

Tribunale di Lanciano (Ch)

<i>Tipo di Procedimento</i>	Espropriazione immobiliare post Legge 80
<i>N° di Ruolo Generale</i>	2/2021
<i>Giudice</i>	—


<i>Creditore procedente</i>	—	<i>Credito</i>	Euro 5.728.745,44 oltre interessi di mora e spese occorrente
<i>Debitore</i>		<i>Data notifica precetto</i>	5-16/11/2020
		<i>Data notifica pignoramento</i>	22-28/1/2021
<i>Immobili eseguiti</i>	<i>Indirizzo</i>	C.da Santa Calcagna n° 30, 66020 Rocca San Giovanni (Ch)	
	<i>Estremi catastali</i>	N.C.E.U. Comune H439 Foglio n° 9 Particella n° 38 Sub n° 101, 102, 151, 152, 153, 154 Particella n° 4044 Sub n° 2, 15, 16, 18, 20, 21, 95, 114 (graf. P.IIa n° 4066 Sub n° 45), 115 (graf. P.IIa n° 4066 Sub n° 46), 98 Particella n° 4066 Sub n° 2, 4, 5, 16, 20, 22, 23, 24, 25, 34, 45 (graf. P.IIa n° 4044 Sub n° 114), 46 (graf. P.IIa n° 4044 Sub n° 115)	
	<i>Indirizzo</i>	Via Genova n° 52 (zona ind.le), 66041 Atesa (Ch)	
	<i>Estremi catastali</i>	N.C.E.U. Comune A485 Foglio n° 2 Particella n° 4391 Particella n° 4392 Particella n° 4393	

<i>C.T.U.</i>	Arch. Giusti Andrea coadiutore nominato Ing. Di Nola Roberto	<i>Nomina C.T.U.</i>	25/6/2021
		<i>Nomina coadiutore</i>	30/7/2021
		<i>Termine ultimo deposito relazione</i>	18/10/2023



Controlli preliminari effettuati

1) completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del C.P.C.	
<i>Tipo di deposito e caratteristiche</i>	<i>Documento di riferimento e conformità</i>
<p>Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva</p>	<p>Relazione notarile del Notaio _____ in _____, datata 13/4/2021</p>
<p>Per ogni immobile esecutato, la certificazione deve risalire sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento</p>	<p>La caratteristica richiesta alla certificazione è verificata nella sezione "storia ventennale" della relazione notarile depositata</p>
<p>Della relazione notarile i periti controllano e riassumono quanto segue:</p>	
<p>attualmente _____ originaria denominazione _____ costituitasi nel _____</p>	
<p>_____ acquistava, con atto del 5/12/2007 Notaio _____ in _____, da _____</p> <p style="text-align: center;">-) <i>gli immobili siti in Rocca San Giovanni</i> N.C.E.U. Fgl. 9 P.IIa 38 - Sub 101, 102, Sub 45, 46, 47, 76 [ex 74 (già 43 e 60)], 78 [ex 44 e 77 (già 74)], 80 [ex 79 (già 48 e 49)], 81 (ex 79) che hanno originato, in seguito a soppressione del 2017, gli attuali Sub 151, 152, 153, 154, P.IIa 4044 - Sub 2, 15, 16, 18, 20, 21, 95 (ex 19), 98 [(ex 97 (già 19))], Sub 13 che ha originato, in seguito a soppressione del 2012, gli attuali Sub 114 (graf. P.IIa 4066 Sub 45) e 115 (graf. P.IIa 4066 Sub 46), P.IIa 4066 - Sub 2, 4, 5, 16, 20, 22, 23, 24, 25, 34 (ex 3), Sub 9, 10, 11, 28 che hanno originato, in seguito a soppressione del 2012, gli attuali Sub 45 (graf. P.IIa 4044 Sub 114) e 46 (graf. P.IIa 4044 Sub 115);</p> <p style="text-align: center;">-) <i>gli immobili siti in Atessa</i> N.C.T. Fgl. 2 P.IIa 269; N.C.E.U. Fgl. 2 P.IIa 269 - Sub 4 (graf. P.IIa 392 Sub 4), 5, 6, 7 e P.IIa 392 - Sub 2, 3 che hanno originato, in seguito a soppressione del 2008, le attuali P.IIe 4391, 4392, 4393, N.C.E.U. Fgl. 2</p>	
<p>_____ acquistava, con atto del 30/12/2003 Notaio _____ in _____, da _____ (già _____, già _____)</p> <p style="text-align: center;">-) <i>gli immobili siti in Rocca San Giovanni</i> N.C.E.U. Fgl. 9 P.IIa 4044 - Sub 2, 15, 16, 20, 21, Sub 13 che ha originato, in seguito a soppressione del 2012, gli attuali Sub 114 (graf. P.IIa 4066 Sub 45) e 115 (graf. P.IIa 4066 Sub 46), P.IIa 4066 - Sub 2, 4, 5, 16, 20, 22, 23, 24, 25, Sub 3 che ha originato, in seguito a soppressione del 2006, l'attuale Sub 34, Sub 9, 10, 11, 28 che hanno originato, per soppressione del 2012, gli attuali Sub 45 (graf. P.IIa 4044 Sub 114) e 46 (graf. P.IIa 4044 Sub 115)</p>	<p>_____ acquistava, con atto del 30/12/2003 Notaio _____ in _____, da _____ (già _____, già _____)</p> <p style="text-align: center;">-) <i>gli immobili siti in Rocca San Giovanni</i> N.C.E.U. Fgl. 9 P.IIa 38 - Sub 101, 102, Sub 45, 46, 47, 76 [ex 74 (già 43 e 60)], 78 [ex 44 e 77 (già 74)], 80 [ex 79 (già 48 e 49)], 81 (ex 79) che hanno originato, in seguito a soppressione del 2017, gli attuali Sub 151, 152, 153, 154, P.IIa 4044 - Sub 18, 95 (ex 19), 98 [(ex 97 (già 19))] -) <i>gli immobili esecutati siti in Atessa</i></p>

<p>— perveniva, con atto di permuta del 18/5/1999 Notaio _ in _, dalla _</p> <p>-) all'area sulla quale insistono le unità sopraelencate, site in Rocca San Giovanni</p> 	<p>1) _ perveniva</p> <ul style="list-style-type: none"> • con atto di permuta del 18/5/1999 Notaio _ in _, dalla _ • con atto del 3/8/1992 Notaio _ in _, da _ <p>2) _ (ridenominata nel _) perveniva</p> <ul style="list-style-type: none"> • con atto del 10/7/1990 Notaio _ in _, dalla _ • con atto del 11/8/1980 Notaio _ in _, da _ <p>-) alle porzioni immobiliari/aree sulle quali insistono le unità sopraelencate site in Rocca San Giovanni</p> <p>— acquistava, con atto del 29/12/1995 Notaio _ in _, dalla _</p> <p>-) gli immobili eseguiti siti in Atessa</p>
---	--

2) indicazione dei dati catastali attuali e storici

La certificazione notarile sostitutiva depositata indica i dati catastali attuali e storici (del ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento) delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Altresì, il creditore procedente ha ottemperato al deposito delle visure catastali storiche, che comprendono anche le attuali

Note

1) Nella relazione notarile ex art. 567, comma 2, C.P.C, alla lettera A) "immobili in Rocca San Giovanni", nel punto 1), non sono riportati i dati catastali dell'immobile eseguito N.C.E.U. Fgl. 9, P.Ila 4044 Sub 2.

Lo stesso però è definito,

- nell'atto di precetto e di pignoramento, nella nota di iscrizione a ruolo e nell'istanza di vendita, alla lettera A) "immobili in Rocca San Giovanni", nel punto 1), dopo l'immobile eseguito N.C.E.U. Fgl. 9, P.Ila 4066 Sub 2;
- nella nota di trascrizione n° 38 del 17/2/2021, reg. gen. n° 2791, reg. part. n° 2067 (atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili), come immobile n. 2.

L'immobile nel N.C.E.U. Rocca San Giovanni Fgl. 9, P.Ila 4044 Sub 2 compare altresì nella ricostruzione storica ventennale di detta relazione notarile e la sua visura catastale attuale e storica è stata depositata.

2) Nell'atto di precetto e di pignoramento, nell'Istanza di vendita e nella relazione notarile, l'unità immobiliare nel N.C.E.U. di Atessa al Fgl. 8, P.Illa 4393, ha attribuita la categoria catastale D/14 a fronte della assegnata ed accertata D/1. Trattasi sicuramente di svista, non essendo contemplata catastalmente alcuna cat. D/14. La cat. D/1, in riferimento alla suddetta unità immobiliare, è altresì correttamente riportata nella nota di trascrizione n° 38 del 17/2/2021, reg. gen. n° 2791, reg. part. n° 2067 (atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili)

3) deposito certificato di stato civile dell'esecutato

Essendo l'esecutato “_” una società, non è stato depositato il certificato di stato civile, bensì sono stati ricostruiti, nella certificazione notarile sostitutiva, i vari passaggi societari, individuati in base alle risultanze del Registro delle Imprese di Milano, Roma e Chieti-Pescara.

Si anticipa che gli immobili esegutati sono, come da visure catastali depositate, tutti intestati alla società _ (attualmente denominata _) che ne detiene la proprietà per 1/1 (v. Risposta 7)



Risposta 1) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita

Beni in Rocca San Giovanni (Ch), C.da Santa Calcagna n° 30

Geo-localizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Coordinate: 42.26686 ; 14.43481

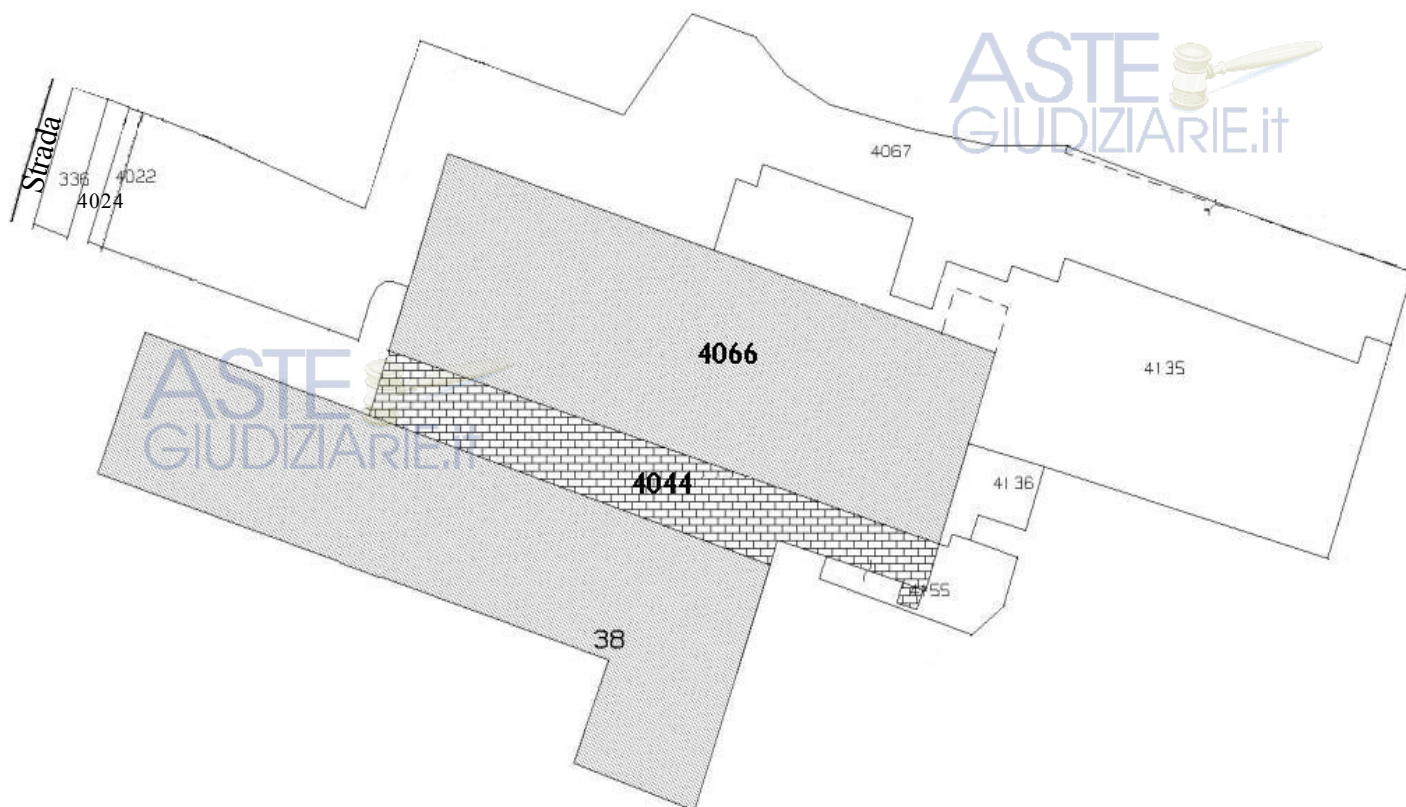
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PAGINA 5

Stralcio del Foglio di Mappa

N.C.E.U. Rocca San Giovanni - Foglio n° 9, Particelle n° 38, 4044, 4066



L'intero Foglio di Mappa è prodotto in Allegato n° 1

Il fabbricato costituito dalle Particelle n° 38, 4044 e 4066, all'interno delle quali sono posti i Subalterni eseguiti, partendo dalla Strada, ha ingressi accessibili previo attraversamento delle Particelle n° 336, 4024, 4022, 4067, 4135, 4136, 55.

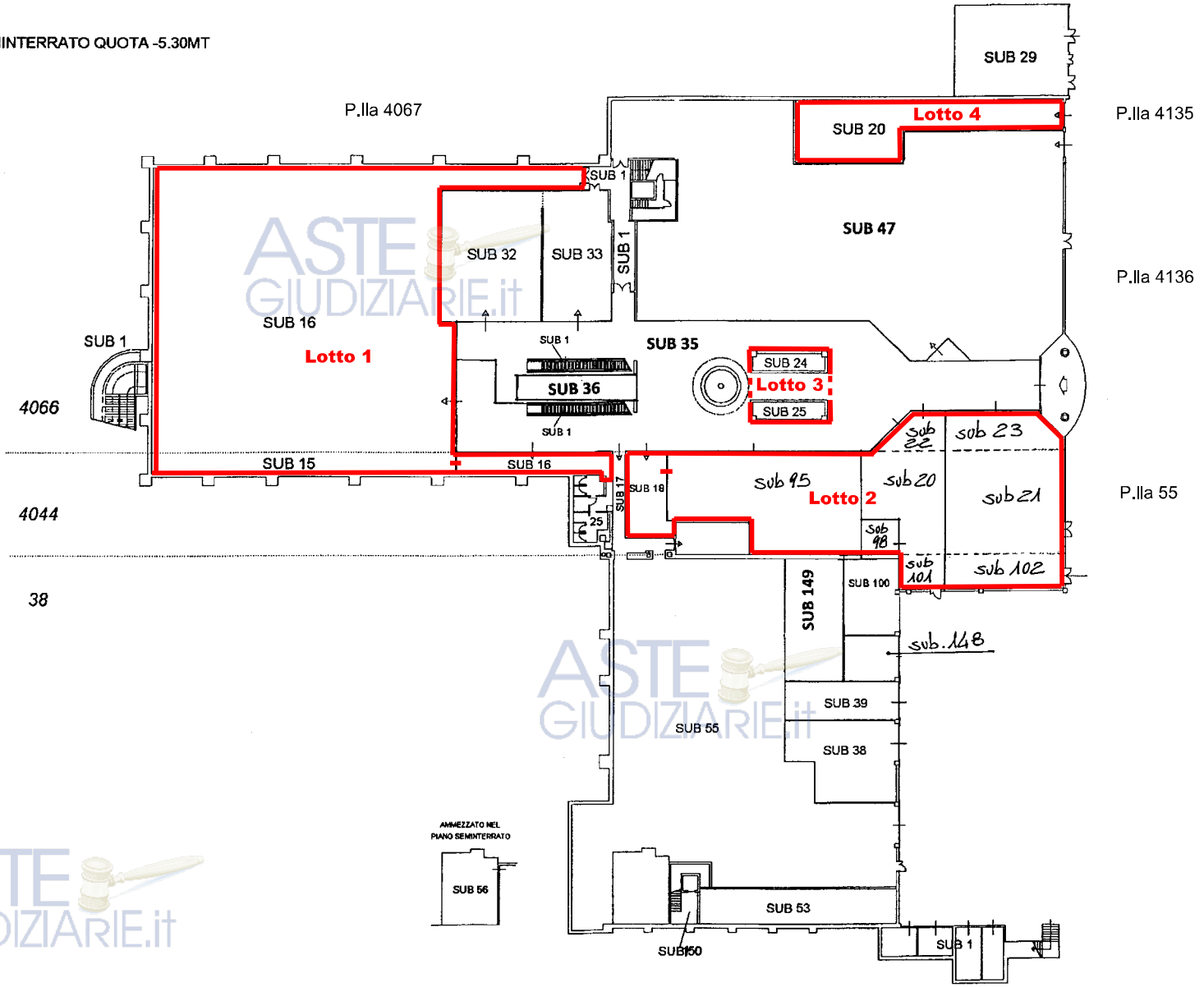
La Particella n° 55 è ancora in Catasto Terreni come pascolo cespugliato, le altre, da Enti Urbani, sono transitate nel Catasto Fabbricati come Aree Urbane (F/1), avendo perso le caratteristiche agricole ed essendo divenute corti asfaltate a prevalente uso di transito e parcheggio.

Ad oggi tali Particelle sono carrabili e permettono l'entrata al Parco Commerciale, tuttavia formalmente risultano estranee alla procedura esecutiva. Quindi, nel caso in cui non fossero già contemplate, le servitù di passaggio su di esse sono da costituirsi (v. anche pagina 10 e 11).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Chieti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Granata Nicola	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Chieti	N. 1038
Comune di Rocca San Giovanni	Sezione:	Foglio: 9	Particella: 4044	Protocollo n. 30/11/2018 del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.		del Scala 1 : 500	

PIANO SEMINTERRATO QUOTA -5.30MT

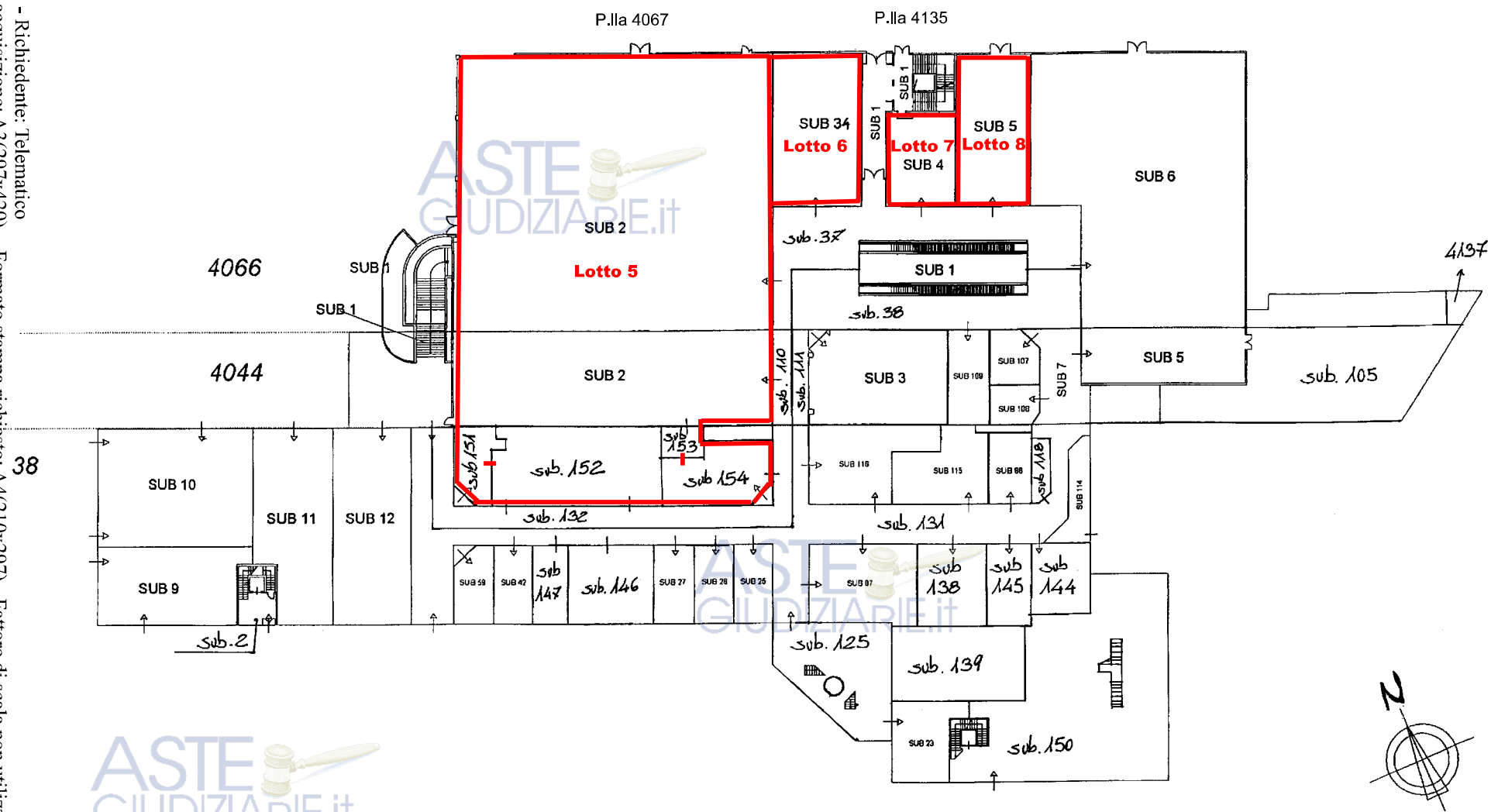


Ultima planimetria in atti
Data: 10/09/2021 - n. T33391 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
provincia di Chieti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Granata Nicola	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Chieti	N. 1038
Comune di Rocca San Giovanni	Sezione:	Foglio: 9	Particella: 4044	Protocollo n. 30/11/2018 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del Scala 1 : 500

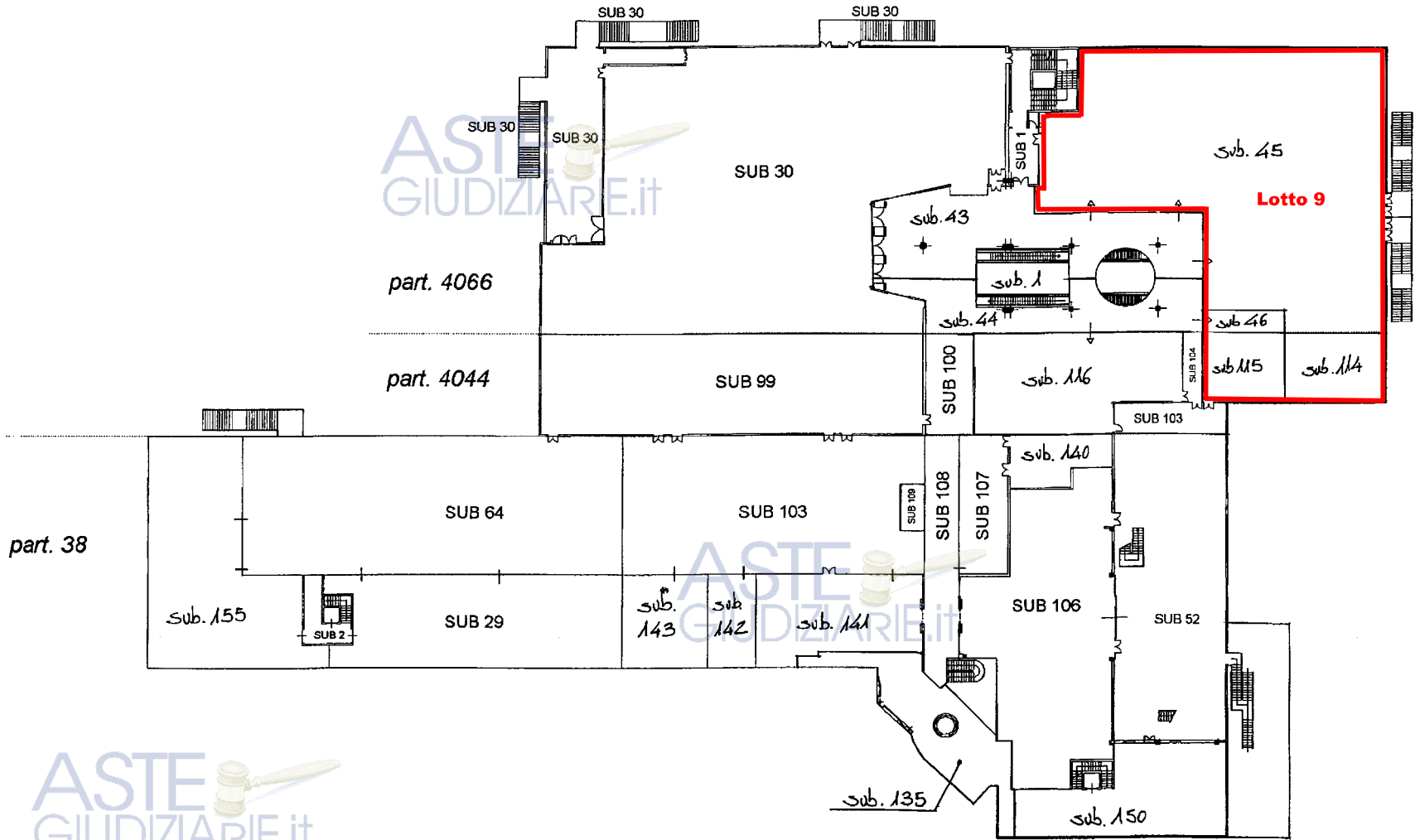
PIANO TERRA QUOTA 0.00 MT



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Chieti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Granata Nicola	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Chieti	N. 1038
Comune di Rocca San Giovanni	Sezione:	Foglio: 9	Particella: 4044	Prodotto n. 30/11/2018 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del Scala 1 : 500

PIANO PRIMO QUOTA+4.60MT



Criteria di formazione dei lotti anche in funzione della loro accessibilità

Accesso lotto 1

(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067 → P.Ila 4135 → P.Ila 4066 Sub 1 (b.c.n.c.) → (piano S1) P.Ila 4066 Sub 1 (b.c.n.c.).

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067, 4135. Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.

Accesso lotto 2

(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067 → P.Ila 4135 → (piano S1) P.Ila 4135 → P.Ila 4136 → P.Ila 55.

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067, 4135, 4136, 55. Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.

Accesso lotto 3

(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067 → P.Ila 4135 → (piano S1) P.Ila 4135 → P.Ila 4136 → P.Ila 4066 Sub 35.

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067, 4135, 4136, 4066 Sub 35. Oltre all'attraversamento delle Aree Urbane esterne, l'accesso al lotto 3 si sostanzia anche attraverso il passaggio sulla P.Ila 4066 Sub 35 (interna al Parco commerciale, di Cat. D/8 ed estranea alla procedura esecutiva). Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.

Accesso lotto 4

(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067 → P.Ila 4135 → (piano S1) P.Ila 4135.

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067, 4135. Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.

Accesso lotto 5

(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067.

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067. Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.

Accesso lotto 6

(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067 → P.Ila 4135 → P.Ila 4066 Sub 1 (b. c. n. c.).

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067, 4135. Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.

Accesso lotto 7

(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067 → P.Ila 4135 → P.Ila 4066 Sub 1 (b.c.n.c.).

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067, 4135. Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.



Accesso lotto 8

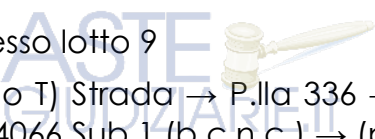
(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067 → P.Ila 4135.

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067, 4135. Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.

Accesso lotto 9

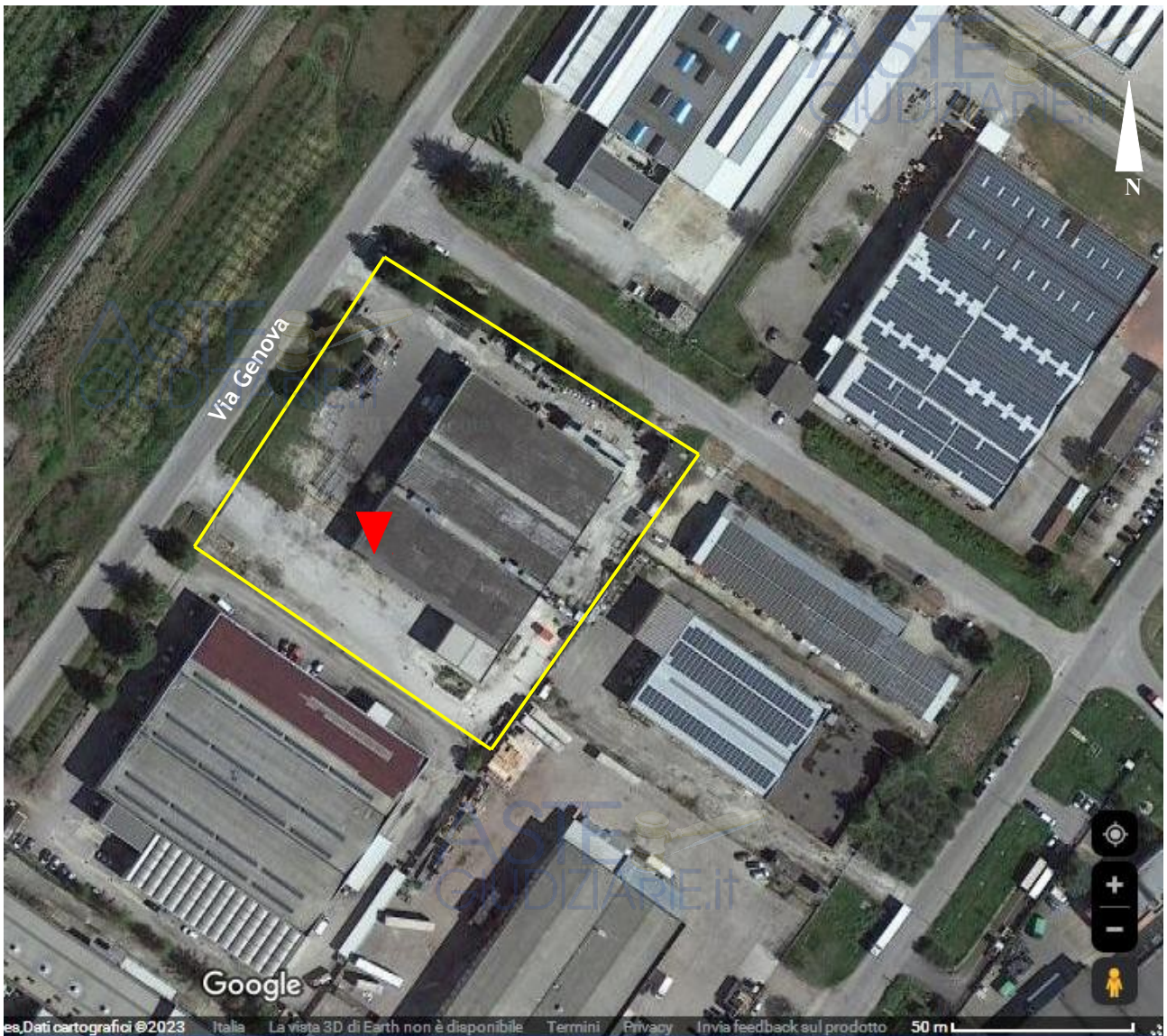
(piano T) Strada → P.Ila 336 → P.Ila 4024 → P.Ila 4022 → P.Ila 4067 → P.Ila 4135 → P.Ila 4066 Sub 1 (b.c.n.c.) → (piano 1) P.Ila 4066 Sub 1 (b.c.n.c.).

Passaggio obbligato su P.Ile 366, 4024, 4022, 4067, 4135. Se non già esistenti, le servitù di passaggio su dette Particelle sono da costituirsi.



Beni in Atesa (Ch), Via Genova n° 52

Geo-localizzazione

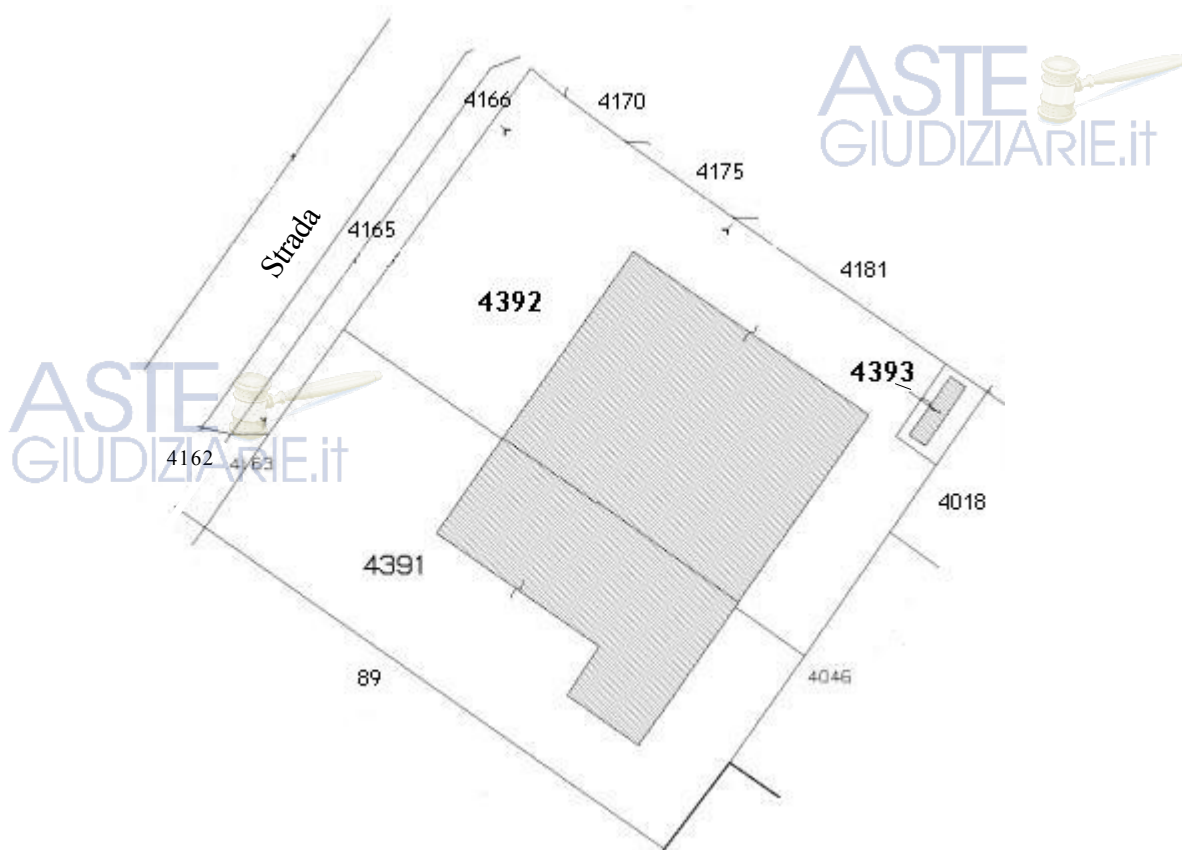


▼ Coordinate: 42.14882, 14.43370



Stralcio del Foglio di Mappa

N.C.E.U. Atessa - Foglio n° 2, Particelle n° 4391, 4392, 4393

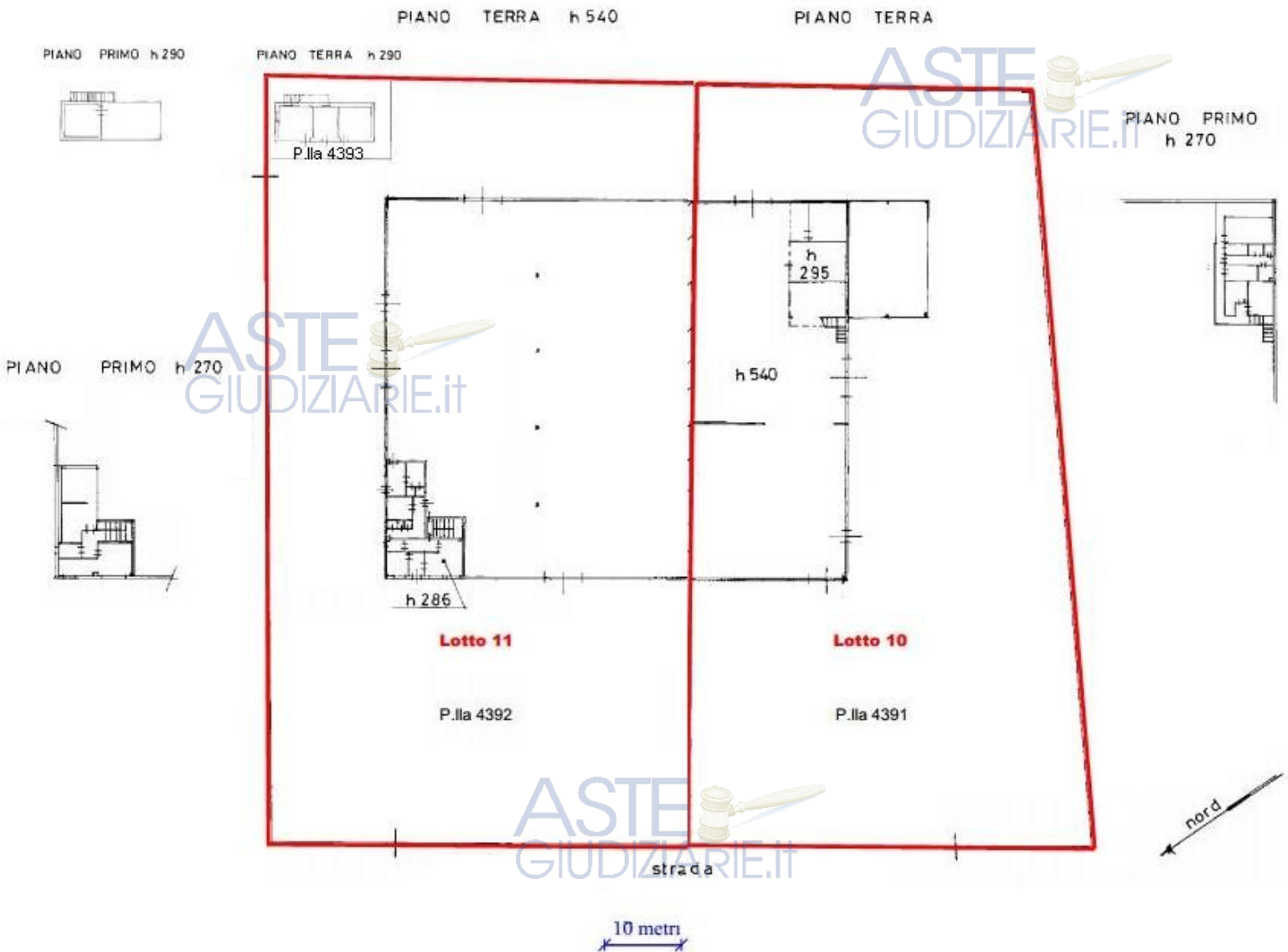


L'intero Foglio di Mappa è prodotto in Allegato n° 1

La Particella n° 4391 (lotto 10), partendo dalla Strada, è accessibile attraverso ingresso carrabile in uso insistente sulle *Particelle agricole n° 4162 e 4163*; le Particelle n° 4391 e 4393 (lotto 11), partendo dalla Strada, sono accessibili attraverso ingresso carrabile in uso insistente sulle *Particelle agricole n° 4165 e 4166*.

Tali Particelle carrabili risultano formalmente estranee alla procedura esecutiva. Quindi, nel caso in cui non fossero già contemplate, le servitù di passaggio su di esse sono da costituirsi.

Su base Planimetrie catastali delle Particelle n° 4391, 4392 e 4393



Le Planimetrie catastali dei Subalterni eseguiti sono prodotte in Allegato n° 2

Lotti (intesi come unità immobiliari o gruppi di unità immobiliari, funzionalmente indipendenti, posti nel complesso commerciale _) in C.da Santa Calcagna n° 30 del **Comune di Rocca San Giovanni, N.C.E.U. Foglio n° 9:**

Lotto n° progr.	Bene n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Confini planimetrici
1	6	4044	15	C/1	1	93 m ²	Tot. 108 m ²	€ 1.522,57	S1	Part. n° 4044 Sub n° 16 Part. n° 4066 Sub n° 16
		4066	16	D/8	-	-	-	€ 9.079,34		Part. n° 4044 Sub n° 15 Part. n° 4066 Sub n° 1, 32, 33, 35
	9	4044	16	C/1	2	48 m ²	Tot. 50 m ²	€ 914,75		Part. n° 4044 Sub n° 17, 25 Part. n° 4066 Sub n° 35
2	21	4044	18	C/1	2	54 m ²	Tot. 54 m ²	€ 1.029,09	S1	Part. n° 4044 Sub n° 17, 95 Part. n° 4066 Sub n° 35
	16	38	101	C/2	2	22 m ²	Tot. 24 m ²	€ 68,17		Part. n° 38 Sub n° 100, 102 Part. n° 55 Part. n° 4044 Sub n° 20
	14		102	C/1	3	20 m ²	Tot. 43 m ²	€ 444,15		Part. n° 38 Sub n° 101 Part. n° 55 Part. n° 4044 Sub n° 21
	8	4044	20	C/1	1	93 m ²	Tot. 101 m ²	€ 1.522,57		Part. n° 38 Sub n° 101 Part. n° 4044 Sub n° 21, 95, 98 Part. n° 4066 Sub n° 22, 35
	5		21	C/1	1	168 m ²	Tot. 170 m ²	€ 2.750,44		Part. n° 38 Sub n° 102 Part. n° 55 Part. n° 4044 Sub n° 20 Part. n° 4066 Sub n° 23
	22		95	D/8	-	-	-	€ 1.952,21		Part. n° 38 Sub n° 55, 100, 149 Part. n° 4044 Sub n° 18, 20, 98 Part. n° 4066 Sub n° 35
	15		98	C/2	1	12 m ²	Tot. 18 m ²	€ 31,61		Part. n° 38 Sub n° 100 Part. n° 4044 Sub n° 20, 95

2	8	4066	22	C/1	3	30 m ²	Tot. 31 m ²	€ 666,23	S1	Part. n° 4044 Sub n° 20 Part. n° 4066 Sub n° 23, 35
	5		23	C/1	2	61 m ²	Tot. 63 m ²	€ 1.162,49		Part. n° 4044 Sub n° 21 Part. n° 4066 Sub n° 22, 35 Part. n° 4136
3	10	4066	24	C/1	3	24 m ²	Tot. 30 m ²	€ 532,98	S1	Part. n° 4066 Sub n° 35
	11		25	C/1	3	24 m ²	Tot. 30 m ²	€ 532,98		
4	7	4066	20	C/2	1	167 m ²	Tot. 185 m ²	€ 439,87	S1	Part. n° 4066 Sub n° 29, 47 Part. n° 4135
5	17	38	151	C/1	3	48 m ²	Tot. 47 m ²	€ 1.065,97	T	Part. n° 38 Sub n° 132, 152 Part. n° 4044 Sub n° 2
	18	38	152	C/1	3	225 m ²	Tot. 226 m ²	€ 4996,72		Part. n° 38 Sub n° 132, 151, 153, 154 Part. n° 4044 Sub n° 2
	20		154	C/1	3	84 m ²	Tot. 83 m ²	€ 1.865,44		Part. n° 38 Sub n° 132, 152, 153
	19	38	153	C/1	3	24 m ²	Tot. 26 m ²	€ 532,98		Part. n° 38 Sub n° 132, 152, 154 Part. n° 4044 Sub n° 2
	1	4044	2	D/8	-	-	-	€ 3.733,98		Part. n° 38 Sub n° 132, 151, 152, 153 Part. n° 4044 Sub n° 110 Part. n° 4066 Sub n° 2
4066		2	D/8	-	-	-	€ 9.404,68	Part. n° 4044 Sub n° 2 Part. n° 4066 Sub n° 1, 34, 37 Part n° 4067		
6	2	4066	34	D/8				€ 2.454,00	T	Part. n° 4066 Sub n° 1, 2, 37 Part n° 4067
7	3	4066	4	C/1	1	86 m ²	Tot. 90 m ²	€ 1.407,96	T	Part. n° 4066 Sub n° 1, 5, 37
8	4	4066	5	C/1	1	150 m ²	Tot. 168 m ²	€ 2.455,75	T	Part. n° 4066 Sub n° 1, 4, 6, 37 Part n° 4135

9	12	4044 -----GRAFFATA----- 4066	114 ----- 45	D/8	-	-	-	€ 9.644,00	1	Part. n° 4044 Sub n° 115 Part. n° 4066 Sub n° 1, 43, 44, 46
	13	4044 -----GRAFFATA----- 4066	115 ----- 46	D/8	-	-	-	€ 910,00		Part. n° 4044 Sub n° 103, 104, 114 Part. n° 4066 Sub n° 44, 45

Lotti (intesi come unità immobiliari funzionalmente indipendenti) in Via Genova n° 52, zona ind.le del **Comune di Atesa, N.C.E.U. Foglio n° 2:**

Lotto n° progr.	Bene n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Confini planimetrici
10	23	4391	-	D/1	-	-	-	€ 7.667,00	T e 1	Part. n° 89, 4046, 4163, 4392
11	24	4392	-	D/1	-	-	-	€ 13.494,25	T e 1	Part. n° 4018, 4046, 4166, 4170, 4175, 4181, 4391, 4393
	25	4393	-	D/1	-	-	-	€ 558,25		Part. n° 4018, 4181, 4392

Il bene n° 26, terreno su cui sorge il complesso industriale in Atesa, N.C.T. Foglio n° 2, Particella n° 269, risulta soppresso per frazionamento del 29/2/2008. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: N.C.E.U. Foglio n° 2, Particelle n° 4391, 4392, 4393.

Le Visure catastali storiche dei beni eseguiti sono prodotte in Allegato n° 3.

Risposta 2) Descrizione sommaria dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e di specificare se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Il complesso edilizio "Parco commerciale _" di Rocca San Giovanni, in cui si trovano le 26 unità immobiliari oggetto di procedura, caratterizzato catastalmente e graficamente in Risposta 1 ed ancor più dettagliatamente in Risposta 13, è risalente ai primi anni 90, ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, paramenti esterni in intonaco cementizio.

Esso è costituito da un piano interrato S1 e tre piani fuori terra; T, 1, 2, messi in comunicazione da vani scala interni ed esterni (beni comuni non censibili). I Subalterni eseguiti sono posti ai piani S1, T, 1.

La struttura risulta in condizioni discrete ed in stato conservativo normale.

Il complesso industriale di Atessa, costituito dalle 3 unità immobiliari oggetto di procedura, caratterizzato catastalmente e graficamente in Risposta 1 ed ancor più dettagliatamente in Risposta 13, è risalente alla metà degli anni 80, ha struttura portante mista in cemento armato ed acciaio ed è costituito da piano T e piano 1 (soppalcato nella Particella n° 4391), comunicanti con scale interne.

La struttura risulta in condizioni discrete ed in stato conservativo normale.

Il trasferimento di tutti i beni in oggetto, siti in Rocca San Giovanni ed Atessa, trattandosi di

cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato strumentali,

sia per destinazione (impiegati cioè direttamente nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali - Circ. 26/E/2016),

sia per natura (di Cat. C/1, C/2, D/1 e D/8, diversi da quelli a destinazione abitativa che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di altra utilizzazione senza radicali trasformazioni - ex art. 43, comma 2, TUIR),

effettuate da impresa diversa da quella costruttrice, o da impresa ristrutturatrice nei 5 anni successivi alla conclusione dei lavori,

è esente dall'imposta I.V.A. (art. 10 - comma 8-ter - del D.P.R. 633/1972 e s.m.i.).

Risposta 3) Indicazione della data di inizio delle costruzioni avviate anteriormente il 2 Settembre 1967, anche in base ad elementi presuntivi

e

Risposta 4) Accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenziazione dell'eventuale assenza di licenza o delle realizzazioni effettuate in difformità della stessa; effettuazione, in caso di opere abusive, del controllo della possibilità di sanatoria e degli eventuali costi della stessa; verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono

Per i beni in Rocca San Giovanni, in seguito ad accesso agli atti eseguito in U.T.C. e S.U.A.P. Sangro-Aventino, si rinviene cronologicamente:

- primaria Concessione edilizia n° 37 del 28/7/1990 e Variante n° 22 del 23/3/1991, per realizzazione di un centro commerciale;
- Variante n° 9 del 25/3/1992 alla n° 37 e n° 22;
- Certificati di Agibilità n° 3 del 8/4/1992, n° 7 del 20/7/1992 e n° 1 del 2/2/1993, rilasciati per la Variante n° 9;
- Variante n° 3 del 25/2/1993 alla n° 9;
- Certificato di Agibilità n° 6 del 4/8/1993, rilasciato per la Variante n° 3;
- Concessione edilizia n° 24 del 22/6/1999 per lavori di Ampliamento complesso _;
- Variante n° 7 del 16/2/2001 alla n° 24;
- D.I.A. del 12/6/2001 per dare inizio ai lavori di Variante n° 7 ed apportarne alcune modifiche;
- Variante n° 54 del 10/10/2001 alla n° 7;
- Certificati di Agibilità n° 12 del 31/7/2001, n° 14 parziale del 19/10/2001, n° 15 parziale del 14/11/2001 e n° 17 parziale del 7/10/2001, rilasciati per la Concessione edilizia n° 24 e per la Variante n° 7 e Certificati di Agibilità n° 14 parziale del 19/10/2001, n° 15 parziale del 14/11/2001 e n° 17 parziale del 7/10/2001, rilasciati anche per la Variante n° 54;
- D.I.A. del 25/11/2002 di Variante alla n° 54;
- Certificato di Agibilità n° 11 del 2/5/2003;
- Variante n° 57/34 del 11/6/2003 alla n° 54;
- D.I.A. n° 14 del 3/2/2004 di Variante alla n° 57/34;
- Certificato di Agibilità n° 111 del 22/12/2006 rilasciato per la D.I.A. n° 14;
- D.I.A. n° 100/34 del 21/10/2005 per modifiche interne locali al piano Terra;
- D.I.A. n° 265 del 20/12/2006 per opere interne su unità immobiliare al piano Terra;
- C.I.L.A. in Sanatoria n° 185 del 10/4/2017 per modifica tramezzature interne e riduzione unità immobiliari al piano Terra.

Le configurazioni planimetriche dei beni eseguiti allo stato di fatto, confrontate con le condizioni di regolarità edilizia risultanti dai sopracitati titoli edilizi, evidenziano modeste e poco rilevanti incongruenze, per lo più dovute a rimozione o costituzione di tramezzature interne in cartongesso o pannellari, di facile ripristino allo stato di progetto, messe in opera per conformare gli spazi commerciali alle specifiche esigenze delle attività esercenti che nel tempo si sono succedute, facendo restare per altro immutati il numero dei vani catastali e la rendita. Sono quindi interventi per i quali non si ritiene necessaria alcuna formalizzazione.

Per i beni in Atessa, in seguito ad accesso agli atti eseguito in U.T.C. e S.U.A.P. Sangro-Aventino, si rinviene cronologicamente:

- primaria Concessione edilizia n° 344 del 26/3/1984;
- Variante n° 13 del 29/6/1985 alla n° 344;
- Concessione edilizia n° 269 del 17/12/1990;
- Provvedimento conclusivo in Sanatoria n° 201 del 25/7/2007.

Non si rilevano i depositi pratica di fine lavori e di collaudo statico, né il Certificato di Agibilità.

Relativamente alla Particella n° 4392, le opere di cui è necessaria regolarizzazione in Sanatoria sono:

- 1) realizzazione di un box prefabbricato metallico ad uso locale compressore, 2,7 m x 5,5 m x 2 m (h);
- 2) realizzazione di una tettoia in metallo, 20,02 m x 3,7 m x 5,5 m (h);
- 3) riapertura di due vani porta precedentemente chiusi, 5 m x 4,35 m (h);
- 4) rimozione della esistente ed autorizzata pensilina esterna in metallo, 1,5 m x 3 m;
- 5) posa in opera di cancello metallico scorrevole posto lungo la recinzione sull'ingresso principale, 6,96 m x 1,92 m (h);
- 6) posa in opera di cancello metallico scorrevole posto lungo la recinzione sull'ingresso laterale, 7 m x 1,93 m (h);
- 7) realizzazione di recinzione lungo il confine laterale del lotto per 16 m, in cls, 0,2 m x 0,5 m (h), sovrastata da rete metallica alta 1,6 m;
- 8) realizzazione di recinzione lungo il confine laterale principale del lotto, costituita da rete metallica alta 1,8/1,95 m.

Le opere da 1 ad 8 vennero proposte in Sanatoria già il 22/4/2009, con Istr. n° 166/2008 Comune di Atessa. Tuttavia, l'interpellato Consorzio per lo sviluppo industriale del Sangro, con Prot. n° 2520 del 20/5/2009, mise a conoscenza la proprietà e gli enti preposti, Comune e S.U.A.P., che, per l'approvazione del progetto in Sanatoria presentato ed il successivo rilascio del nulla osta, si sarebbero dovuti modificare gli elaborati progettuali, eliminando il distacco del box, adeguando eventualmente la relativa superficie coperta ed integrando le verifiche dei parametri urbanistici-edilizi per il lotto complessivo (9.985 m²). Tali modifiche non risultano pervenute, quindi il nulla osta resta, ora come allora, sospeso.

La redazione di una nuova pratica in Sanatoria, analoga a quella presentata e mai completata, corredata di tutte le integrazioni richieste a suo tempo, ha un costo stimato pari ad Euro 4.000,00 (Euro 1.000,00 di sanzione amministrativa per Sanatoria di opere già ultimate, più Euro 3.000,00 lordi di compenso per il tecnico).

Tutti i titoli edilizi sopraesposti sono riportati in Allegato n° 4.

Risposta 5) Esibizione, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica

L'unico terreno risulta essere il bene esecutato n° 26, nel N.C.T. di Atessa al Foglio n° 2, Particella n° 269. Esso è stato tuttavia soppresso per frazionamento del 29/2/2008. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: N.C.E.U. Foglio n° 2, Particelle n° 4391, 4392, 4393.

Delle tre attuali Particelle n° 4391, 4392, 4393, originatesi dal soppresso terreno, si è comunque provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n° 5.



Risposta 6) Identificazione catastale dell'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; correzione o redazione di idonea planimetria del bene, in caso di difformità o mancanza della stessa

Dati catastali delle unità immobiliari esecutate:



Catasto Fabbricati Comune di Rocca San Giovanni (H439)								
Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	9	4044	2	D/8	-	-	-	€ 3.733,98
		4066	2	D/8	-	-	-	€ 9.404,68
2	9	4066	34	D/8				€ 2.454,00
3	9	4066	4	C/1	1	86 m ²	Tot. 90 m ²	€ 1.407,96
4	9	4066	5	C/1	1	150 m ²	Tot. 168 m ²	€ 2.455,75
5	9	4066	23	C/1	2	61 m ²	Tot. 63 m ²	€ 1.162,49
		4044	21	C/1	1	168 m ²	Tot. 170 m ²	€ 2.750,44
6	9	4044	15	C/1	1	93 m ²	Tot. 108 m ²	€ 1.522,57
		4066	16	D/8	-	-	-	€ 9.079,34
7	9	4066	20	C/2	1	167 m ²	Tot. 185 m ²	€ 439,87
8	9	4066	22	C/1	3	30 m ²	Tot. 31 m ²	€ 666,23
		4044	20	C/1	1	93 m ²	Tot. 101 m ²	€ 1.522,57
9	9	4044	16	C/1	2	48 m ²	Tot. 50 m ²	€ 914,75
10	9	4066	24	C/1	3	24 m ²	Tot. 30 m ²	€ 532,98
11	9	4066	25	C/1	3	24 m ²	Tot. 30 m ²	€ 532,98
12	9	4044	114	D/8	-	-	-	€ 9.644,00
		4066	45					
13	9	4044	115	D/8	-	-	-	€ 910,00
		4066	46					
14	9	38	102	C/1	3	20 m ²	Tot. 43 m ²	€ 444,15
15	9	4044	98	C/2	1	12 m ²	Tot. 18 m ²	€ 31,61
16	9	38	101	C/2	2	22 m ²	Tot. 24 m ²	€ 68,17
17	9	38	151	C/1	3	48 m ²	Tot. 47 m ²	€ 1.065,97
18	9	38	152	C/1	3	225 m ²	Tot. 226 m ²	€ 4996,72
19	9	38	153	C/1	3	24 m ²	Tot. 26 m ²	€ 532,98
20	9	38	154	C/1	3	84 m ²	Tot. 83 m ²	€ 1.865,44
21	9	4044	18	C/1	2	54 m ²	Tot. 54 m ²	€ 1.029,09
22	9	4044	95	D/8	-	-	-	€ 1.952,21

Catasto Fabbricati Comune di Atesa (A485)								
Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
23	2	4391	-	D/1	-	-	-	€ 7.667,00
24	2	4392	-	D/1	-	-	-	€ 13.494,25
25	2	4393	-	D/1	-	-	-	€ 558,25

Catasto Terreni Comune di Atesa (A485)			
Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Qualità Classe
26	2	269	SOPPRESSO per frazionamento del 29/2/2008. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: N.C.E.U. Foglio n° 2, Particelle n° 4391, 4392, 4393.

I dati catastali rispondono esattamente a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Le attuali configurazioni planimetriche dei beni esegutati, date le modeste e poco rilevanti incongruenze riscontrate rispetto allo stato di progetto e catastale, non rendono necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali (la Circolare 2/2010 AdE evidenzia infatti la possibilità di evitare l'aggiornamento della planimetria catastale nel caso in cui le difformità siano grafiche, di lieve entità e soprattutto non sia cambiato il numero di vani e la rendita catastale).

Risposta 7) Appurare, sulla scorta della documentazione dell' Agenzia del Territorio se, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esegutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, 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). 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

Il Notaio _ in _,

in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella sua relazione sostitutiva ipo-catastale certifica, almeno sino alla data 17/2/2021, posteriore alla notifica del pignoramento, l'attuale intestazione (piena ed intera proprietà) di tutti i beni esegutati al _, con sede in _, C.F. _, ex _.

Lo stesso Notaio ricostruisce la storia ventennale delle provenienze e dei passaggi societari come anche schematicamente riportato in "Controlli preliminari".

Non essendoci comproprietà alcuna, nessuna separazione di quota si rende necessaria per le unità immobiliari esegutate costituenti gli 11 lotti.

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

In merito alle provenienze, resta specificato quanto già evidenziato in Risposta 7.

Riguardo alle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, come da relazione notarile agli atti, si riporta:

- Ipoteca Giudiziale del 19/1/2021 reg. gen. n° 891 e reg. part. n° 79, soggetto a favore: __, sede di __, C.F. __, senza domicilio ipotecario eletto, soggetto contro: __, sede di __, C.F. __,

iscritta per la somma di Euro 150.000,00, di cui Euro 131.788,26 per capitale, in virtù di Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di __ in data 16/10/2019, rep. 3319, gravante su tutti gli immobili esecutati, unitamente a maggior consistenza;

- Convenzione Edilizia del 15/7/2008 reg. gen. n° 14759 e reg. part. n° 10060, soggetto a favore: __, sede di __, C.F. __, soggetto contro: __, sede di __, C.F. __, a rogito Notaio __ in __, data 7/7/2008, rep. 24905, rac. 9828, debitamente registrato, gravante sugli immobili esecutati in Atesa;

- Ipoteca Volontaria del 6/12/2007 reg. gen. n° 25071 e reg. part. n° 5139, soggetto a favore: __, sede di __, C.F. __, con domicilio ipotecario eletto in __ Via __, soggetto contro: __, sede di __, C.F. __,

iscritta per la somma di Euro 14.800.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 7.400.000,00, a rogito Notaio __ in __, data 5/12/2007, rep. 97024, rac. 15474, debitamente registrato,

gravante su tutti gli immobili esecutati,

con precisazione a margine della descritta formalità dell'annotazione della modifica del piano di ammortamento del 5/5/2016 reg. gen. n° 7633 e reg. part. n° 967, a rogito Notaio __ in __, data 4/5/2016, rep. 103534, rac. 19140, debitamente registrato.

Non si è a conoscenza di formalità, vincoli ed oneri, pesi, servitù, diritti di usufrutto, uso ed abitazione gravanti sui beni esecutati.

Risposta 9) Determinazione del valore degli immobili pignorati e congruo valore di locazione/affitto. Ai sensi del novellato art. 569 del 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

Valutazione con metodo OMI

Poiché, con provvedimento del 27 Luglio 2007 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della L. 296/2006), l'Agenzia delle Entrate dispone:

- 1.3 Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box",

si procede ad interrogare la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per il primo semestre del 2023 (ultimo aggiornamento, riportato in Allegato n° 6), conferisce:

Provincia: Chieti - Comune: Rocca San Giovanni Fascia/zona: Extraurbana/Restante territorio Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Valore di mercato (Euro/m ² di superficie lorda)		Valore di locazione mensile (Euro/m ² di superficie netta)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Magazzini (Cat. C/2) in stato conservativo normale	275,00	550,00	1,20	2,40
Valore normale (media tra MIN e MAX)	412,50 (Euro/m ² sup. lorda)		1,80 (Euro/m ² sup. netta)	

Provincia: Chieti - Comune: Rocca San Giovanni Fascia/zona: Extraurbana/Restante territorio Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Valore di mercato (Euro/m ² di superficie lorda)		Valore di locazione mensile (Euro/m ² di superficie netta)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Negozi (Cat. C/1 e D/8) in stato conservativo normale	550,00	1.091,27	2,66	5,31
<small>Voce e valori non presenti per zona Extraurbana/Restante Territorio, ma ricavati dai Valori definiti per Negozi in Zona Centrale, in rapporto ai valori dei Magazzini per la stessa zona</small>				
Valore normale (media tra MIN e MAX)	820,64 (Euro/m ² sup. lorda)		3,99 (Euro/m ² sup. netta)	

Provincia: Chieti - Comune: Atesa Fascia/zona: Suburbana/Comprensorio Val di Sangro Destinazione: Produttiva				
Tipologia	Valore di mercato (Euro/m ² di superficie lorda)		Valore di locazione mensile (Euro/m ² di superficie netta)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Capannoni industriali (Cat. D/1) in stato conservativo normale	235,00	470,00	1,00	2,00
Valore normale (media tra MIN e MAX)	352,50 (Euro/m ² sup. lorda)		1,50 (Euro/m ² sup. netta)	

Il valore degli immobili è determinato secondo la formula:

valore normale di mercato x superficie lorda

Il canone di locazione mensile degli immobili è determinato secondo la formula:

valore normale di locazione mensile x superficie netta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Fabbricati Comune di Rocca San Giovanni (H439) - Foglio n° 9										
Lotto n° progr.	Bene n°	P.Illa n°	Sub n°	Cat.	Valore normale di mercato al m ² lordo	Superficie lorda	<i>Valore dell'immobile</i>	Valore normale di locazione mensile al m ² netto	Superficie netta	<i>Canone di locazione mensile</i>
1	6	4044	15	C/1	€ 820,64	108 m ²	€ 88.629,12	€ 3,99	90,6 m ²	€ 361,49
		4066	16	D/8	€ 820,64	1.397 m ²	€ 1.146.434,08	€ 3,99	1.345,2 m ²	€ 5.367,35
	9	4044	16	C/1	€ 820,64	57 m ²	€ 46.776,48	€ 3,99	49 m ²	€ 195,51
2	21	4044	18	C/1	€ 820,64	53 m ²	€ 43.493,92	€ 3,99	50 m ²	€ 199,50
	16	38	101	C/2	€ 412,50	24 m ²	€ 9.900,00	€ 1,80	22 m ²	€ 39,60
	14		102	C/1	€ 820,64	43 m ²	€ 35.287,52	€ 3,99	35 m ²	€ 139,65
	8	4044	20	C/1	€ 820,64	101 m ²	€ 82.884,64	€ 3,99	93 m ²	€ 371,07
	5		21	C/1	€ 820,64	170 m ²	€ 139.508,80	€ 3,99	165 m ²	€ 658,35
	22		95	D/8	€ 820,64	254 m ²	€ 208.442,56	€ 3,99	234,4 m ²	€ 935,26
	15		98	C/2	€ 412,50	18 m ²	€ 7.425,00	€ 1,80	14,8 m ²	€ 26,64
	8	4066	22	C/1	€ 820,64	31 m ²	€ 25.439,84	€ 3,99	30 m ²	€ 119,70
	5		23	C/1	€ 820,64	63 m ²	€ 51.700,32	€ 3,99	60 m ²	€ 239,40
3	10	4066	24	C/1	€ 820,64	30 m ²	€ 24.619,20	€ 3,99	24 m ²	€ 95,76
	11		25	C/1	€ 820,64	30 m ²	€ 24.619,20	€ 3,99	24 m ²	€ 95,76
4	7	4066	20	C/2	€ 412,50	185 m ²	€ 76.312,50	€ 1,80	160 m ²	€ 288,00
5	17	38	151	C/1	€ 820,64	47 m ²	€ 38.570,08	€ 3,99	42,5 m ²	€ 169,58
	18	38	152	C/1	€ 820,64	226 m ²	€ 185.464,64	€ 3,99	212 m ²	€ 845,88
	20		154	C/1	€ 820,64	83 m ²	€ 68.113,12	€ 3,99	74,3 m ²	€ 296,46
	19	38	153	C/1	€ 820,64	26 m ²	€ 21.336,64	€ 3,99	22 m ²	€ 87,78

5	1	4044	2	D/8	€ 820,64	464 m ²	€ 380.776,96	€ 3,99	446 m ²	€ 1.779,54
		4066	2	D/8	€ 820,64	1.344 m ²	€ 1.102.940,16	€ 3,99	1.308,33 m ²	€ 5.220,24
6	2	4066	34	D/8	€ 820,64	214 m ²	€ 175.616,96	€ 3,99	184 m ²	€ 734,16
7	3	4066	4	C/1	€ 820,64	106 m ²	€ 86.987,84	€ 3,99	98 m ²	€ 391,02
8	4	4066	5	C/1	€ 820,64	183 m ²	€ 150.177,12	€ 3,99	158 m ²	€ 630,42
9	12	4044	114	D/8	€ 820,64	1.138 m ²	€ 933.888,32	€ 3,99	1.025 m ²	€ 4.089,75
		4066	45							
	13	4044	115	D/8	€ 820,64	108 m ²	€ 88.629,12	€ 3,99	100 m ²	€ 399,00
		4066	46							

Catasto Fabbricati Comune di Atessa (A485) - Foglio n° 2

Lotto n° progr.	Bene n°	P.lla n°	Sub n°	Cat.	Valore normale di mercato al m ² lordo	Superficie lorda	Valore dell'immobile	Valore normale di locazione mensile al m ² netto	Superficie netta	Canone di locazione mensile
10	23	4391	-	D/1	€ 352,50	1.196 m ²	€ 421.590,00	€ 1,50	1.157 m ²	€ 1.735,50
11	24	4392	-	D/1	€ 352,50	2.323 m ²	€ 818.857,50 - € 4.000,00 (Sanatoria) = € 814.857,50	€ 1,50	2.218 m ²	€ 3.327,00
							€ 79.665,00			
	25	4393	-	D/1	€ 352,50	226 m ²	€ 79.665,00	€ 1,50	182 m ²	€ 273,00

Il bene n° 26, terreno su cui sorge il complesso industriale in Atessa, N.C.T. Foglio n° 2, Particella n° 269, risulta soppresso per frazionamento del 29/2/2008. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: N.C.E.U. Foglio n° 2, Particelle n° 4391, 4392, 4393.

Verifica di congruenza delle valutazioni

Trattandosi di immobili non abitativi, non è necessario che siano verificati gli assunti di Legge secondo i quali:

- il valore di mercato non può stabilirsi inferiore al prezzo valore;
- il canone di locazione minimo annuo non può stabilirsi inferiore al 10% del prezzo valore.

Tali controlli sono quindi ininfluenti ai fini dell'accertamento della congruità dei valori degli immobili e dei canoni di locazione mensili stimati con metodo OMI.



Risposta 10) Formazione di 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



Catasto Fabbricati Comune di Rocca San Giovanni (H439) - Foglio n° 9

Lotto n° progr.	Bene n°	P.Illa n°	Sub n°	Cat.	Sup. netta	Sup. netta lotto	Sup. lorda	Sup. lorda lotto	Valore immobile	Valore lotto	Confini lotto
1	6	4044	15	C/1	90,6 m ²	1.484,8 m ²	108 m ²	1.562 m ²	€ 88.629,12	€ 1.281.839,68	Part. n° 4044 Sub n° 17, 25 Part. n° 4066 Sub n° 1, 32, 33, 35
		4066	16	D/8	1.345,2 m ²		1.397 m ²		€ 1.146.434,08		
	9	4044	16	C/1	49 m ²		57 m ²		€ 46.776,48		
2	21	4044	18	C/1	50 m ²	704,2 m ²	53 m ²	757 m ²	€ 43.493,92	€ 604.082,60	Part. n° 38 Sub n° 55, 100,149 Part. n° 4044 Sub n° 17 Part. n° 4066 Sub n° 35 Part. n° 55 Part. n° 4136
	16	38	101	C/2	22 m ²		24 m ²		€ 9.900,00		
	14		102	C/1	35 m ²		43 m ²		€ 35.287,52		
	8	4044	20	C/1	93 m ²		101 m ²		€ 82.884,64		
	5		21	C/1	165 m ²		170 m ²		€ 139.508,80		
	22		95	D/8	234,4 m ²		254 m ²		€ 208.442,56		
	15	4066	98	C/2	14,8 m ²		18 m ²		€ 7.425,00		
	8		22	C/1	30 m ²		31 m ²		€ 25.439,84		
	5		23	C/1	60 m ²		63 m ²		€ 51.700,32		
3	10	4066	24	C/1	24 m ²	48 m ²	30 m ²	60 m ²	€ 24.619,20	€ 49.238,40	Part. n° 4066 Sub n° 35
	11		25	C/1	24 m ²		30 m ²		€ 24.619,20		
4	7	4066	20	C/2	160 m ²	160 m ²	185 m ²	185 m ²	€ 76.312,50	€ 76.312,50	Part. n° 4066 Sub n° 29, 47 Part. n° 4135
5	17	38	151	C/1	42,5 m ²	2.105,13 m ²	47 m ²	2.190 m ²	€ 38.570,08	€ 1.797.201,60	Part. n° 38 Sub n° 132 Part. n° 4044 Sub n° 110 Part. n° 4066 Sub n° 1, 34, 37 Part. n° 4067
	18	38	152	C/1	212 m ²		226 m ²		€ 185.464,64		
	20		154	C/1	74,3 m ²		83 m ²		€ 68.113,12		
	19	38	153	C/1	22 m ²		26 m ²		€ 21.336,64		
	1	4044	2	D/8	446 m ²		464 m ²		€ 380.776,96		
		4066	2	D/8	1.308,33 m ²		1.344 m ²		€ 1.102.940,16		

6	2	4066	34	D/8	184 m ²	184 m²	214 m ²	214 m²	€ 175.616,96	€ 175.616,96	<i>Part. n° 4066 Sub n° 1, 2, 37 Part n° 4067</i>
7	3	4066	4	C/1	98 m ²	98 m²	106 m ²	106 m²	€ 86.987,84	€ 86.987,84	<i>Part. n° 4066 Sub n° 1, 5, 37</i>
8	4	4066	5	C/1	158 m ²	158 m²	183 m ²	183 m²	€ 150.177,12	€ 150.177,12	<i>Part. n° 4066 Sub n° 1, 4, 6, 37 Part n° 4135</i>
9	12	4044 GRAFFATA 4066	114 45	D/8	1.025 m ²	1.125 m²	1.138 m ²	1.246 m²	€ 933.888,32	€ 1.022.517,44	<i>Part. n° 4044 Sub n° 103, 104 Part. n° 4066 Sub n° 1, 43, 44</i>
	13	4044 GRAFFATA 4066	115 46	D/8	100 m ²		108 m ²		€ 88.629,12		

Catasto Fabbricati Comune di Atesa (A485) - Foglio n° 2

Lotto n° progr.	Bene n°	P.Illa n°	Sub n°	Cat.	Sup. netta	Sup. netta lotto	Sup. lorda	Sup. lorda lotto	Valore immobile	Valore lotto	<i>Confini lotto</i>
10	23	4391	-	D/1	1.157 m ²	1.157 m²	1.196 m ²	1.196 m²	€ 421.590,00	€ 421.590,00	<i>Part. n° 89, 4046, 4163, 4392</i>
11	24	4392	-	D/1	2.218 m ²	2.400 m²	2.323 m ²	2.549 m²	€ 814.857,50	€ 894.522,50	<i>Part. n° 4018, 4046, 4166, 4170, 4175, 4181, 4391</i>
	25	4393	-	D/1	182 m ²		226 m ²		€ 79.665,00		

Il bene n° 26, terreno su cui sorge il complesso industriale in Atesa, N.C.T. Foglio n° 2, Particella n° 269, risulta soppresso per frazionamento del 29/2/2008. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: N.C.E.U. Foglio n° 2, Particelle n° 4391, 4392, 4393.

Nessun frazionamento catastale si rende necessario.

Risposta 11) Accertamento dello 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 si alleggi e comunque si 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. Si 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. Si 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

Relativamente alla presenza di contratti di locazione per immobili ad uso diverso da abitativo, registrati antecedentemente la data di notifica del pignoramento ed ancora oggi in vigore, con locatore soggetto I.V.A. C.F. _ (), da accesso agli atti presso AdE si appura quanto segue e si riporta integralmente in Allegato n° 7:

Catasto Fabbricati Comune di Rocca San Giovanni (H439)

Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Contratto di locazione n°	Durata		Corrispettivo annuo	Conduttore C.F.
						dal	al		
1	9	4044	2	D/8	65 Serie 3T stipula: 8/1/2021 registrazione: 13/1/2021	8/1/2021	7/1/2027	€ 60.000,00	-
		4066	2	D/8					
19	9	38	153	C/1					
2	9	4066	34	D/8	11326 Serie 3T stipula: 28/11/2019 registrazione: 3/12/2019	1/12/2019	30/11/2025 risolto il 12/11/2021	-	-
3	9	4066	4	C/1	-				
4	9	4066	5	C/1	1877 Serie 3T stipula: 1/8/2018 registrazione: 8/8/2018	1/8/2018	31/7/2024	€ 23.400,00	-
5	9	4066	23	C/1	2020 Serie 3T stipula: 6/8/2018 registrazione: 4/9/2018	1/11/2018	31/10/2024	€ 60.000,00	-
		4044	21	C/1					
8	9	4066	22	C/1					
		4044	20	C/1					
14	9	38	102	C/1					
15	9	4044	98	C/2					
16	9	38	101	C/2					
22	9	4044	95	D/8					
6	9	4044	15	C/1	1639 Serie 3T stipula: 26/6/2018 registrazione: 5/7/2018	1/7/2018	30/6/2024	€ 63.600,00	-
		4066	16	D/8					
7	9	4066	20	C/2	<i>Locale di deposito</i> _				
9	9	4044	16	C/1	-				
10	9	4066	24	C/1	-				
11	9	4066	25	C/1	-				

12	9	4044 ----- GRAFFATA ----- 4066	114 ----- 45	D/8	418 Serie 3T e 419 Serie 3T stipula: 25/11/2005 registrazione: 24/11/2006	1/12/2005	30/11/2023	€ 78.000,00 (dal 1/8/2018) + € 18.000,00	— — P. IVA cessata il 31/12/2021
13	9	4044 ----- GRAFFATA ----- 4066	115 ----- 46	D/8					
17	9	38	151	C/1	<i>Sala di coordinamento emergenze</i>				
18	9	38	152	C/1	19 Serie 3T stipula: 1/12/2020 registrazione: 5/1/2021	1/12/2020	30/11/2026	€ 42.000,00 (dalla 2ª annualità)	— — —
20	9	38	154	C/1					
21	9	4044	18	C/1	1419 Serie 3T stipula: 10/6/2016 registrazione: 4/7/2016	1/7/2016	30/6/2022 prorogato al 30/6/2028	€ 3.063,48	— —

Catasto Fabbricati Comune di Atesa (A485)

Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Contratto di locazione n°	Durata		Corrispettivo annuo	Conduttore C.F.
						dal	al		
23	2	4391	-	D/1				-	
24	2	4392	-	D/1	2600 Serie 3T stipula: 1/10/2018 registrazione: 25/10/2018	1/10/2018	30/9/2024	€ 78.000,00 (dalla 4ª annualità)	— —
25	2	4393	-	D/1	<i>Locale di servizio, parte del quale ospitante cabina elettrica</i>				

Catasto Terreni Comune di Atesa (A485)

Bene n°	Foglio n°	Particella n°	
26	2	269	SOPPRESSO per frazionamento del 29/2/2008. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: N.C.E.U. Foglio n° 2, Particelle n° 4391, 4392, 4393.

Rispondenza del canone di locazione mensile attualmente corrisposto
al valore di locazione mensile stimato

Catasto Fabbricati Comune di Rocca San Giovanni (H439)

Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Conduttore C.F.	Canone di locazione mensile attualmente corrisposto	Canone di locazione mensile stimato
1	9	4044	2	D/8	-	€ 5.000,00	€ 7.087,56
		4066	2	D/8			
19	9	38	153	C/1	-		
4	9	4066	5	C/1	-	€ 1.950,00	€ 630,42
5	9	4066	23	C/1			
		4044	21	C/1			
8	9	4066	22	C/1	-	€ 5.000,00	€ 2.529,67
		4044	20	C/1			
14	9	38	102	C/1	-		
15	9	4044	98	C/2			
16	9	38	101	C/2			
22	9	4044	95	D/8			
6	9	4044	15	C/1	-	€ 5.300,00	€ 5.728,84
		4066	16	D/8	-		
12	9	4044	114	D/8	-	€ 8.000,00	€ 4.488,75
		4066	45				
13	9	4044	115	D/8	-		
		4066	46				
18	9	38	152	C/1	-		
20	9	38	154	C/1	-	€ 3.500,00	€ 1.142,34
21	9	4044	18	C/1	-	€ 255,29	€ 199,50

Catasto Fabbricati Comune di Atessa (A485)

Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Conduttore C.F.	Canone di locazione mensile attualmente corrisposto	Canone di locazione mensile stimato
24	2	4392	-	D/1	-	€ 6.500,00	€ 3.327,00

I due casi in cui i canoni di locazione mensili attualmente corrisposti sono inferiori a quelli di mercato stimati risultano:

- conduttore: _; immobili: N.C.E.U. Rocca San Giovanni Fgl. n° 9, P.Illa n° 38 Sub n° 153, P.Illa n° 4044 Sub n° 2, P.Illa 4066 Sub n° 2; canone di locazione mensile attualmente corrisposto pari ad € 5.000,00 a fronte di € 7.087,56 stimati;
- conduttore: _, immobili: N.C.E.U. Rocca San Giovanni Fgl. n° 9, P.Illa n° 4044 Sub n° 15, P.Illa 4066 Sub n° 16; canone di locazione mensile attualmente corrisposto pari ad € 5.300,00, a fronte di € 5.728,84 stimati.

Non si è a conoscenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente, né della presenza di censo, livello, uso civico, né di altri procedimenti giudiziari riguardanti i beni eseguiti.

Le spese fisse di gestione e manutenzione, sulla scorta di quanto comunicato dai conduttori e dedotto dai contratti di locazione, sono:

Catasto Fabbricati Comune di Rocca San Giovanni (H439)									
Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Conduttore C.F.	Tari annuale	Acqua annuale	Luce annuale	Oneri condominiali mensili
1	9	4044	2	D/8	-	Dato non fornito	Dato non fornito	€ 120.000,00	Dato non fornito
		4066	2	D/8					
19	9	38	153	C/1	-				
2	9	4066	34	D/8	-	€ 900,00	€ 600,00	€ 12.000,00	€ 286,40
3	9	4066	4	C/1	-	Dato non fornito	€ 60,00	€ 1.000,00	Compresi nel canone di locazione
4	9	4066	5	C/1	-	Dato non fornito	Dato non fornito	Dato non fornito	€ 250,00
5	9	4066	23	C/1	-	Dato non fornito	€ 200,00	€ 8.500,00	€ 1.000,00
		4044	21	C/1					
8	9	4066	22	C/1					
		4044	20	C/1					
14	9	38	102	C/1					
15	9	4044	98	C/2					
16	9	38	101	C/2					
22	9	4044	95	D/8					
6	9	4044	15	C/1	-	Dato non fornito	Dato non fornito	Dato non fornito	€ 2.740,44
		4066	16	D/8	-				
7	9	4066	20	C/2	Locale di deposito _				
9	9	4044	16	C/1	-				
10	9	4066	24	C/1	-				

11	9	4066	25	C/1	-				
12	9	4044 GRAFFATA 4066	114 45	D/8	-	Dato non fornito	Dato non fornito	Dato non fornito	Dato non fornito
13	9	4044 GRAFFATA 4066	115 46	D/8					
17	9	38	151	C/1	<i>Sala di coordinamento emergenze</i>				
18	9	38	152	C/1	-	Dato non fornito	Dato non fornito	€ 3.500,00	€ 500,00
20	9	38	154	C/1	-	Dato non fornito	Dato non fornito	€ 3.500,00	€ 500,00
21	9	4044	18	C/1	-	Dato non fornito	Dato non fornito	Dato non fornito	€ 144,71

Catasto Fabbricati Comune di Atessa (A485)									
Bene n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Categoria	Conduttore C.F.	Tari annuale	Acqua annuale	Luce annuale	Oneri condominiali mensili
23	2	4391	-	D/1					
24	2	4392	-	D/1	-	Dato non fornito	€ 4.000,00	€ 60.000,00 Metano annuale € 30.000,00	Non presenti
25	2	4393	-	D/1	<i>Locale di servizio, parte del quale ospitante cabina elettrica</i>				

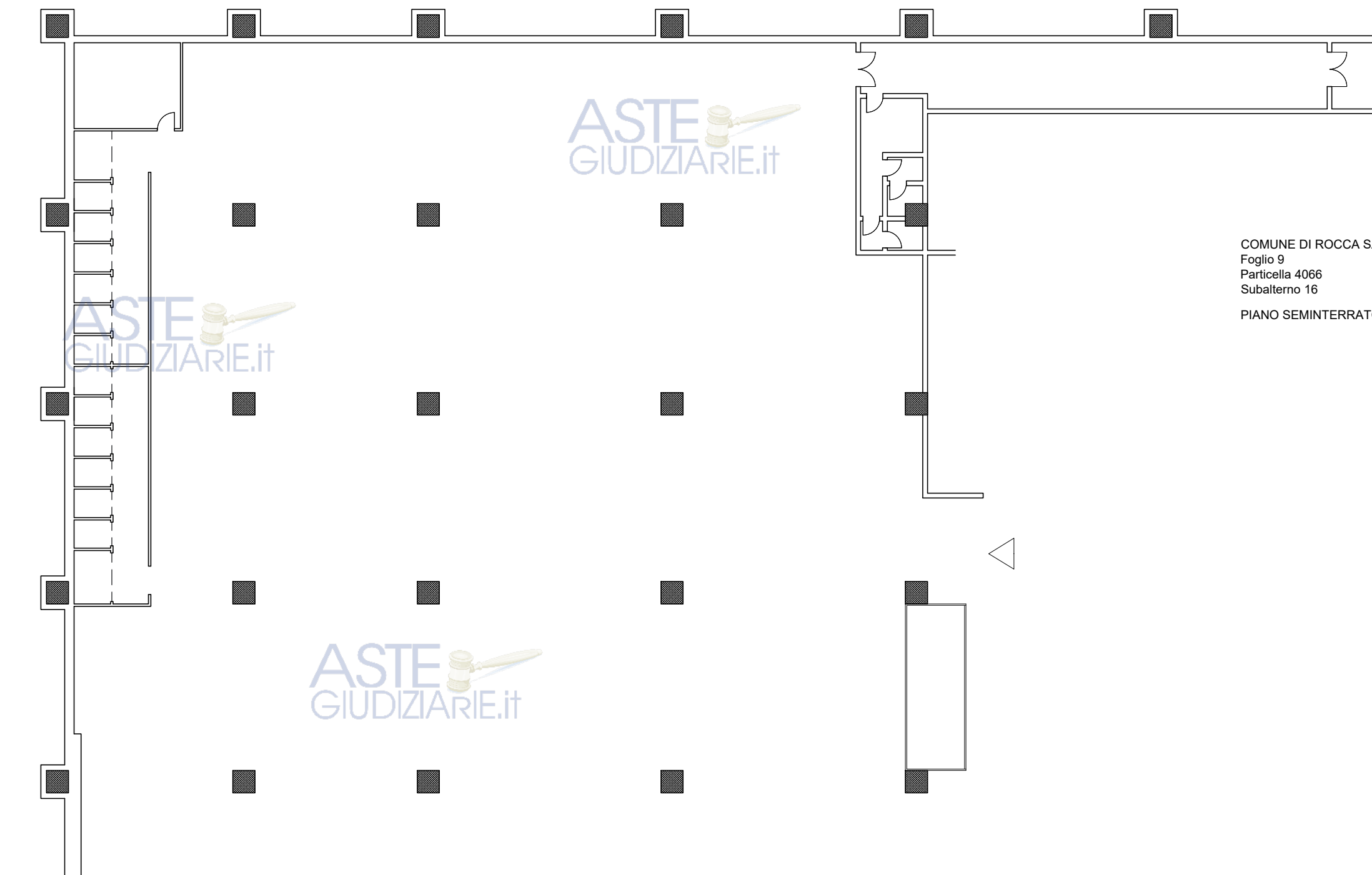
L'Amministrazione condominiale dei beni in Rocca San Giovanni, interpellata a mezzo pec in data 13/7/2023 e successive, al fine di conoscere precisamente l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo credito non sia ancora scaduto, e le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ad oggi non ha fornito risposta.

Risposta 12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non si ha notizia di procedure espropriative per pubblica utilità in corso per i beni eseguiti.

Risposta 13) Produzione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffigurino

SCALA 1:100



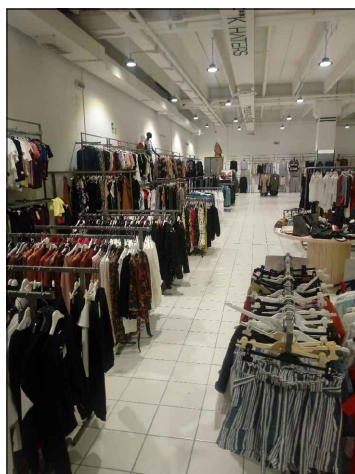
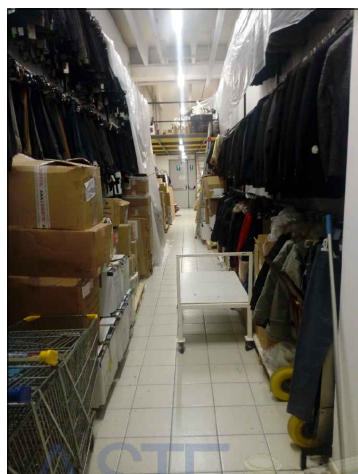
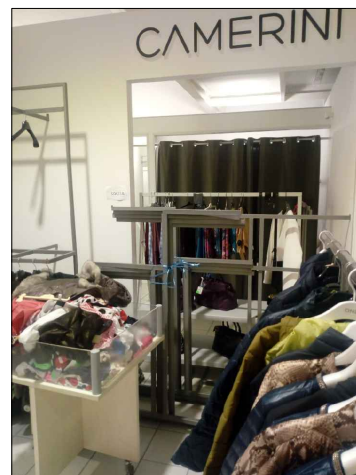
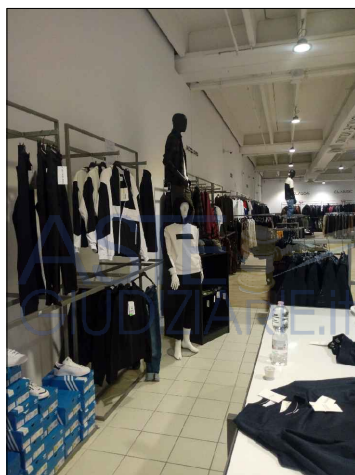
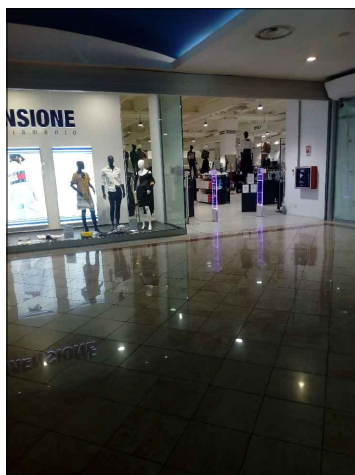
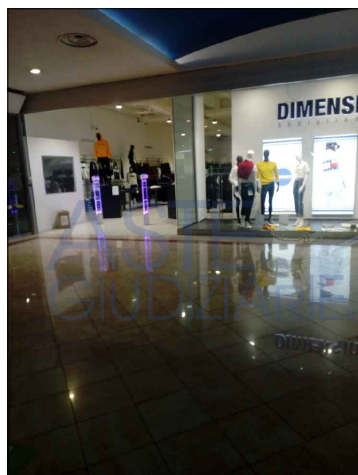
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 16
PIANO SEMINTERRATO



COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4044
Subalterno 15
PIANO SEMINTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE.it



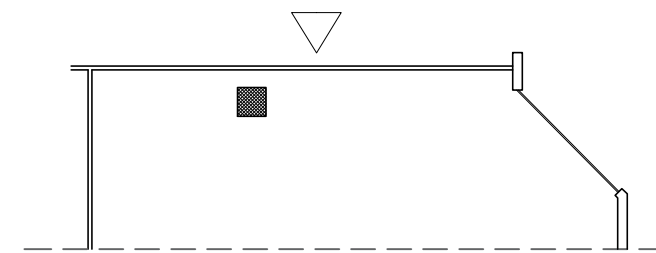
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 22
PIANO SEMINTERRATO

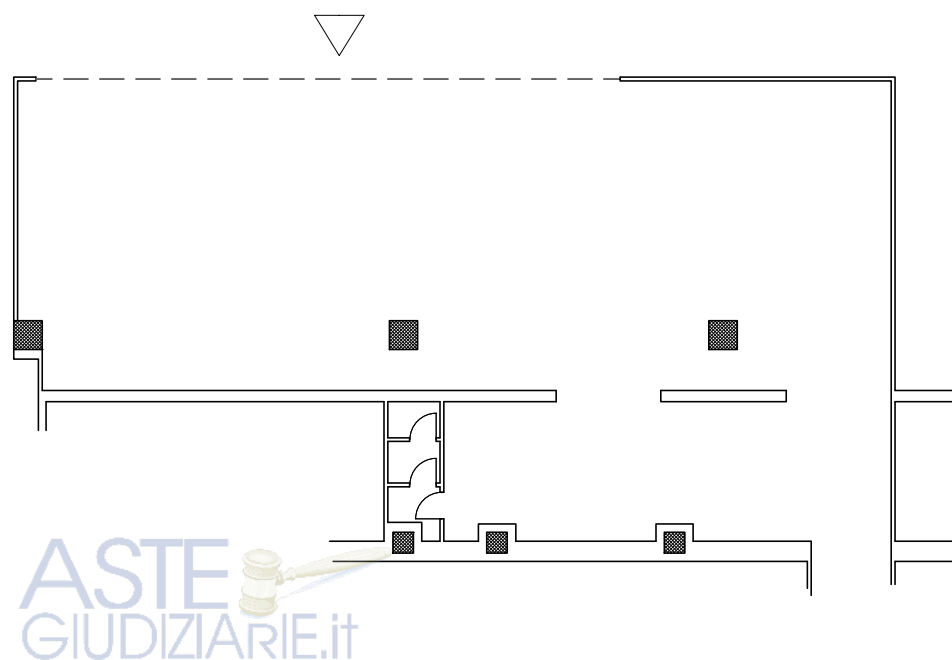


COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 23
PIANO SEMINTERRATO

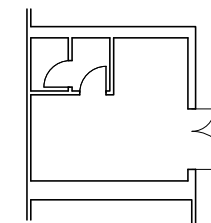


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

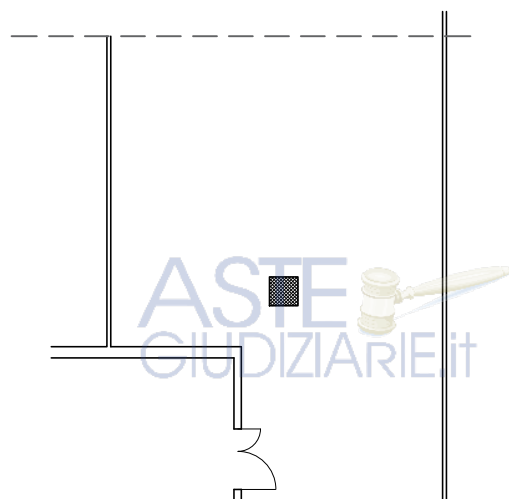
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4044
Subalterno 95
PIANO SEMINTERRATO



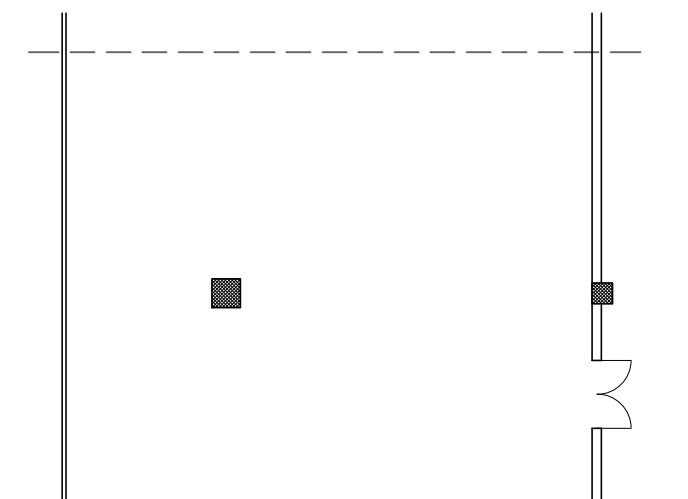
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4044
Subalterno 98
PIANO SEMINTERRATO



COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4044
Subalterno 20
PIANO SEMINTERRATO



COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4044
Subalterno 21
PIANO SEMINTERRATO



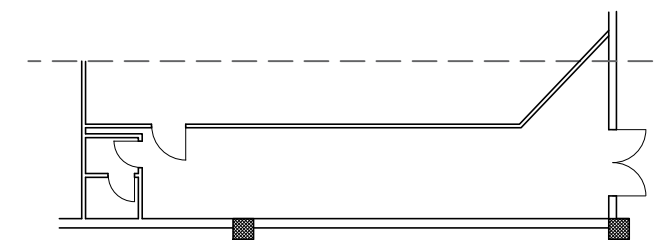
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



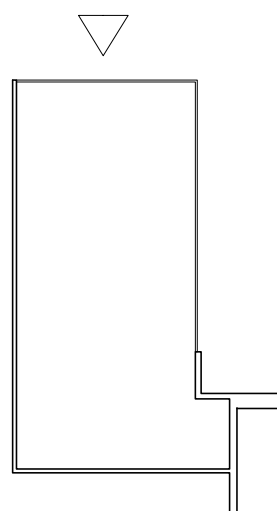
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 38
Subalterno 101
PIANO SEMINTERRATO



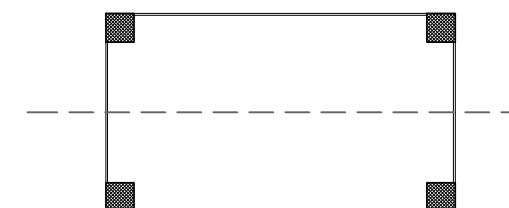
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 38
Subalterno 102
PIANO SEMINTERRATO



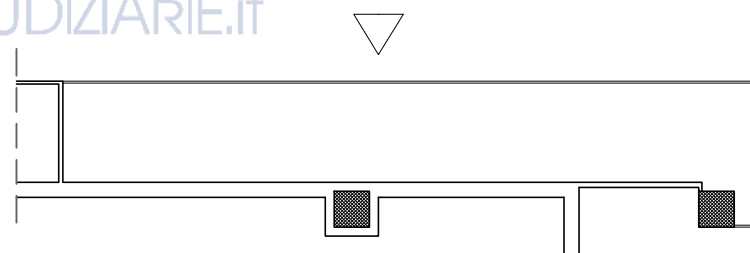
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4044
Subalterno 18
PIANO SEMINTERRATO

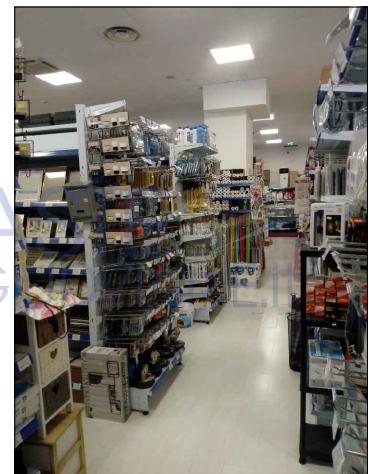
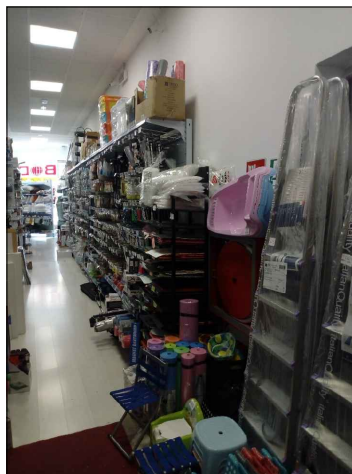
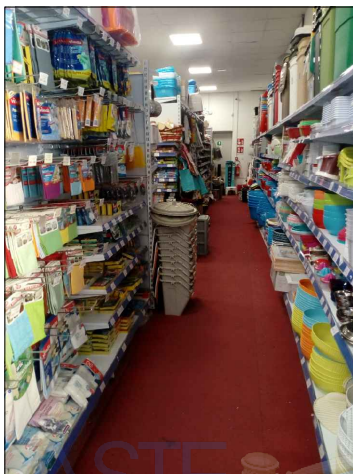
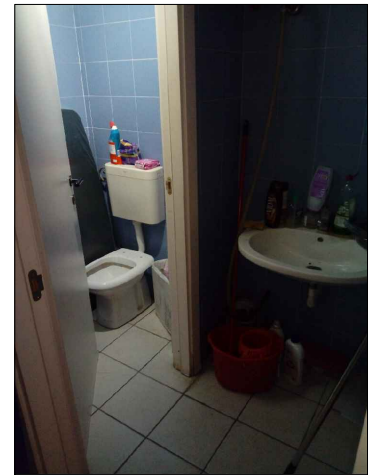
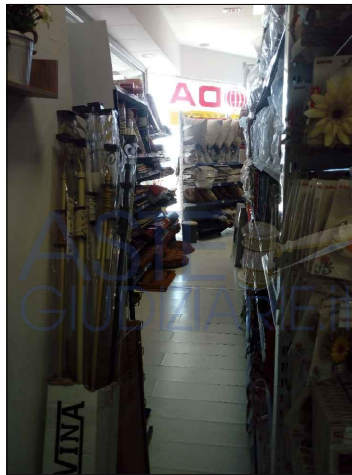
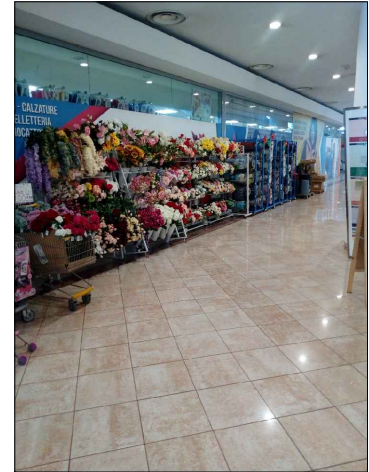
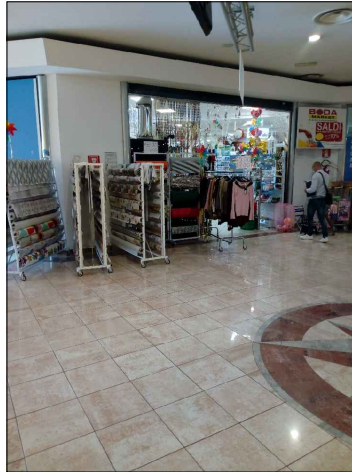


COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 24-25
PIANO SEMINTERRATO



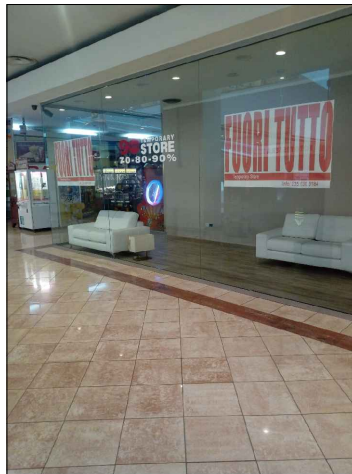
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4044
Subalterno 16
PIANO SEMINTERRATO





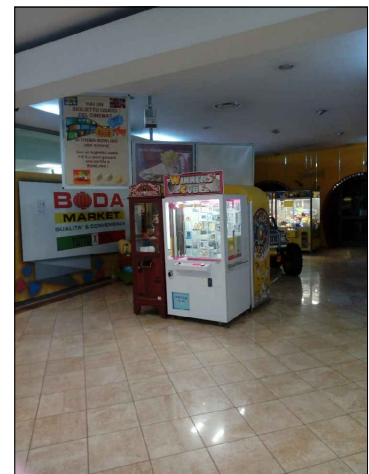
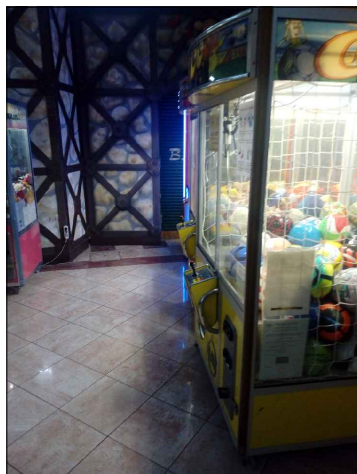
PIANO SEMINTERRATO

Foglio 9
Particella 4044 Sub 16

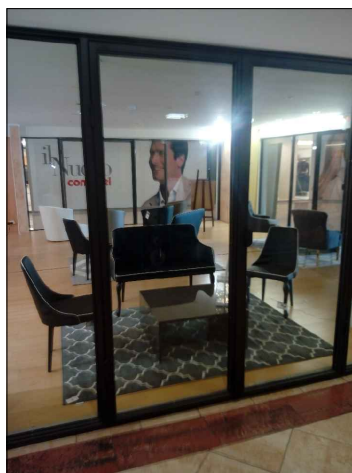


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 9
Particella 4044 Sub 18



Foglio 9
Particella 4066 Sub 24-25

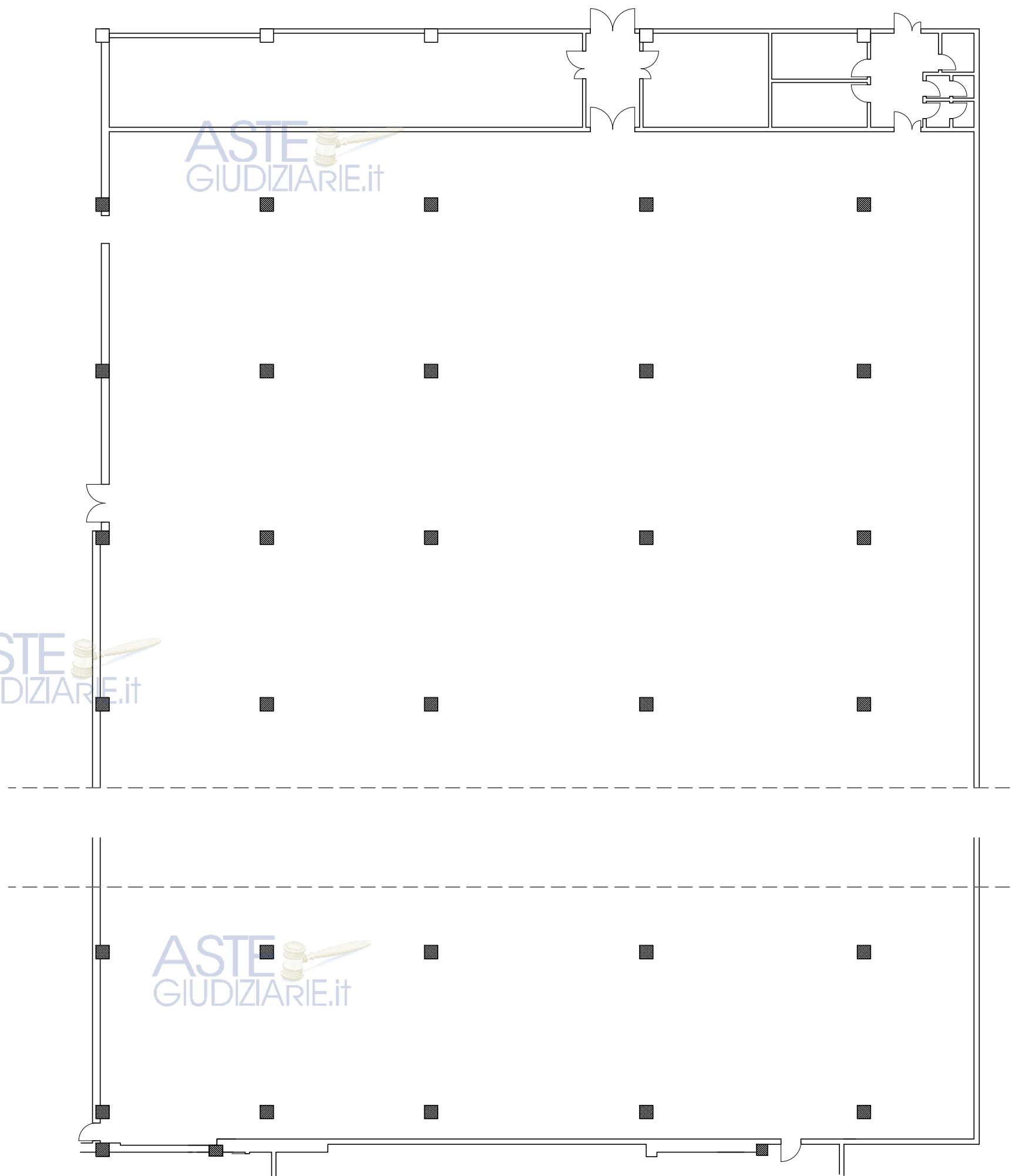


ASTE
GIUDIZIARIE.it

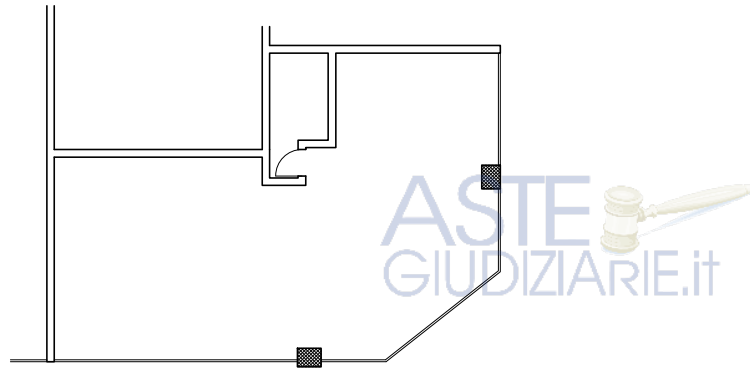
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 2
PIANO TERRA



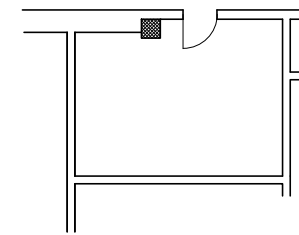
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4044
Subalterno 2
PIANO TERRA



COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 38
Subalterno 154
PIANO TERRA

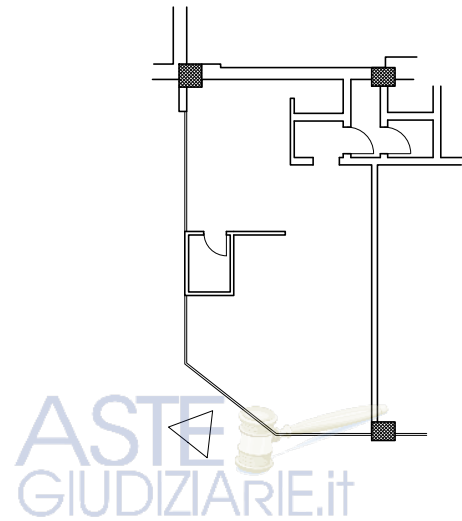


COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 38
Subalterno 153
PIANO TERRA

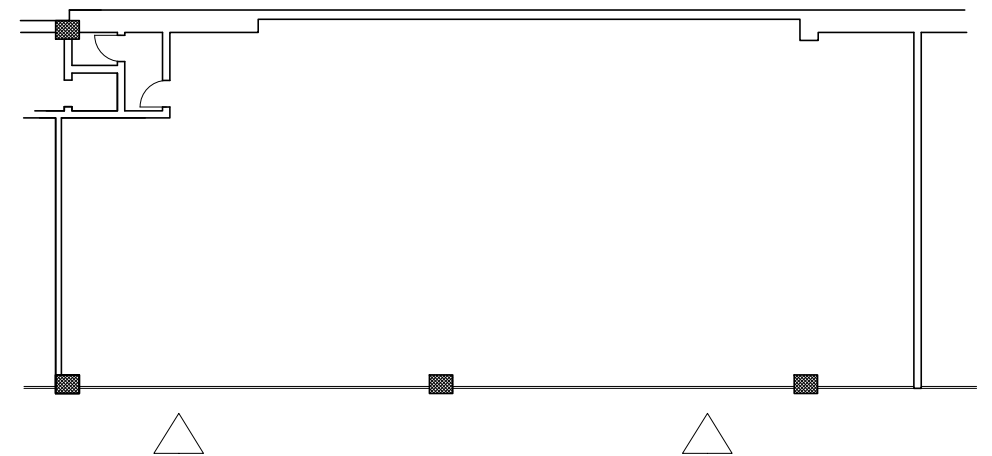


ASTE
GIUDIZIARIE.it

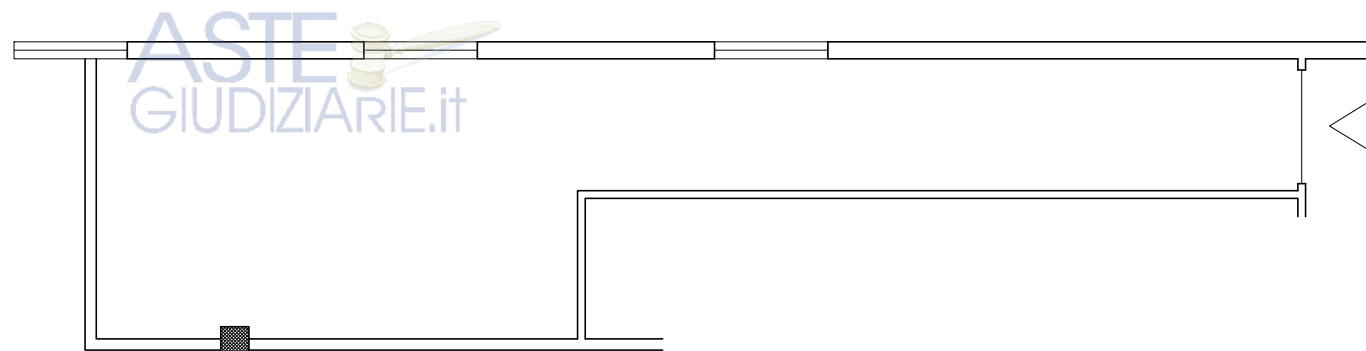
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 38
Subalterno 151
PIANO TERRA



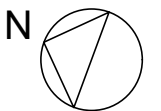
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 38
Subalterno 152
PIANO TERRA



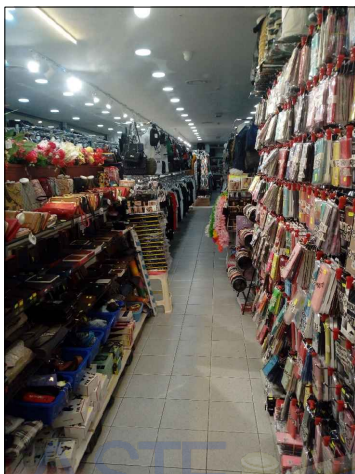
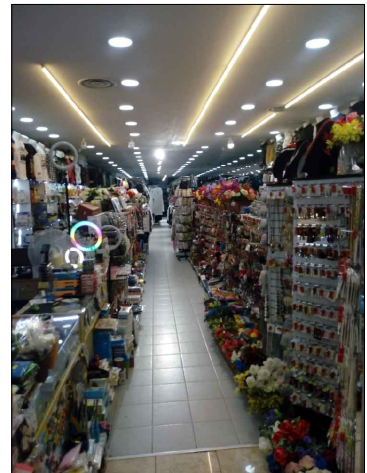
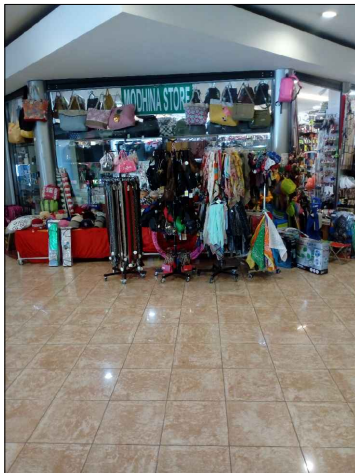
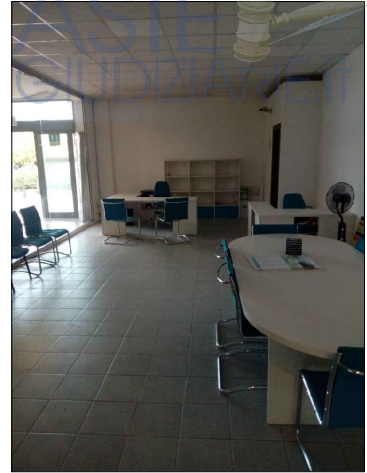
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 20
PIANO SEMINTERRATO



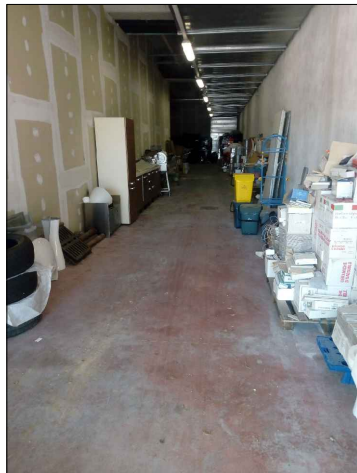
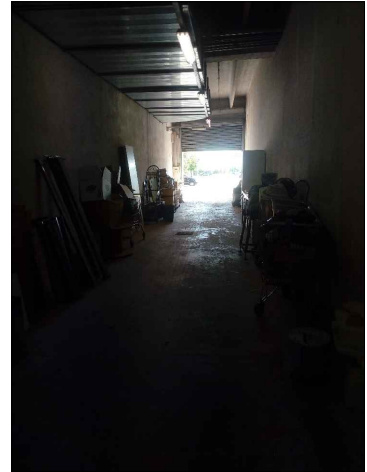
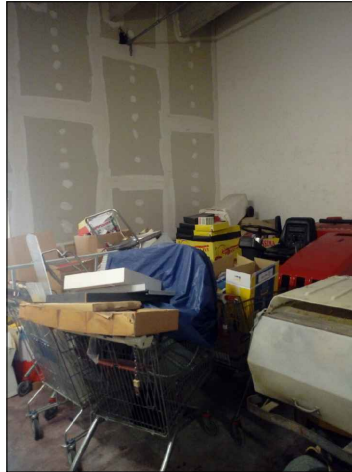
ASTE
GIUDIZIARIE.it



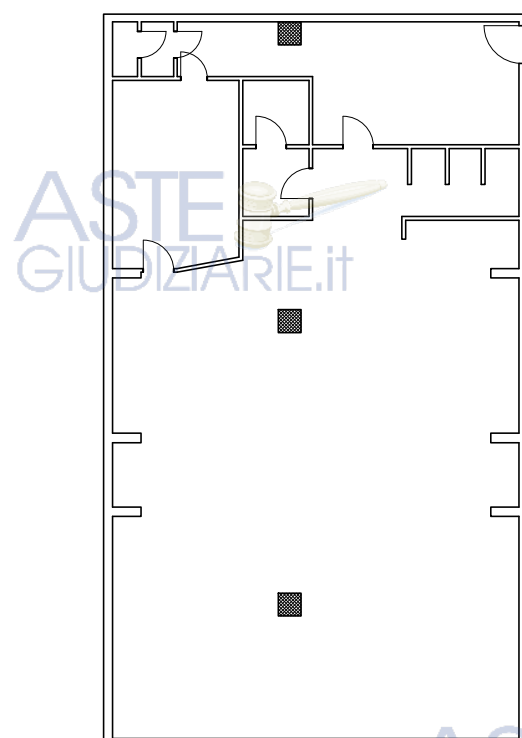




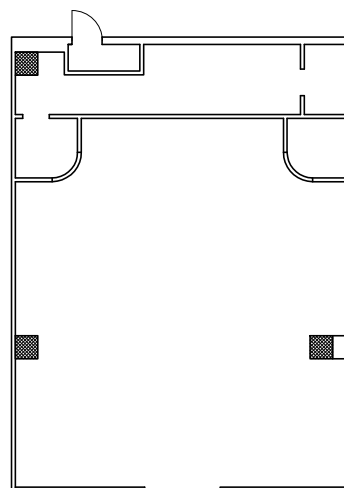
ASTE
GIUDIZIARIE.it



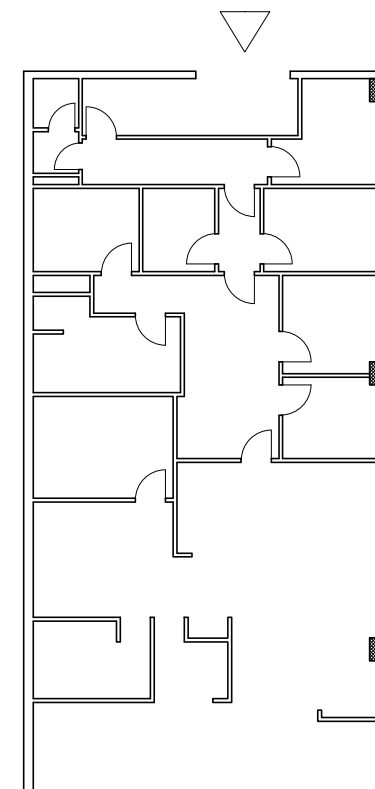
ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 34
PIANO TERRA



COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 4
PIANO TERRA

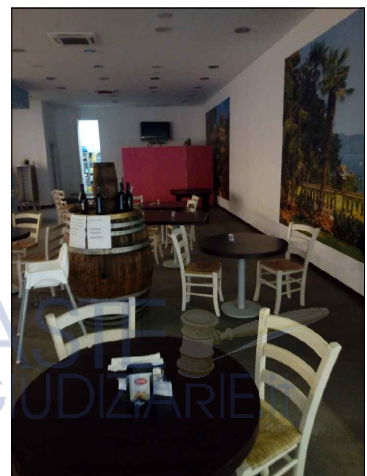
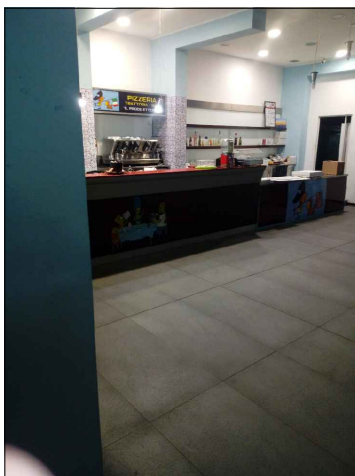
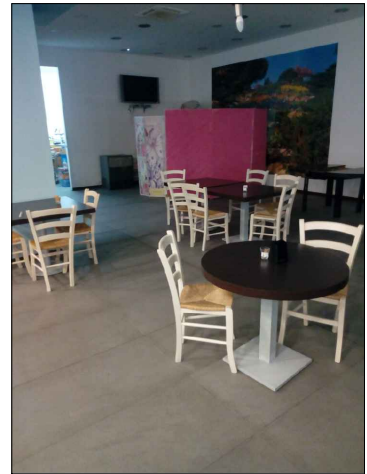
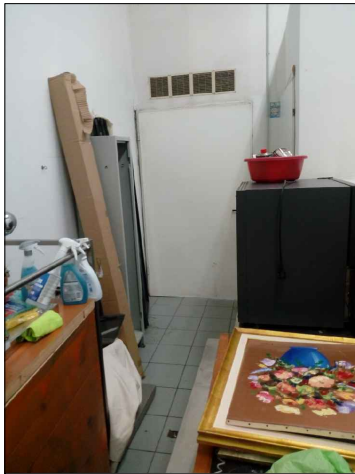
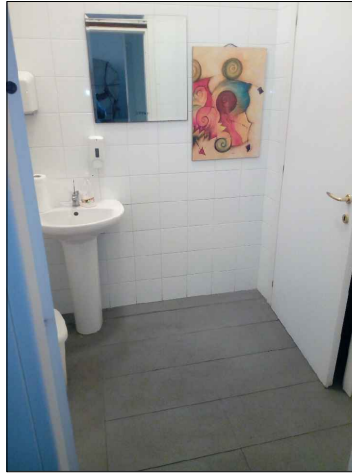
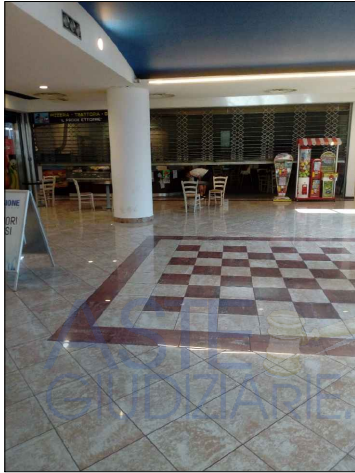


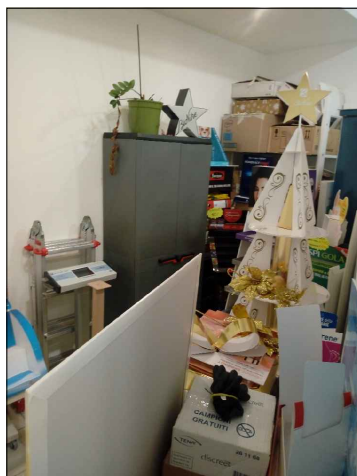
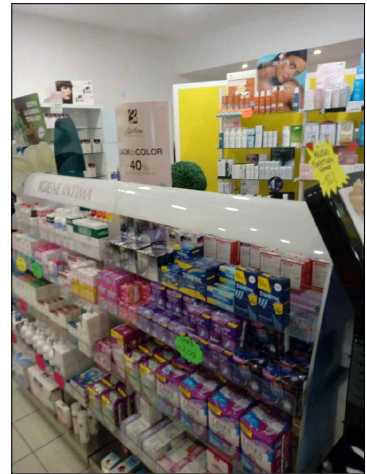
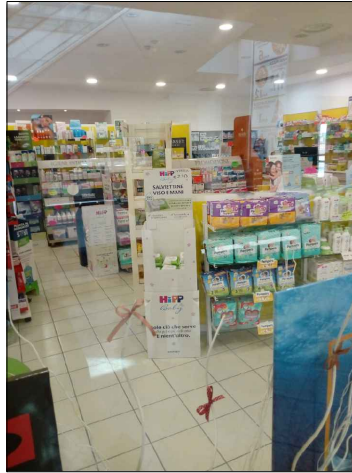
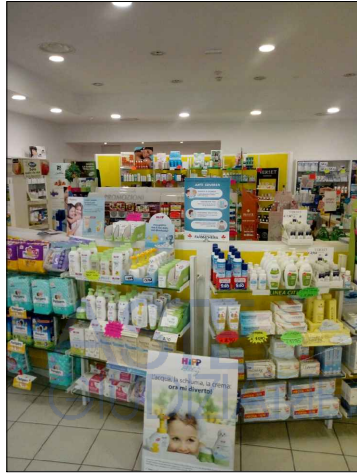
COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066
Subalterno 5
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

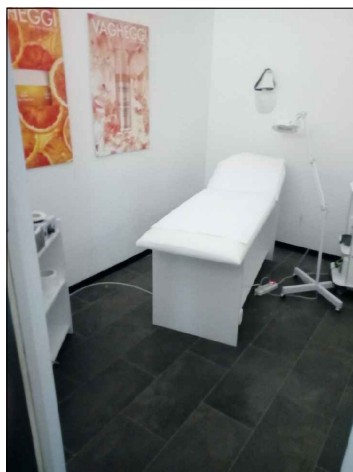
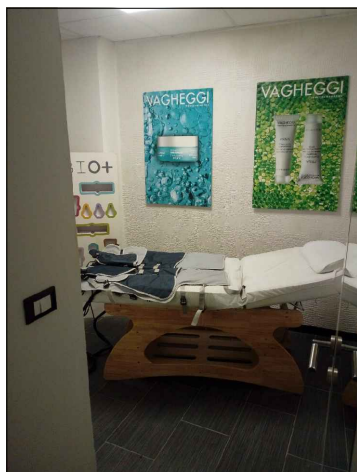
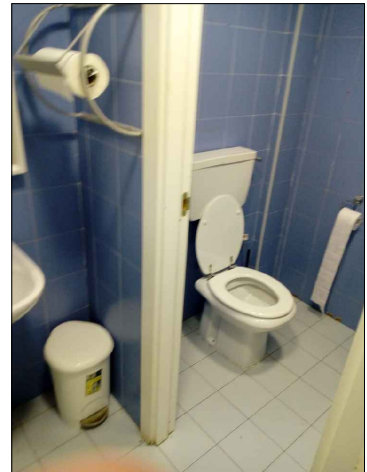
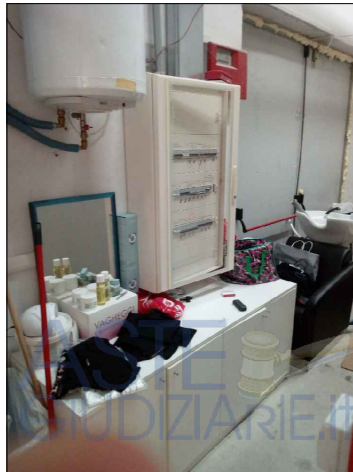
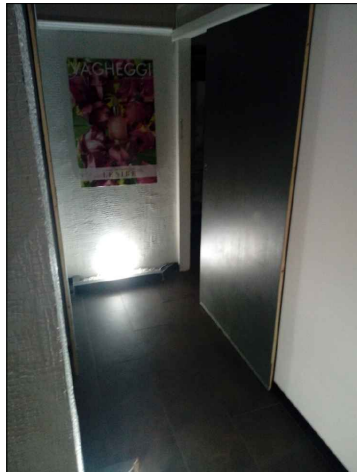
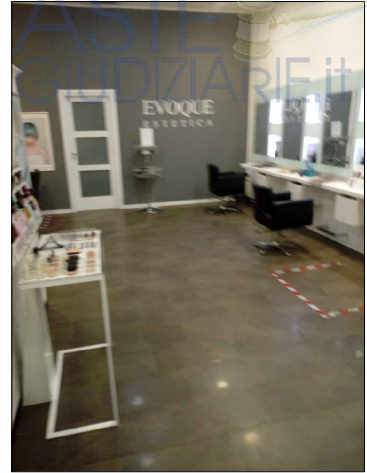




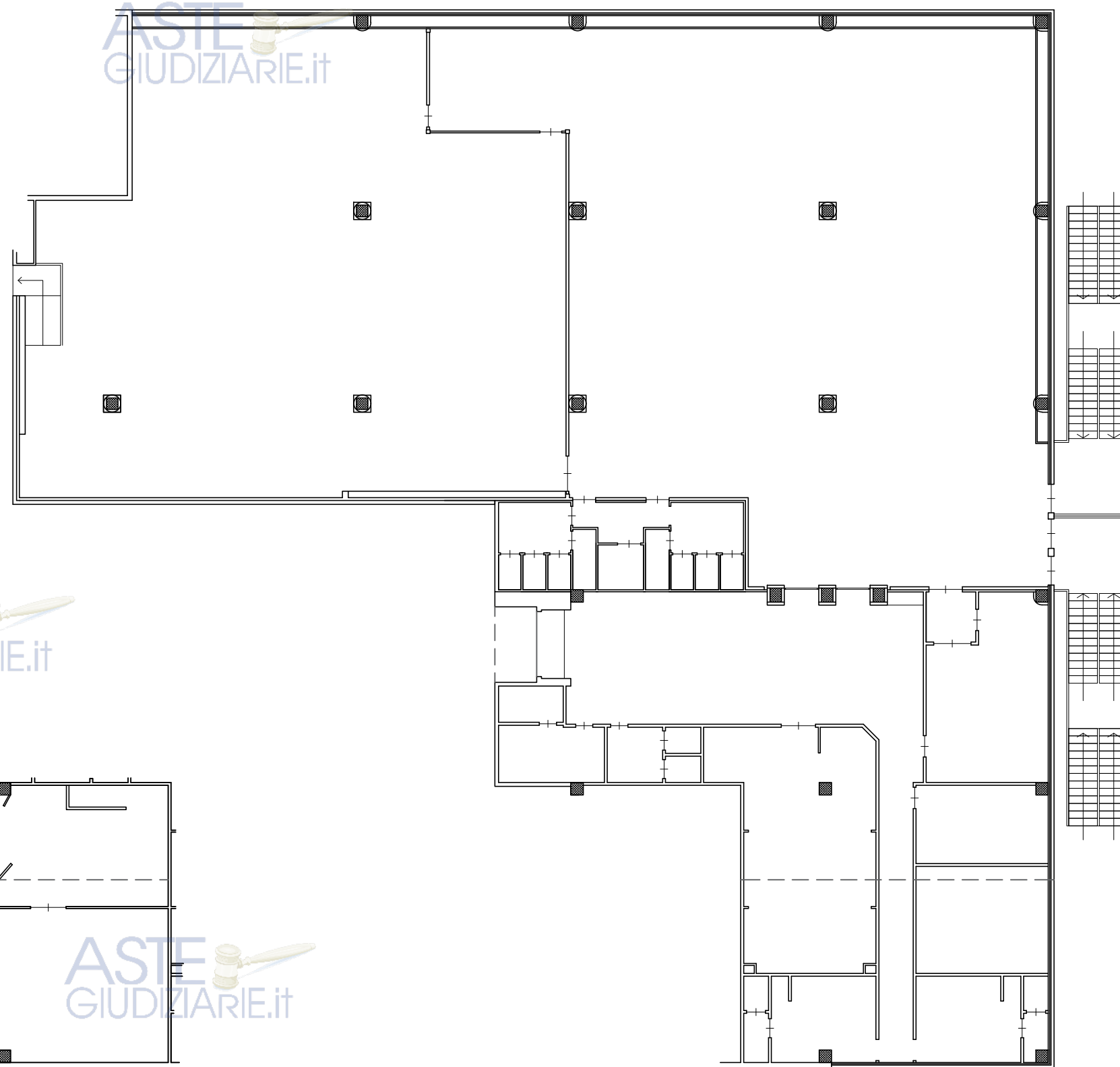


ASTE
GIUDIZIARIE.it

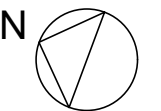
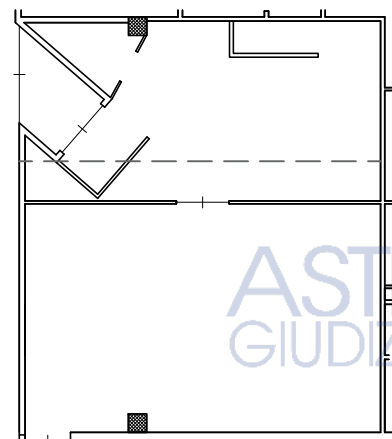
ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066 graff. 4044
Subalterno 45 graff. 114
PIANO PRIMO



COMUNE DI ROCCA SAN GIOVANNI
Foglio 9
Particella 4066 graff. 4044
Subalterno 46 graff. 115
PIANO PRIMO

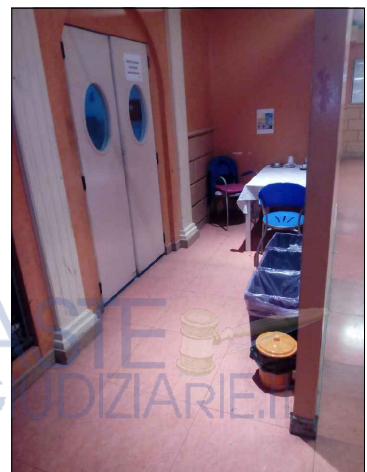
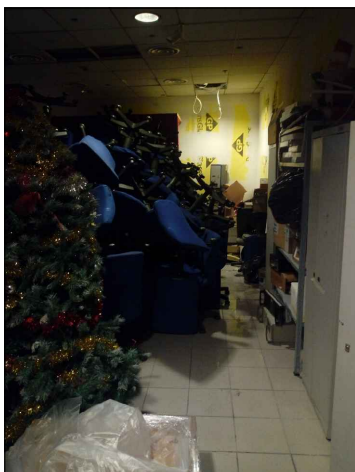
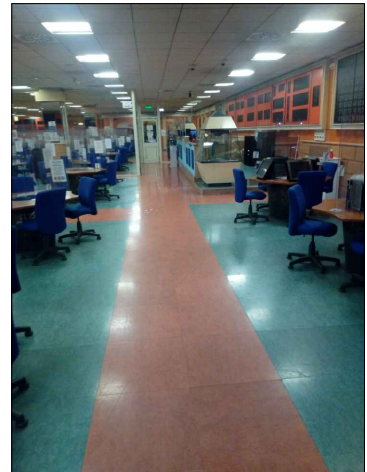
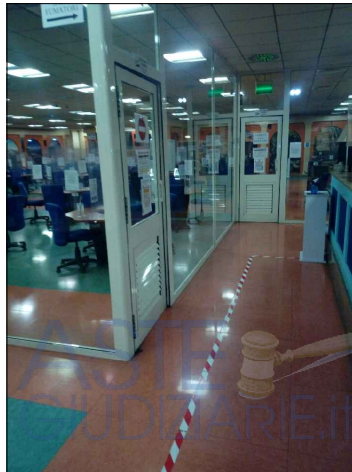
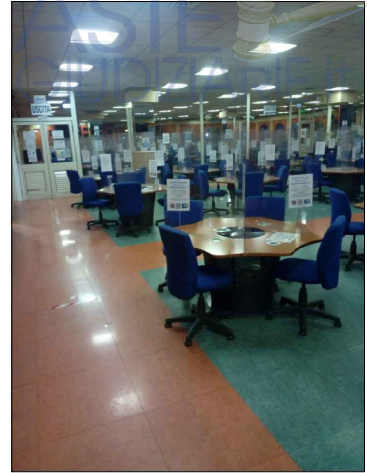
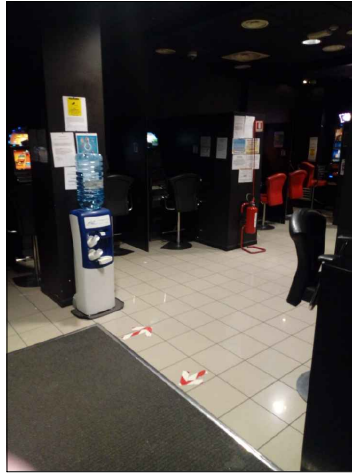


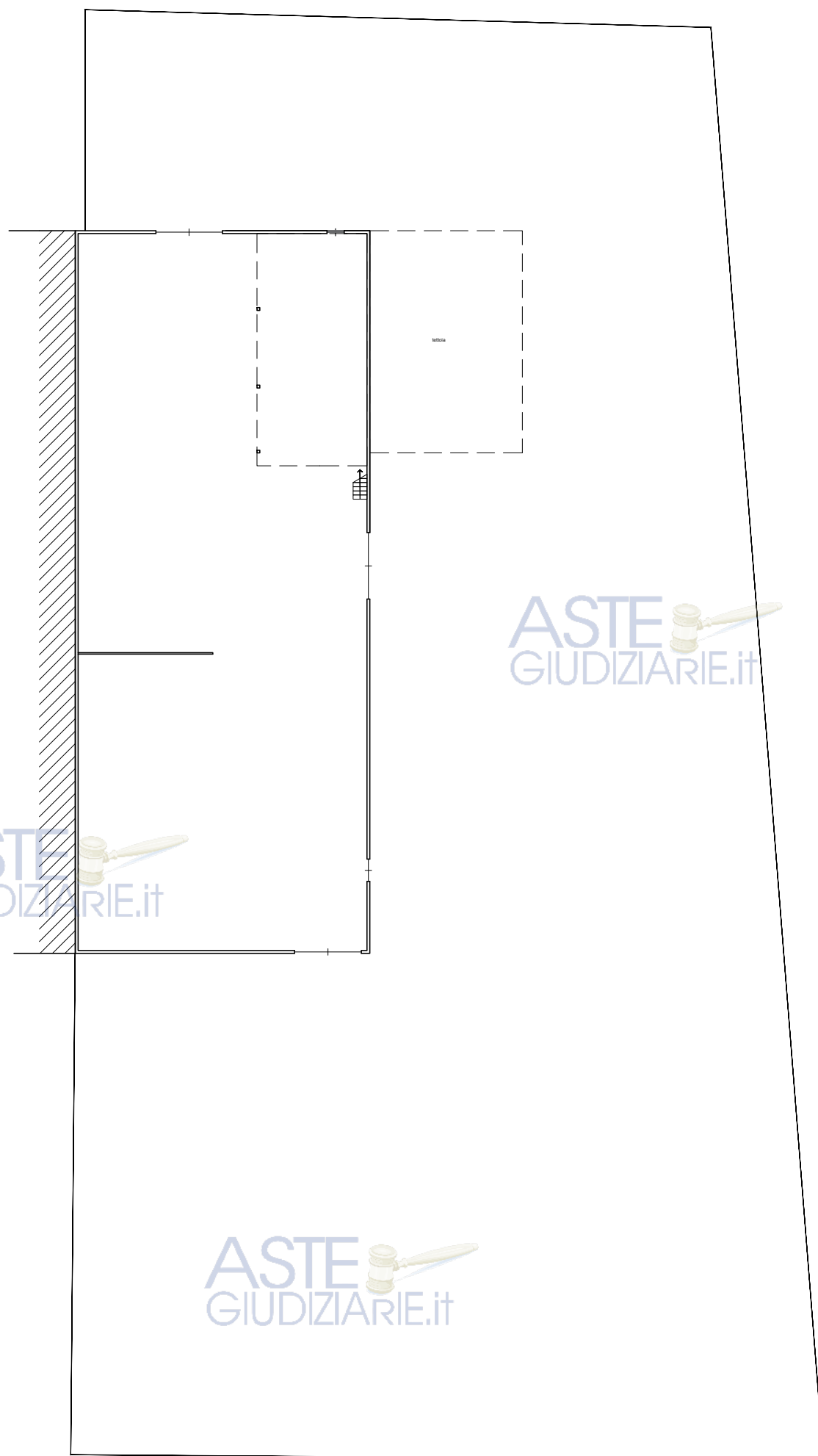
PIANO PRIMO

Foglio 9

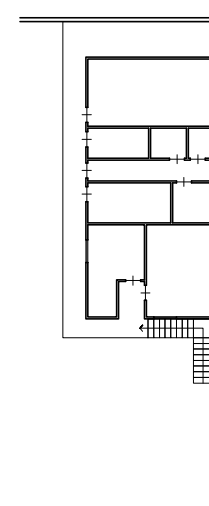
Particella 4044 Sub 114 graff. 4066 Sub 45

Particella 4044 Sub 115 graff. 4066 Sub 46





PIANO TERRA



PIANO SOPPALCATO

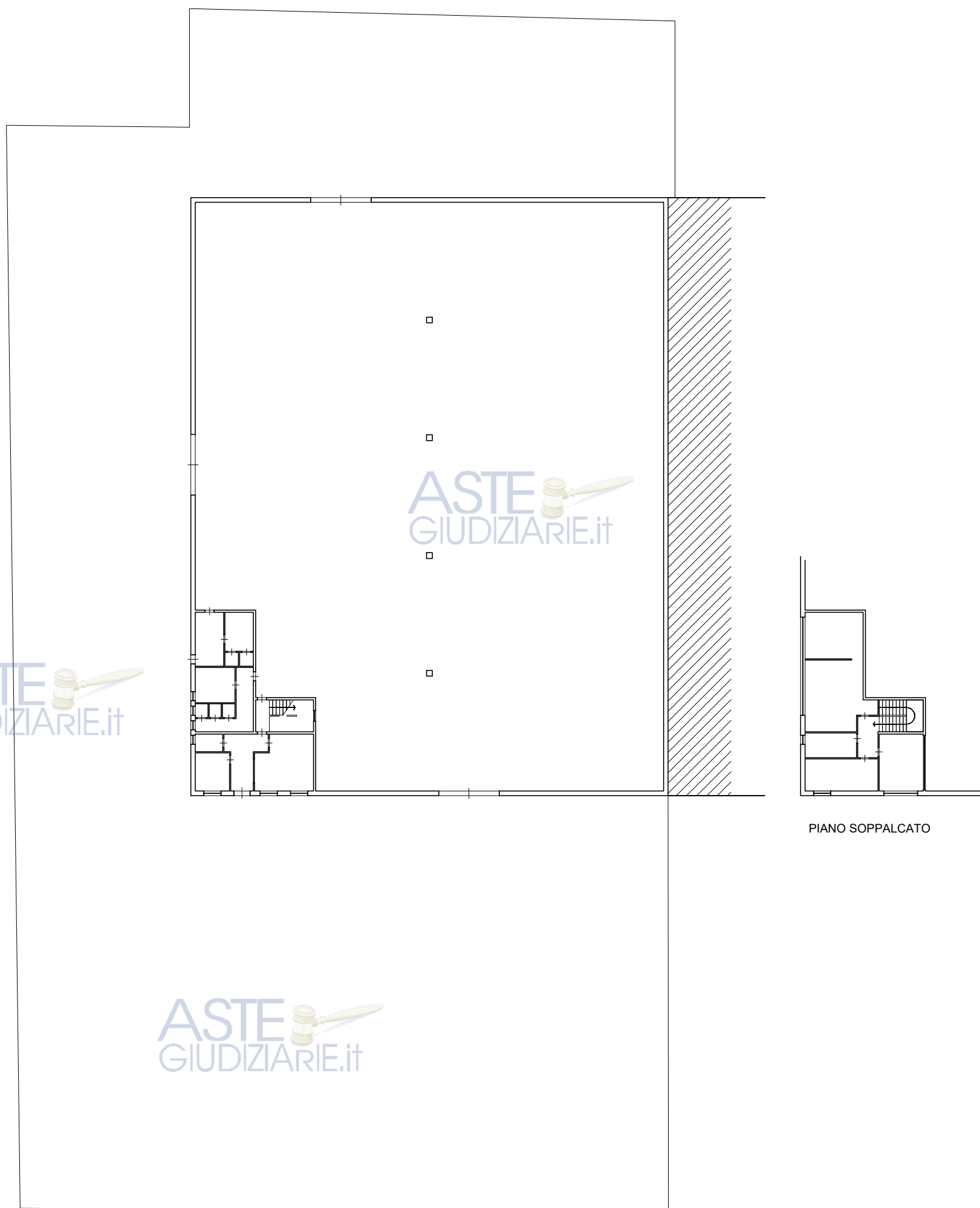
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI ATESSA
Foglio 2
Particella 4391



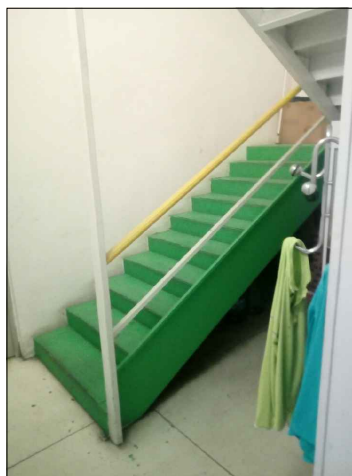
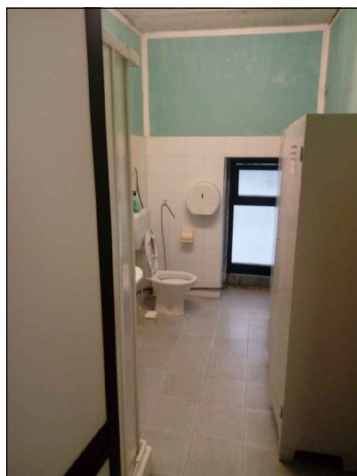
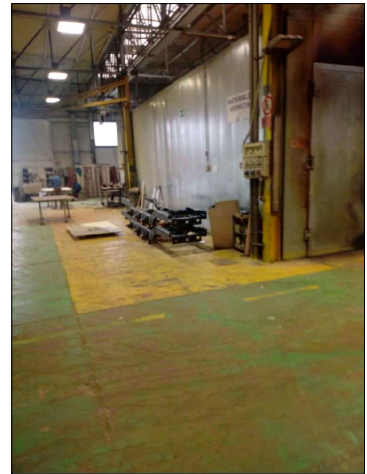


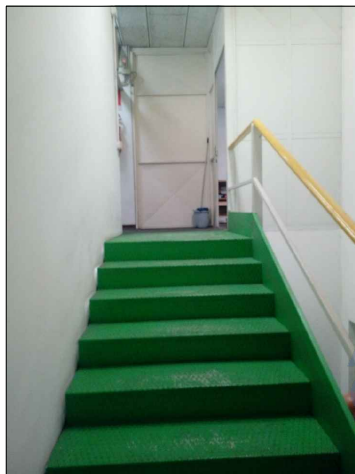
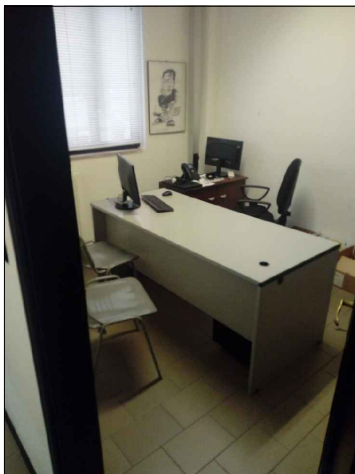
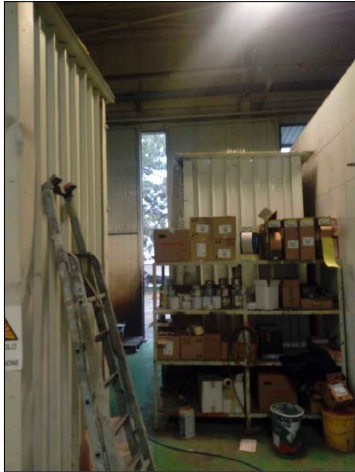


PIANO TERRA

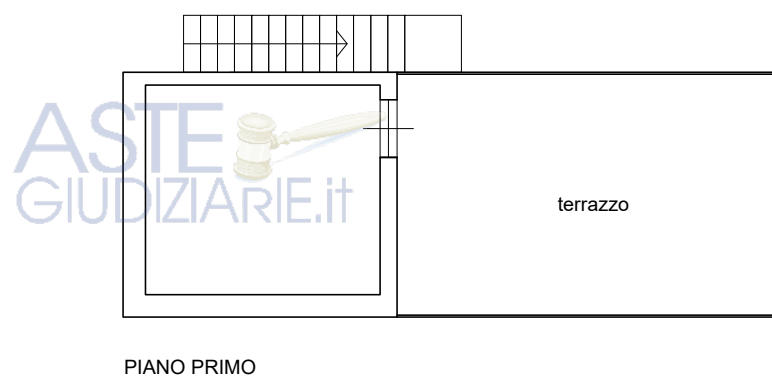
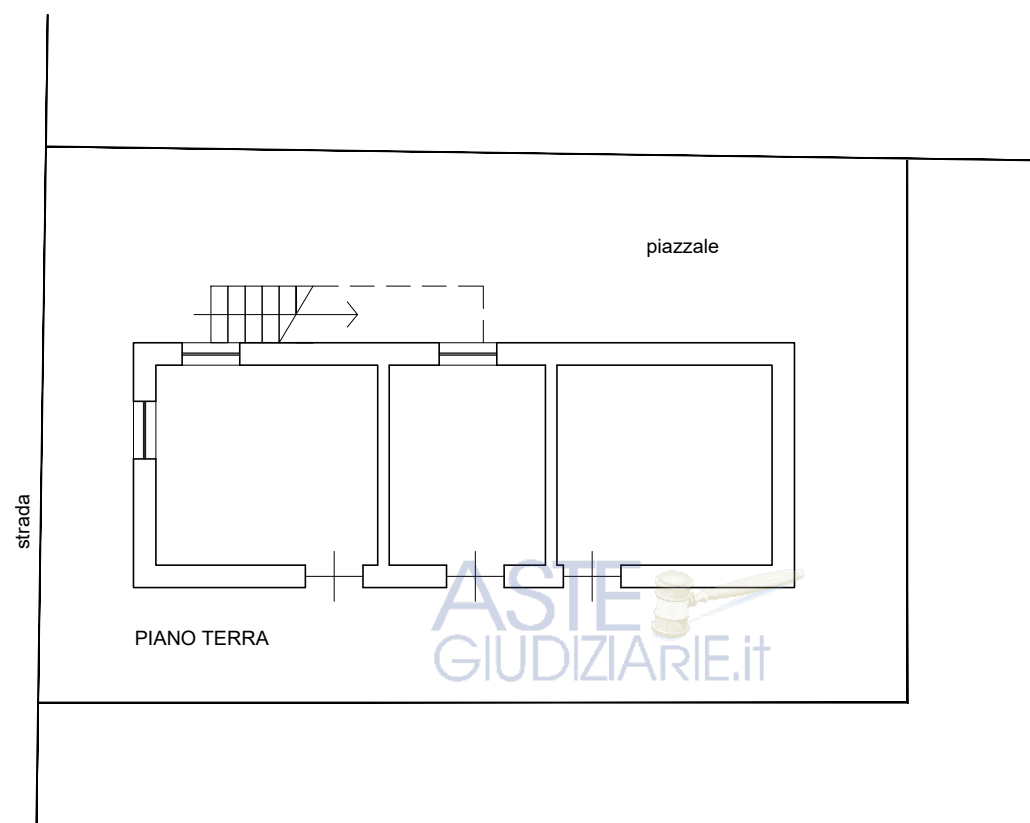
PIANO SOPPALCATO







ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta 14) Deposito di 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Quanto richiesto viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Avviso d'asta".

15) Produzione di 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

Quanto richiesto viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Relazione privacy".

Risposta 16) Produzione della check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, Il comma, del C.P.C., in modalità telematica PCT e di un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del C.P.C., è rinvenibile nel paragrafo "Controlli preliminari effettuati", a pagina 2 di codesta relazione.

Il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf, viene prodotto separatamente, tra gli allegati del deposito PCT, attraverso il file "Riassunto identificativi catastali".

Tanto si rassegna

Lanciano, 17/10/2023

ASTE
GIUDIZARIE.it

f.to digitalmente
Arch. Giusti Andrea ed Ing. Di Nola Roberto

ASTE
GIUDIZARIE.it