



Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 26/2016

Creditore procedente: *Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop.*

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: *Dott. Elio Bongrazio*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica riguarda la procedura di esecuzione immobiliare n°26/2016 promossa da Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. nei confronti della [REDACTED] domiciliata presso il Tribunale di Vasto

Nell'ambito del procedimento in oggetto, la sottoscritta Dott.ssa Arch. Antonella SPADACCINI, iscritta al n°768 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti, in data 28 Luglio 2016 prestava giuramento e veniva incaricata di rispondere, entro novanta giorni, ai seguenti quesiti:

*a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all' art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art.1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall' art. 567, comma 2, c.p.c.;*

*b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*

*1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

*2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sofferirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

*3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

*4) Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

*5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa.; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/'94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

*6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,*





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

*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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*7) verifichi 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;*

*8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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.*

*9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

*10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

*11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*

*12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini.*

*13) indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobile necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

*14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del 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 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.*

*15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc).

19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G. E.

20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p. c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

La sottoscritta, prima dell'inizio di ogni attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., costituita da certificazione notarile in sostituzione del certificato ipocatastale, redatta dal Notaio Dott. Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia, datato 15 Aprile 2016.

Dopo aver avvisato la proprietà e la società locataria di parte dell'immobile, provvedeva a iniziare le operazioni peritali, effettuando sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, effettuando nel contempo idonea documentazione fotografica e rilievo dello stesso ai fini della comparazione con le mappe catastali. Acquisiva in seguito informazioni presso l'Agenzia del Territorio di Chieti e l'Ufficio tecnico del Comune di Vasto.

## 1. Risposte ai quesiti

### 1.1 – Individuazione dei beni pignorati

A seguito di esame della documentazione catastale, della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura e del certificato notarile ex art.567 comma 2° C.P.C. non si sono riscontrate irregolarità circa la proprietà e i beni individuati. Trattasi di n° 2 immobili di proprietà della [REDACTED] con sede in Vasto, Cod. Fisc.00390830693, come di seguito elencati:

- Porzione di fabbricato [sito](#) in Vasto (CH), Via Camillo de Nardis n°38, piano terra, in Catasto Fabbricati al **Fg.43 part.276 sub.18**, cat. D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), R.C.E. 5.191,20;
- Porzione di fabbricato, [sito](#) in Vasto (CH), Via Camillo de Nardis, piano terra, in Catasto Fabbricati al **Fg.43 part.276 sub.21**, cat. D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), R.C.E. 13.039,00;

La nota di trascrizione risulta regolare rispetto ai titoli di proprietà.

### 1.2 – Titoli di acquisto e continuità delle trascrizioni

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale si evince che:

- Gli immobili sopra descritti sono di piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED]
- Alla società [REDACTED] all'epoca [REDACTED] la piena proprietà della consistenza immobiliare (mappale 264 sub. 10) in oggetto è pervenuta per atto di conferimento a ministero Notaio Vittorio COLANGELO del 30/06/1989 Rep. 87715, trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti- all'articolo Reg. Part. 9366 Reg. Gen. 11407 del 26/07/1989. dalla società [REDACTED] SNC con sede a VASTO (CH), titolare della piena proprietà.
- Risulta atto di trasformazione di società a ministero Notaio D'AGOSTINO ALDO del 24/05/2005 Rep. 31515, trascritto a Chieti -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti - all'articolo Reg. Part.: 8908 Reg. Gen. 12417 del 18/06/2005, in forza del quale la società si trasforma da [REDACTED] sede in Vasco a [REDACTED] sede in Vasto .

Per quanto sopra, vi è continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c..  
Non sono state riscontrate omissioni fiscalmente rilevanti.

### 1.3 – Verifica catastale

Gli immobili pignorati risultano ad oggi regolarmente accatastati con i "dati identificativi" e con i "dati di classamento" di cui al precedente "punto 1". I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Dalle visure storiche catastali effettuate sugli immobili oggetto di pignoramento, si evince che:

#### **Fg.43 part.276 sub 18**

Risulta così distinto per variazione del 16/10/2012 n.16161.1/2012 protocollo n.CH0156904, frazione e fusione con variazione d'uso del mappale **276 sub 13 e 14.**

#### **Fg.43 part.276 sub 21**

Risulta così distinto per variazione del 25/10/2012 n.18030.1/2012 protocollo n.CH0163713, frazione e fusione con variazione d'uso del mappale **276 sub 15 e 16.**

I mappali **276 subb 15 e16** risultano così distinti per variazione del 16/10/2012 n. 16161.1/2012 protocollo n. CH0156904., frazione e fusione con variazione d'uso del mappale **276 sub 13 e 14.**





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD>NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Il mappale **276 sub 13** risulta così distinto per variazione del 25/07/2005 n.32059.9/2005, protocollo n CH0094881, variazione per modifica di identificativo e allineamento mappale, derivante dal mappale 264 sub 13, a sua volta per divisione del 16/09/2004 n. 8893.1/2004 protocollo n.CH120089 del mappale 264 sub 10, che deriva da variazione del 09/10/1986 n. 1666.B/1986 per ampliamento del mappale 264 sub 1 e 3, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il mappale **276 sub 14** risulta così distinto per variazione del 25/07/2005 n.32060.10/2005, protocollo n CH0094881, variazione per modifica di identificativo e allineamento mappale, derivante dal mappale 264 sub 14, a sua volta per divisione del 16/09/2004 n. 10967.1/2004 protocollo n.CH141481 del mappale 264 sub 12, che deriva da divisione del 26/07/2004 n. 8893.1/2004 protocollo n.CH0120089 del mappale 264 sub 10, che deriva da variazione del 09/10/1986 n.1666.B/1986 per ampliamento del mappale 264 sub 1 e 3, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### 1.4 – Idoneità della planimetria catastale

La sottoscritta ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili depositati presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) di Chieti. Dette planimetrie catastali sono conformi al reale stato degli immobili pignorati.

#### 1.5 – Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Da un esame della documentazione esistente presso il Comune di Vasto:

- Gli immobili fanno parte di un edificio che è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n°275/73 del 05 Febbraio 1974. Essa prevedeva la costruzione dell'immobile così com'è ora, fatta eccezione per la parte retrostante (lato ferrovia).
- Il 25/10/2000 è stata concessa dallo stesso Comune una Concessione Edilizia in Sanatoria, con la quale vengono sanate la parte lato ferrovia adibita a depositi, alcune modifiche esterne dei prospetti e la disposizione interna dell'attuale parte riservata alla Concessionaria.
- E' stata presentata nel 2004 una D.I.A. ( n°500/P/2004) per effettuare un consolidamento statico della struttura.
- Dopo lunga ricerca è stato rinvenuto un Certificato di Abitabilità ( n° 7 del 23/01/1968).

Confrontato lo stato attuale dell'immobile ai pochissimi documenti che i tecnici del Comune sono riusciti a rinvenire negli archivi (la concessione edilizia in sanatoria risulta in archivio, ma non si ritrova la pratica edilizia),

visto che la [REDACTED] ha ottenuto dall'Ufficio Commercio del Comune le autorizzazioni per aprire l'attività utilizzando il certificato di Abitabilità suddetto,





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD>NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

ritengo che l'immobile non presenti opere abusive e che le uniche difformità potrebbero trovarsi per quello che riguarda tramezzature interne che non hanno bisogno di titoli autorizzativi.

#### 1.6 – Sanatoria

Non c'è necessità di sanatoria, essendo state le opere abusive già sanate nel 2000.

#### 1.7 – Diritti sul bene del debitore

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica, ipotecaria e catastale a firma del Notaio dott. Casarini Francesco risulta che gli immobili descritti sono di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED]

#### 1.8 – Spese di gestione e manutenzione

Le spese di gestione e manutenzione sono quelle consone ad immobili di tipo industriale di grandi dimensioni.

Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.

Gli immobili non fanno parte di un condominio.

#### 1.9 – Comproprietà

Gli immobili sono di proprietà esclusiva della [REDACTED]

#### 1.10 – Stato ipotecario

Dalla certificazione notarile presente negli atti di causa si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva:

##### Iscrizioni ipotecarie

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti- all'articolo Reg. Part. 1275 Reg. Gen. 10901 de] 14/07/2015, per la somma di Euro 150.000,00 garanzia di capitale di Euro 142.595,51.

A favore: IMPRESA ONE SRL, con sede a Verona (VR), Codice Fiscale 04419890266. che elegge domicilio in Pescara, Via Ragazzi del '99 n.12 presso Avv. A. Massignani;

Contro, fra l' altro: [REDACTED] con sede a VASTO (CH) Codice Fiscale [REDACTED] titolare della piena proprietà;

Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vasto del 07/05/2015 Rep. 161.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti- all'articolo Reg. Part. 712 Reg. Gen. 6639 del 27/04/2015, per la somma di Euro 450.000,00 garanzia di capitale di Euro 436.155,99,

A favore: UNICREDIT S.P.A., cori sede a ROMA (RM), codice Fiscale 00348170101, che elegge domicilio in Pescara, Via Ragazzi del '99 n. 12 presso Avv. A. Massignani;

Contro, fra l' altro: [redacted] con sede a VASTO (CH), Codice Fiscale [redacted] titolare della piena proprietà

Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vasto del 08/01/2015

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti- all'articolo Reg. Part. 389 Reg. Gen. 4503 del 08/03/2013, per la somma di Euro 2.200.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 1.100.000,00, da restituire in anni 20.

A favore: BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.p.a., con sede in Lanciano (CH), Codice Fiscale 00391250693, che elegge domicilio in Chieti, Corso Marruccino n. 86;

Contro, fra l' altro: [redacted] con sede a VASTO (CH), Cod. Fiscale [redacted] titolare della piena proprietà .

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio D'AGOSTINO ALDO del 06/03/2013 Rep . 34348/9428

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti - all'articolo Reg. Part. 779 Reg. Gen. 5225 del 28/03/2011, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia un mutuo fondiario di euro 500.000,00, da restituire in anni 6.

A favore: BANCA DELL' ADRIATICO S.P.A con sede in Pesaro (PS), Codice Fiscale 02249950417, che elegge domicilio in Chieti, Corso Marrucino n.102, presso la filiale imprese di Chieti;

Contro, fra l' altro: [redacted] con sede a VASTO (CH), Cod. Fiscale [redacted] titolare della piena proprietà .

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio D'AGOSTINO ALDO del 25/03/2011- Rep. 33904/9108.

Grava: la piena proprietà dell' unità immobiliare di cui al mappale 276 sub13.





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

### Trascrizioni pregiudizievoli

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti - all'articolo Reg. Part. 2767 Reg. Gen. 3678 del 03/03/2016.

A favore: a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC.COOP., con sede in Modena, Codice Fiscale 01153230360.

Contro: [redacted] con sede a VASTO (CH), Cod. Fiscale [redacted] titolare della piena proprietà .

Titolo: Atto di pignoramento del Tribunale di Vasto (CH) del 06/02/2016 Rep. 115.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

### 1.11 – Stato di occupazione del bene

La porzione di fabbricato **corrispondente** al **Fg.43 part.276 sub18**, risulta attualmente occupata dalla Società [redacted] con sede in Mozzagrogna (CH), Via Principale n°1, codice fiscale, partita iva e numero iscrizione registro delle imprese di Chieti n° [redacted] rappresentata dal sig. Di Domenico Giuseppe, Cod fisc. DDMGPP42P01L103G.

La porzione di fabbricato **corrispondente** al **Fg.43 part.276 sub 21**, risulta attualmente occupata dalla Società proprietaria.

### 1.12 – Locazione degli immobili pignorati

La società [redacted], occupa l'immobile corrispondente al **Fg.43 part.276 sub18** (indicate in contratto le particelle 276 sub 13 e 14, dalle quali la sub 18 proviene) a seguito di stipula di regolare contratto di locazione (vedi All. A) registrato in data 11/08/2012 (data anteriore alla trascrizione).

In data 03/01/2014 è stata registrata la stipula di un altro contratto, in sostituzione del precedente, che prevede la locazione, oltre che dell'immobile suddetto, anche di un'altra parte dello stesso che risulta essere accatastato **Fg.43 part.276 sub20**. In definitiva l'attuale attività commerciale della Società [redacted] insiste su due diverse particelle, delle quali solo una è oggetto di pignoramento. Il tutto sarà meglio definito nelle planimetrie allegate.

Si specifica che nel contratto di affitto si concede in uso non esclusivo lo spazio antistante l'immobile per una superficie di 190 mq circa ad uso di sosta per i clienti.

Il 20 Luglio 2015 veniva stipulata tra le parti una scrittura privata nella quale era prevista una diminuzione del canone di locazione, da € 60.000,00 (euro sessantamila,00) a € 51.600,00 (euro cinquantunomilaseicento,00).

Non c'è procedura di rilascio in corso.

### 1.13 – Modalità di vendita

In ordine al corente quesito la sottoscritta ritiene che, data l'entità e il numero degli immobili, sia necessario procedere alla vendita in due lotti, come di seguito riportato:





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

#### LOTTO n°1

- Diritti di piena proprietà su Porzione di fabbricato [sito](#) in Vasto (CH), Via Camillo de Nardis n°38, piano terra, individuato in Catasto Fabbricati al **Fg.43 part.276 sub.18**, cat. D8, rendita euro 5.191,20.

#### LOTTO n°2

- Diritti di piena proprietà su Porzione di fabbricato [sito](#) in Vasto (CH), Via Camillo de Nardis n°38, piano terra, individuato in Catasto Fabbricati al **Fg.43 part.276 sub.21**, cat. D8, rendita euro 13.039,00.

Entrambi i lotti sono gravati dalle iscrizioni riportate nel paragrafo 1.10 e nessuno dei due necessita di ulteriore frazionamento.

#### 1.14 – Relazione descrittiva e di stima

Entrambi gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso unico formato da una palazzina di due piani ( lato strada) e annesso capannone di tipo industriale (lato ferrovia). Si trovano a Vasto Marina, adiacenti alla S.S.16. La zona omogenea di P.R.G. corrisponde a “Zona D3 – Insediamenti commerciali e direzionali”.

L’immobile che da ora in poi verrà denominato “Lotto 1” è quello che è attualmente locato dalla Frentauto S.p.A., si trova al piano terra della palazzina, quindi sul lato strada, ed in parte, per quello che riguarda i depositi, nel capannone retrostante. La parte del lato strada è adibita a punto vendita, con vetrine e ingresso clienti. Tengo a specificare che l’area che circonda tutto l’immobile non è pertinenza delle particelle oggetto della presente, quindi non viene sottoposta a vendita.

L’immobile che da ora in poi verrà denominato “Lotto 2” è parte del capannone lato ferrovia e gli ingressi allo stesso si trovano lateralmente all’edificio, lato sud. Anche in questo caso l’area di accesso all’immobile non è di pertinenza dell’immobile stesso.

#### *LOTTO n°1*

##### - Relazione descrittiva.

L’immobile si trova in località Vasto Marina, adiacente alla S.S.16. Trattasi di un’attività commerciale di autovetture, formata da salone espositivo, zona riservata ad uffici e servizi e due depositi per le auto. Il salone espositivo e gli uffici hanno un’altezza interna media di circa 3,00 m. I due depositi, essendo posti all’interno del capannone, hanno un’altezza di circa 7,50 m. Le finiture sono di pregio, sia dal punto di vista dei materiali utilizzati che dal punto di vista dell’immagine, molto curata e attenta alle tendenze del marketing.

I pavimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, formato medio-grande; gli infissi interni ed esterni in alluminio satinato e vetro; arredi fissi (controsoffitti e illuminazione) molto curati e di impatto. L’impianto di riscaldamento è formato da pompe di calore.

##### Relazione di stima





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

### *Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)*

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. Mancando pertinenze e accessori non è stato necessario aumentare la superficie lorda dell'immobile della superficie dei balconi e degli accessori decurtandoli della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze, quindi la superficie commerciale risulta essere direttamente quella lorda dell'immobile

Superfici lorde

Superficie di vendita (Esposizione e vendita)	mq 268,80 x 1,00 =	mq 268,80
Superficie degli accessori diretti (Uffici e servizi)	mq 85,40 x 1,00 =	mq 85,40
Depositi	mq 358,80 x 1,00 =	<u>mq 358,80</u>
Superficie commerciale complessiva		<u>mq. 713,00</u>

### *Valore di mercato attuale*

Si è proceduto alla stima, utilizzando il criterio sintetico comparativo, facendo riferimento alla media di prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto dell'Esecuzione. Verranno poi applicati opportuni coefficienti di differenziazione che riguardano lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso e le caratteristiche.

Alla luce delle suddette considerazioni si può procedere alla valutazione sulla base della reale consistenza economica del bene, con la maggiore attendibilità possibile.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. L'indagine per il reperimento dei dati utili è stata condotta attraverso:

- informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto (valori riscontrati di euro/mq 500/800);
- consultazione dei valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio (valori riferiti al primo semestre dell'anno 2016: da euro/mq 400 a euro/mq 800).

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, considerato che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio sono riferite alla generalità dei magazzini la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°1 il valore massimo, poiché in questo caso specifico si tratta di un immobile prettamente commerciale e quindi dotato di finiture di pregio:

Porzione di fabbricato sito in Vasto (CH), Via Camillo de Nardis n°38, piano terra, individuato in Catasto Fabbricati al **Fg.43 part.276 sub.18** €/mq 800

Valore €/mq 800 x 713,00 mq = € 570.400,00  
Che si può arrotondare a € 570.000,00





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

## LOTTO n°2

### - Relazione descrittiva.

L'immobile si trova in località Vasto Marina, adiacente alla S.S.16. Trattasi di una parte di capannone industriale, costituito di un unico piano fuori terra, con struttura portante di pilastri e travi in cls, tamponature in blocchi di cemento intonacate, copertura piana fatta di pannelli in doppia lamiera grecata in acciaio e materiale coibentante (tipo sandwich). Ci sono molte aperture, sia sulle pareti perimetrali che sulla copertura, che danno una grande luminosità all'ambiente. L'altezza utile interna è di 7,50 m. Adiacente al corpo principale, per tutta la lunghezza, c'è un annesso, costruito successivamente, adibito a magazzini, deposito e servizi igienici. Lo stato di conservazione generale è, nel complesso, buono. Solo l'annesso è in cattive condizioni, poiché ci sono evidenti tracce di lavori di ristrutturazione interna iniziati e non completati. Di conseguenza attualmente i servizi igienici non sono utilizzabili, a meno di completamento dei lavori edili. Anche in questo caso non esiste una pertinenza esterna scoperta dell'immobile.

### Relazione di stima

*Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)*

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. Mancando pertinenze e accessori non è stato necessario aumentare la superficie lorda dell'immobile della superficie dei balconi e degli accessori decurtandoli della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze, quindi la superficie commerciale risulta essere direttamente quella lorda dell'immobile.

Superfici lorde

Superficie principale (capannone)	mq 1.674,85 x 1,00 =	mq 1.674,85
Superficie degli accessori diretti	mq 396,15 x 1,00 =	mq 396,15
<u>Superficie commerciale complessiva</u>		<u>mq. 2.071,00</u>

### *Valore di mercato attuale*

Si è proceduto alla stima, utilizzando il criterio sintetico comparativo, facendo riferimento alla media di prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto dell'Esecuzione. Verranno poi applicati opportuni coefficienti di differenziazione che riguardano lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso e le caratteristiche.

Alla luce delle suddette considerazioni si può procedere alla valutazione sulla base della reale consistenza economica del bene, con la maggiore attendibilità possibile.





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. L'indagine per il reperimento dei dati utili è stata condotta attraverso:

- informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto (valori riscontrati di euro/mq 600/900);
- consultazione dei valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio (valori riferiti al primo semestre dell'anno 2016: da euro/mq 400 a euro/mq 800).

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°2 un valore pari a:

Porzione di fabbricato [sito](#) in Vasto (CH), Via Camillo de Nardis n°38, piano terra, individuato in Catasto Fabbricati al **Fg.43 part.276 sub.21** €/mq 700

Valore €/mq 700 x 2.071,00 mq = € 1.449.700,00

Alla suddetta somma ritengo necessario decurtare la spesa necessaria al ripristino dei servizi igienici che attualmente sono inutilizzabili, pari a € 10.000,00

Per un totale di € 1.439.700,00

Che si può arrotondare a € 1.440.000,00

#### 1.15– Documentazione fotografica

La documentazione fotografica relativa ad entrambi i lotti viene riportata nell'Allegato C.

#### 1.16 – Notifica Ex Art. 498 C.P.C.

Ai creditori iscritti e non intervenuti è stato depositato avviso dall'Avv. Roberto Cordisco in data 20/07/2016.

#### 1.17 – Scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita

Lotto 1- Prezzo a base d'asta € 570.000,00 (dicansi euro cinquecentosettantamila,00)

*Diritti di piena proprietà su:*

*Porzione di fabbricato [sito](#) in Vasto (CH), Via Camillo de Nardis n°38, piano terra, individuato in Catasto Fabbricati al **Fg.43 part.276 sub.18**, cat. D8, rendita euro 5.191,20, costituita da: locali adibiti ad attività commerciale del tipo di Concessionaria di automobili, con annessi depositi. La parte adibita ad attività commerciale ha una superficie utile di circa mq 243,00; la parte adibita ad uffici ha una superficie utile di circa mq 79,00; la parte adibita a deposito automobili ha una superficie utile di circa 343,00 mq.*

*L'immobile è occupato, a seguito di stipula di regolare contratto d'affitto, dalla società Frentauto S.p.A.. Il contratto è stato stipulato in data 01/09/2012 ed ha una validità di sei anni, rinnovabili per altri sei.*

*Per ulteriori dettagli si faccia riferimento alla relazione e ai suoi allegati.*

#### Lotto 2





Arch. Antonella Spadaccini - Via Valloncello n°10 - 66054 Vasto (CH)  
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587  
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O  
studiospadaccini@yahoo.it – antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Prezzo a base d'asta € 1.440.000,00 (diconsi euro un milione quattrocento quarantamila,00)

*Diritti di piena proprietà su:*

*Porzione di fabbricato sito in Vasto (CH), Via Camillo de Nardis n°38, piano terra, individuato in Catasto Fabbricati al **Fg.43 part.276 sub.21**, cat. D8, rendita euro 13.039,00, costituita da: locali adibiti ad attività di tipo industriale, con annessi depositi.*

*La parte adibita a capannone industriale è divisa in due parti, una di superficie utile mq 191,65, l'altra di mq 1452,55, entrambe per un'altezza utile netta di circa 7,50 m. La parte adibita a depositi e servizi ha una superficie utile di circa mq 333,00, per un'altezza utile netta di circa 3,00 m.*

*Attualmente l'immobile è libero da servitù e da persone diverse dal proprietario.*

*Per ulteriori dettagli si faccia riferimento alla relazione e ai suoi allegati.*

#### 1.18 – Allegati

Alla presente relazione vengono allegati:

- A) ortofotocarta e mappa catastale con individuazione dei lotti;
- B) le planimetrie catastali;
- C) le planimetrie in scala 1:100;
- D) le fotografie dei beni;
- E) copia della bozza dell'avviso di vendita;
- F) Copie delle ricevute di invio alle parti.
- G) Copia dei contratti di affitto Lotto 1.

#### 1.19 – Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3' comma, disp. Att. c.p.c.

Copia della presente e dei suoi allegati sono stati inviati a mezzo PEC al creditore procedente e agli intervenuti ( All.F).

Al debitore è stata consegnata a mano e si allega la ricevuta.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione.

Vasto, lì 25/02/2015

Il CTU  
dott. arch. Antonella SPADACCINI

