXXXXX

G.E.	DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO		
Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI	Recapito	0872.715361
C.T.U.	ARCH. Giuseppina Rosalba D'OTTAVIO	Recapito	0872.715284

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 125.000,00	
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
XXXXXX	CH	VIA XXXXXXXX	CENTRO

Diritti:

Piena proprietà	Quota	1/1	Porzione di fabbricato ad uso ufficio			
Comproprietari	Quota					
Nuda proprietà	Quota					
Usufrutto	Quota					
Altro	Quota					
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	X
	Separazione dei beni					
Stato civile libero						

Immobili:

Appartamento		Opificio	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio	X	Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

Pertinenze:

Aree scoperte (parcheggio esterno)	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati**Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
46	7xx	6	55 MQ	C/2	6	€ 173,27
46	7xx	7	4,5 VANI	A/2	3	€ 360,23

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
46	7xx	12	5 VANI	A/10	1	€ 1.032,91

Dati catastali: per i terreni**Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 138,00						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1982-84	Anno di ultima ristrutturazione				2000	
Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>	<i>buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>	<i>scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>ottimo</i>	<i>buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>	<i>scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	Occupato dal proprietario esecutato		
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie							
Destinazione urbanistica							
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>		<i>Leggero pendio</i>		<i>Forte pendio</i>		
Colture presenti			<i>Terreno irriguo</i>		<i>Non irriguo</i>		
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>				<i>Terreno intercluso</i>		
Altro							

Elenco delle Iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
IPOTECA Giudiziale da decreto ingiuntivo	38xx	358	05/03/202x

Elenco delle Trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
TRASFORMAZIONE di società	6XX	51X	13/01/200x
VERBALE pignoramento immobili	7XXX	58XX	26/04/202x
VERBALE pignoramento immobili	219XX	171XX	25/11/202x

Riepilogo per bando d'asta**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di unità immobiliare in fabbricato condominiale, sito nel Comune di xxxx (CH), Via xxxxxxxxxxx, ubicata al piano terra con destinazione ufficio, dotata di due ingressi indipendenti dalla pubblica via, composto da ingresso-disimpegno, quattro ambienti ufficio, un bagno e un locale per archivio, in uso e in possesso della Ditta proprietaria, in buono stato di conservazione e manutenzione.

In Catasto Fabbricati al foglio 46, Particella 7xx, Sub 12, categoria A10 classe 1, piano terra, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 149, rendita euro 1.032,91. Confinante con vano scala condominiale, strada comunale Via xxxxxx a due lati, terrapieno di scarpata.

Prezzo a base d'asta: euro 125.000,00 (centoventicinquemilaeuro/00)

Riepilogo commerciale per la pubblicità**SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ****ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 47/2022**

Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI	recapito	0872. 715361
----------------------------	--------------------------------	----------	---------------------

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	125.000,00
--------------------	---------------------------	-------------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
XXXXXXX	CH	VIA XXXXXX	CENTRO

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	Unità immobiliare ad uso ufficio	superficie comm.	MQ 138,00
Stato conservativo:			
Descrizione sintetica:	Piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio, al piano terra di fabbricato condominiale, sito nel Comune di xxxx (CH), Via xxxxxx (civico condominiale), in uso e in possesso dei proprietari. L'immobile è costituito da ingresso-disimpegno, ambienti dedicati, locale archivio e bagno, aventi altezza di circa m. 2,75, con due accessi indipendenti al piano terra, uno principale e l'altro secondario, della superficie lorda di mq 149 (138 commerciali), in buono stato di conservazione e di manutenzione.		

	In Catasto Fabbricati al foglio 46, particella 7xx sub 12. Confinante con strada comunale Via xxxxx a due lati, muro di controterra, scala condominiale.
--	---

Riepilogo per pubblicità

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio, al piano terra di fabbricato condominiale, sito nel Comune di xxxxx (CH), Via xxxxx (civico condominiale), in uso dei proprietari.

L'immobile è costituito da ingresso-disimpegno, ambienti dedicati, locale archivio e bagno, aventi altezza di circa m. 2,75, con due accessi indipendenti al piano terra, uno principale e l'altro secondario, della superficie lorda di mq 149 (138 commerciali), in buono stato di conservazione e di manutenzione. In Catasto Fabbricati al foglio 46, particella 7xx sub 12. Confinante con strada comunale Via xxxxx a due lati, muro di controterra, scala condominiale.

Prezzo a base d'asta: euro 125.000,00 (centoventicinquemilaeuro/00)

Dati proprietario ai fini della trascrizione:

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETA'	QUOTA
UNICO	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI xxxxx			xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxx (CH) codice fiscale 00xxxxxxxx	1/1
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	46	7xx	12		

Allegati:

Allegato A - Decreto fissazione di udienza / nuova udienza

Allegato B - Verbale di sopralluogo

Allegato C - Planimetrie e visure beni pignorati

Allegato C1 - Aggiornamento catastale dei beni pignorati

Allegato 1 - Stralcio di mappa catastale comune di Casoli (CH)

Allegato 2 - Planimetria catastale attuale

Allegato 3 - Visura storico analitica catastale attuale

Allegato 4 - Rilievo stato di fatto

Allegato 5 - C.E. 28xx/82

Allegato 6 - C.E. in Variante 44xx/82

Allegato 7 - Certificato di Agibilità del 1984

Allegato 8 - C.E. n°51 del 20xx

Allegato 9 - Visure CC.RR.II. sub 6 e sub 7

Allegato 9 bis - Visura CC.RR.II. sub 12

Allegato 10 - Documentazione condominiale

Allegato 11 - Documentazione fotografica

Allegato 12 - Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008

Allegato 13 - Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567, II co., c.p.c., effettuata di concerto tra lo stimatore e il custode.

Allegato 14 - Foglio riassuntivo degli identificativi catastali del bene periziato, in formato .rtf

Contestualmente al deposito della presente relazione in modalità telematica PCT, composta da n.15 pagine e da n.19 allegati, il CTU invia copia della perizia al creditore procedente (per il tramite suo avvocato) a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Per quanto sopra il CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il CTU

Arch. Giuseppina Rosalba D'Ottavio