



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO

### Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N°60 – ANNO 2021

G.E. DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO

**Verenza promossa da:** **BPER CREDIT MANAGEMENT SCPA**  
Con sede in MODENA (MO) Via San carlo n.16

**Intervenuti:** **Agenzia delle Entrate – Riscossione**  
Via G. Grezar n. 14 ROMA (RM)

**Contro:**



**Esperto /CTU):** **Arch. Stefania De Francesco**  
con studio in Lanciano (CH), Via Ortona n. 14.

**Custode Giudiziario:** **Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano (CH)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lanciano, 22 GIUGNO 2022

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Con atto di pignoramento immobiliare, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti il **01/12/2021** al Registro Generale n° 22013, Registro Particolare 17157, la parte procedente, richiedeva al Tribunale di Lanciano, l'espropriazione forzata del seguente cespite:

**Quota pari a 1/1 del diritto di nuda proprietà e quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto di sala ristorante, sito nel Comune di Alfino (CH), Via Nazionale n. 501, iscritto all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al **foglio 8, particella 182 SUB. 16** Cat. D/8, piani terra e primo, rendita €13.317,50.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto la sottoscritta Arch. Stefania De Francesco con studio in Lanciano (CH) Via Ortona n. 14, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con il n° 473.

Accettato l'incarico conferitomi e prestato giuramento in data 14/03/2022(**ALL. 1**), accoglievo i quesiti che testualmente riporto in appresso:

**controllo preliminare consistente nel:**

**a)** "controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R.I.I. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati; - se la certificazione si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati; - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento",

**b)** "l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili siano indicati nella detta certificazione".

**c)** "l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio; sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

QUESTITI DEL GIUDICE - PROVVEDA L'ESPERTO A:

- 1) "identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";
- 2) "ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino";
- 3) "ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985";

- 4) "ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";**
- 5) "ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985";
- 6) "ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive";
- 7) "ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione";
- 8) "a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/ passive, diritti di usufrutto, uso di abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) "a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) "a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) " ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifici 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. Verifici in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) " ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) " ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) " a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

- 15) "ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) "ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

In riferimento al controllo preliminare richiesto dalla S.V.III., riguardo alla certificazione notarile sostitutiva, che questa risulta depositata nel fascicolo telematico in alternativa ai certificati della C.RR.II. di Chieti e che la stessa riporta i dati catastali storici ed attuali, fino alla copertura di almeno venti anni a ritroso a far data della trascrizione di pignoramento. Dalla consultazione del fascicolo telematico, appare che la parte procedente non ha allegato il certificato di stato civile della parte eseguita, ma trattandosi di bene non abitativo ed essendo, l'atto di provenienza, anticipo sulla successione, la scrivente ha ritenuto non necessario richiederne il rilascio, in quanto il bene oggetto di pignoramento è bene personale per ognuno degli esecutati.

Inoltre, al momento della stipula dell'"atto di Donazione" la Sig.ra [REDACTED] (parte donante) era vedova, ed il Sig. [REDACTED] (parte danataria) era coniugato in regime di separazione legale dei beni. I Sig.ri [REDACTED], entrambi celibi (vedi All. 6, atto del Notaio Paolo Ferrari).

Tutto ciò premesso, relaziono rispondendo ai punti del quesito, ed espletando l'incarico ricevuto dopo aver esaminato la documentazione reperita ed effettuato il sopralluogo.

Mi sono recata presso l'immobile oggetto di stima, in data 07/04/2022, con sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario nominato dal G.E. (vedi verbale di sopralluogo: **ALL. 2**).

#### **Risposta al primo punto del quesito**

"identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"

**Porzione di fabbricato a destinazione di sala ristorante, costituito da ampio salone adibito a banchetti al piano primo e cucina al piano terra, oltre che da accessori ed annessi servizi, sito nel Comune di Altino (CH), Via Nazionale n. 501, iscritto all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al foglio 8, particella 182 SUB. 16 Cat. D/8, piani terra e primo, rendita €13.317,50;**

**Confini:** strada Via Nazionale, corte comune, sub. 17 della medesima particella, salvo altri.

L'immobile pignorato sarà posto in vendita in **LOTTO UNICO**.

**LOTTO UNICO**  
**Porzione di fabbricato a destinazione sala ristorante con cucina, accessori e annessi servizi**  
**Comune di Altino (CH)**

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

"ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino";

La porzione di fabbricato, oggetto di pignoramento, è situato in località denominata "Selva" nel Comune di Altino, e si affaccia sulla strada principale (per l'appunto denominata Via Nazionale)

CTU Arch. Stefania De Francesco Via Ortona n. 14 66034 Lanciano (CH)

cell. 330-771318 e-mail: [arch.stefaniadefrancesco@gmail.com](mailto:arch.stefaniadefrancesco@gmail.com) pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 4

della frazione del Comune di Altino situata a valle del territorio comunale. La Via Nazionale, costituisce collegamento tra il Comune e la superstrada Val di Sangro, costituendo un passaggio principale e di collegamento tra Altino ed i Paesi limitrofi, ed in particolare con il vicino Comune di Casoli.

Il complesso edilizio, di cui il ristorante ne costituisce una porzione, è stato realizzato a partire dal 1981, ed ha subito ampliamenti nel corso degli anni successivi, che lo hanno portato a divenire un complesso a destinazione turistica con ristorante, palestra, piscina e Hotel, che negli anni 1990 ha raggiunto il suo completamento.

Il complesso è stato realizzato dalla famiglia [REDACTED], in particolare ad opera della Sig. ra [REDACTED].

La sala per banchetti, oggetto di pignoramento è stata donata dalla Sig.ra [REDACTED], con riserva dell'usufrutto. L' usufrutto è stato poi trasferito al figlio [REDACTED].

L'immobile pignorato si sviluppa su due piani, piano terra è costituito dall'ampia cucina che si apre dalla corte comune individuata con il subalterno 9, è munita di finestre e da un montacarichi che consente il trasferimento al piano superiore, dove vi è una seconda cucina destinata alla preparazione dei piatti con celle frigo e direttamente collegata con le due sale destinate alla ristorazione di cui una particolarmente ampia e ben illuminata.

La sala ristorante è accessibile dalla strada Via Nazionale, da un'ampia terrazza coperta in struttura di legno, che precede l'ingresso al ristorante.

Si precisa che la terrazza coperta costituisce passaggio per le unità abitative sub. 5 e 6 oltre al sub. 7 sottotetto, con accesso dalla scala, bene comune non censibile ed individuata con il subalterno 9. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato tamponato e munito di scala di collegamento tra la cucina al piano terra e la parte superiore, primo piano, con sbarco in zona cucina destinata alla preparazione dei piatti. La sala ristorante è pavimentata in marmi policromi con boiserie sempre in marmi chiari e terra bruciata, anche i pilastri sono rivestiti con lo stesso materiale. La sala più piccola, ed anteriore, è divisa dalla restante ampia sala da una parete vetrata policroma, in legno che caratterizza entrambi gli ambienti.

La sala è munita di climatizzazione invernale ed estiva, con erogatori posti nel controsoffitto in cartongesso. Una scala esterna, posta sul retrostante prospetto opposto all'ingresso, costituisce scala d'emergenza con idoneo sistema di apertura antipánico dalla sala ristorazione principale.

I servizi igienici, sono opportunamente progettati e realizzati per consentire l'uso di un notevole numero di ospiti, compresa la realizzazione di bagni per disabili.

Anche l'ingresso all'antistante terrazza coperta, è accessibile ai portatori di handicap, con rampa circolare che collega il marciapiede con il piano primo.

La vendita, non è assoggettata all'IVA.

#### **Risposta al terzo punto del quesito**

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

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato in prima costruzione dalla Sig.ra [REDACTED] in virtù del permesso di Costruire n. 105 del 7/12/1970, come specificato e documentato nel seguente punto di risposta al quesito.

#### **Risposta al quarto punto del quesito**

"ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";**

In seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Altino e presso il settore Urbanistica del SUAP

Sportello Unico Attività Produttive del Patto territoriale Sangro Aventino, la sottoscritta CTU ha potuto ricostruire le vicende edilizie del fabbricato. Resta da precisare che la ricostruzione più completa la si è rinvenuta presso il SUAP, nel quale fascicolo cartaceo dell'attività [REDACTED], si è rinvenuta la documentazione essenziale per tale ricostruzione. Presso il Comune di Altino, è stato possibile reperibile la sola C.E. n. 21 del 19/04/1995, per mancato reperimento delle pratiche. Tutto ciò premesso, la sottoscritta elenca in modo schematico le Concessioni, Autorizzazioni e sanatorie che hanno interessato dal 1970 in poi il fabbricato oggetto di pignoramento.

- 1) **Permesso di Costruire n. 105 del 7/12/1970** in testa a [REDACTED] e rilasciato dal Comune di Altino, come da giusto Certificato di Abitabilità del Sindaco datato 5/3/1973 (**All. 3a**)
- 2) **Concessione Edilizia 344 del 30/7/1980 e successiva Concessione Edilizia 372 del 16/01/1981** rilasciate dal Comune di Altino in testa a [REDACTED].
- 3) **Concessione Edilizia n. 21 del 19/04/1995** rilasciata dal Comune di Altino ai Sig.ri [REDACTED] in proprio per "Ammodernamento e funzionalità per servizi igienici - sanitari al ristorante [REDACTED]". Con questa concessione, si realizzerà un ampliamento alla struttura esistente per realizzare nuovi bagni al ristorante, oltre che altri lavori che non interessano l'unità immobiliare di pignoramento. (**All. 3 b**)
- 4) **Provvedimento conclusivo n. 150 del 16/06/2010** rilasciato dal SUAP Sangro Aventino e **successivo Provvedimento Conclusivo n. 189 del 17/10/2011** rilasciato dal SUAP Sangro Aventino **in VARIANTE al P.C. n. 150 del 2010**. La concessione in variante è stata richiesta e rilasciata alla Società [REDACTED] per la realizzazione in variante della copertura in legno sulla terrazza antistante il ristorante (**All. 3 c**)

Dalle risultanze del sopralluogo avvenuto in data 07/04/2022, la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento ed identificato con il SUB16 della particella 182 foglio 8 del Comune di Altino, risulta **NON CONFORME** allo stato di **PROGETTO ASSENTITO** per lievi opere interne non rispondenti con l'ultimo Provvedimento Conclusivo in variante n. 189 del 17/10/2011, pertanto l'immobile necessita di sanatoria.

Si precisa che il ristorante, risulta interessato dalle seguenti AGIBILITA' - ABITABILITA':

- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Altino in data 05/03/1973;
- Permesso di Agibilità n. 101 del 12/07/2010 rilasciato dal SUAP del Patto Territoriale Sangro Aventino (**All. 3 d**).

In fase di sopralluogo si è proceduto alla misurazione di verifica vano x vano, e confrontando le risultanze dello stesso con i dati delle piante rappresentate nell'ultimo titolo abilitativo, si è riscontrata qualche lieve difformità, non sostanziale, ed inquadabile come, diversa distribuzione degli spazi interni. Infatti, al piano terra, tra la cucina ed il locale igienico è stato realizzato un vano antibagno.

Per queste lievi difformità, considerando che la pratica tecnico-edilizia più idonea è una CILA in Sanatoria, si può stabilire che i costi della stessa, ammontano a € 1.000,00 (Euro mille) per oblazione, € 200,00 per diritti di segreteria al SUAP, e circa € 1.500,00 (euro millecinquecento) per il compenso del professionista abilitato per la predisposizione della parifica CILA, per un totale di € 2.700,00 (euro duemilasettecento) oltre oneri previdenziali ed IVA prevista per legge. Si precisa che la parcella professionale è stata contabilizzata in via del tutto indicativa, secondo i prezzi applicati correntemente, ma può essere suscettibile di variazione discrezionale da professionista a professionista, anche in considerazione dell'abolizione delle tariffe minime professionali.

Si precisa, inoltre, che l'attuale planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto ed allo stato di progetto in variante assentito con il Procedimento Conclusivo 189 del 17/10/2011. L'agibilità 101/2010, infatti è riferita allo stato di progetto e di fatto riferito allo stato dell'opera prima delle varianti ultime assentite nel 2011. Pertanto, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, con variazione della planimetria e della DOCFA che la parte aggiudicataria

dovrà provvedere a regolarizzare a proprie spese. Anche in questo caso, si quantifica una spesa di € 50,00 per Diritti catastali per la presentazione della nuova scheda, e di circa € 1.200,00 (euro milleduecento) per il compenso professionale del tecnico abilitato. Per la predisposizione della DOCFA in variazione catastale e della nuova planimetria aggiornata.

Si precisa che, con il Provvedimento Conclusivo Provvedimento Conclusivo n. 189 del 17/10/2011 rilasciato dal SUAP Sangro Aventino in VARIANTE al P.C. n. 150 del 2010, la particella 4028, di proprietà della stessa ditta, ma non oggetto di pignoramento, è stata asservita, quale superficie edificatoria, per la cubatura dell'ampliamento realizzato con il titolo abilitativo sopra riportato. La particella di terreno, di che trattasi, è posizionata al di là della strada Via Nazionale, proprio di fronte alla balaustra della terrazza coperta del [REDACTED] (vedi All. 7 nota ipotecaria di asservimento).

#### **Risposta al quinto punto del quesito**

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

Il compendio pignorato è costituito dalla sola porzione di fabbricato destinato a ristorante come verificabile anche dall'elaborato planimetrico riferito alla particella 182 del foglio 8, pertanto non necessita di certificato di destinazione urbanistica (All. 4 a stralcio di mappa catastale, ed All. 4 b elaborato planimetrico).

#### **Risposta al sesto punto del quesito**

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

Come già evidenziato nel precedente punto quattro del quesito, la planimetria catastale estrapolata dal N.C.E.U. non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto la planimetria all'attualità "ultima planimetria in atti" del 31/03/2009 (All. 5), rappresenta lo stato dei luoghi prima della Variante e sanatoria del 2011 e quindi mancante della copertura in legno sulla terrazza, della sistemazione scale esterne di collegamento con rampa disabili, della realizzazione del bagno per disabili. Le opere innanzi descritte, sono opere che risultano nella rappresentazione delle tavole grafiche del Provvedimento Conclusivo n. 189 del 17/10/2011, pertanto sono assentite da titolo abilitativo.

La planimetria catastale dovrà essere oggetto di variazione catastale in DOCFA da presentare all'Agenzia del Territorio – catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Chieti. Le spese di tale variazione saranno a totale carico della parte aggiudicataria.

#### **Risposta al settimo punto del quesito**

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

Dall'esame della documentazione dell'Agenzia del Territorio di Chieti, la visura catastale e visura catastale storica, si evince che, alla data della notifica dell'atto di pignoramento ( 21/10/2021 e 25/10/2021), il Sig. [REDACTED] risulta intestatario del diritto di Usufrutto sull'immobile pignorato, ma non riportato in visura catastale per mancanza della presentazione della domanda di Voltura come previsto dall'atto del Notaio Paolo Ferrari del 27/05/2011 Rep. 10.944, con il quale si effettuava una Rettifica di dati catastali – Donazione –

Asservimento (**All. 6** Atto Notaio Ferrari Paolo), del precedente atto di Donazione e compravendita dello stesso notaio del 22/02/2010.

All'art. 6 "Donazione" del predetto atto, viene stabilito che la Sig.ra [REDACTED] a titolo di anticipata successione legittima, dona ai [REDACTED], in parti uguali (1/2 ciascuno), la nuda proprietà riservando per sé, e dopo di lei, a favore del figlio [REDACTED] l'intero usufrutto (1/1) vita natural durante.

Nella stessa data si effettua la cessione del diritto di usufrutto dalla Sig.ra [REDACTED] al Sig. [REDACTED], risultano intestatari per ½ ciascuno della nuda proprietà, conformemente all'atto di donazione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non può essere divisa in parti uguali tra i comproprietari della nuda proprietà, pertanto si ritiene di non poter ipotizzare una divisione in porzioni di valore simile per ciascun proprietario.

### **Risposta al ottavo punto del quesito**

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

Storicamente in senso cronologico inverso, a partire dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta in data **02/10/2020** viene riportata la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà e quindi **fino al 01/10/2000, riferiti agli immobili costituenti il Lotto Unico.**

#### ➤ **Titolo: ATTO di DONAZIONE**

Atto di DONAZIONE del Notaio Paolo Ferrari, del **22/02/2010** Repertorio 9138

Soggetto contro:



Nuda proprietà per 1/1

Nuda Proprietà per ½

Nuda Proprietà per ½

Registrato: U.R di Lanciano

**Data: 22/02/2010**

Rep. n° 892 Serie IT

Trascr. Cons. RR.II di Chieti

**Data: 12/03/2010**

Reg. Part.: n° 3391 Reg. Gen.: n° 4699

La donazione, interessa, oltre che l'immobile oggetto di pignoramento, e cioè il **SUB. 16 della PARTICELLA 182, del FOGLIO 8 del Comune di Altino**, anche altri immobili, tra fabbricati e terreni.

Si precisa che con Atto del Notaio Paolo Ferrari del 27/05/2011 trascritto in data 17/06/2011 con il n. di Reg. Part. 7344 e Reg. Gen. 10503, l'atto precedente è stato rettificato per un terreno oggetto della stessa donazione e che erroneamente era stato riportato al catasto TERRENI anziché FABBRICATI (ente urbano).



Con il medesimo atto:

➤ **Titolo: Costituzione di diritti a titolo gratuito**

Atto del Notaio Paolo Ferrari, del **22/02/2010** Repertorio 9138

Soggetto contro:

[REDACTED]

Usufrutto per 1/1

Soggetti a favore:

[REDACTED]

Usufrutto per 1/1

Registrato: U.R. di Lanciano

**Data: 22/02/2010**

Rep. n° 892 Serie II

Trascr. Cons. RR.II di Chieti

**Data: 12/03/2010**

Reg. Part.: n° 3396 Reg. Gen.: n° 4704

LA DISPOSIZIONE E' CONDIZIONATA ALLA SOPRAVVIVENZA DEL CESSIONARIO ALLA CEDENTE.

La cessione di usufrutto, interessa, oltre che l'immobile oggetto di pignoramento, e cioè il **SUB. 16 della PARTICELLA 182, del FOGLIO 8 del Comune di Altino**, anche altri immobili, tra fabbricati e terreni.

Si precisa che la voltura di tale atto di cessione dei diritti /usufrutto, non è stata effettuata per erronea mancata richiesta della Voltura catastale automatica, al momento della trascrizione c/o la CC.RR.II. di Chieti. Per questo motivo, nell'attuale visura catastale, risulta intestataria del diritto di usufrutto, la Sig.ra [REDACTED]

**Prima del Decreto di Trasferimento sarà necessario chiedere la voltura catastale per consentire il riallineamento dei dati catastali circa l'intestazione del diritto di usufrutto.**

➤ **Titolo di Proprietà: ATTO COMPRAVENDITA**

Atto di Compravendita del Notaio Germano De Cinque, del **11/09/1989** Repertorio 30561

Soggetto contro:

[REDACTED]

proprietario per 1/1

Soggetti a favore:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

Registrato: U.R. di Lanciano

**Data: 02/10/1989**

Rep. n° 1873 Serie

Trascr. Cons. RR.II di Chieti

**Data: 04/10/1989**

Con questo atto di compravendita, la Sig.ra [REDACTED] acquista le particelle 182,183 e 215 del Foglio 8 identificate nel catasto terreni del comune di Altino per complessive are 18.20, confinante con il fabbricato già di sua proprietà e che sulla particella 182 insiste un vecchio fabbricato rurale inagibile.

**CONCLUSIONI: A far data dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, per tutto il ventennio antecedente alla stessa, è accertata la continuità delle trascrizioni.**

**Vincoli ed oneri Giuridici riferiti al LOTTO UNICO:**

Con lo studio delle ispezioni e delle note ipotecarie, riguardanti il bene pignorato, si schematizzano di seguito, sempre in senso cronologico inverso, **le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con decreto di trasferimento, i cui costi saranno a carico della parte aggiudicataria.**

- TRASCRIZIONE: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

**VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI:**

Pubb. Uff.: Tribunale di Lanciano

Data: **25/10/2021**

Rep. n° 537

Trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti Data: **01/12/2021**

**Reg. Gen.: N° 22013 Reg. Part.: N° 17157**

a FAVORE: di BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. con sede in Modena (MO),

C.F.: 03667810364;

CONTRO:



Nuda Proprietà per ½

Nuda Proprietà per ½

Usufrutto per 1/1

Atto Esecutivo Cautelare su l'immobile sito in Altino (CH) distinti catastalmente: **foglio 8, particella 182 SUB. 16 Cat. D/8, piani terra e primo, rendita €13.317,50;**

ISCRIZIONE: IPOTECA LEGALE

**Ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico:**

Pubb. Uff.: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE e TRIBUTI

Data: **24/04/2019**

Rep. n° 203134/1

Trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti Data: **09/05/2019**

**Reg. Gen.: N° 8088 Reg. Part.: N° 930**

a FAVORE: di SOGET SPA con sede in PESCARA (PE), C.F.: 01807790686

CONTRO:



Usufrutto 1/1

Atto Esecutivo Cautelare su l'immobile sito in Altino (CH) distinti catastalmente:  
**foglio 8, particella 182 SUB. 16 Cat. D/8, piani terra e primo, rendita €13.317,50**, oltre ad altro.

ISCRIZIONE: IPOTECA LEGALE

**Ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico:**

Pubb. Uff.: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE e TRIBUTI

Data: **06/07/2016**

Rep. n° 202929/1

Trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti Data: **27/07/2016**

**Reg. Gen.: N° 12823 Reg. Part.: N° 1589**

a FAVORE: di SOGET SPA con sede in PESCARA (PE), C.F.: 01807790686

CONTRO:



Usufrutto 1/1

Atto Esecutivo Cautelare su l'immobile sito in Altino (CH) distinti catastalmente:  
**foglio 8, particella 182 SUB. 16 Cat. D/8, piani terra e primo, rendita €13.317,50**, oltre ad altro.

ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO:**

Pubb. Notaio Paolo Ferrari

Data: **22/02/2010**

Rep. n° 9137/4498

Trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio Pubbl. Immobiliare di Chieti Data: **24/02/2010**

**Reg. Gen.: N° 3566 Reg. Part.: N° 578**

a FAVORE: di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.P.A., sede di Lanciano (CH)  
C.F.: 00391250693

CONTRO:



proprietà 1/1

Atto Esecutivo Cautelare su l'immobile sito in Altino (CH) distinti catastalmente:  
**foglio 8, particella 182 SUB. 16 Cat. D/8, piani terra e primo, rendita €13.317,50.**

Vedi All. 7.

### **Risposta al nono punto del quesito**

*"a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo*

CTU Arch. Stefania De Francesco Via Ortona n. 14 66034 Lanciano (CH)

cell. 330-771318 e-mail: [arch.stefaniadefrancesco@gmail.com](mailto:arch.stefaniadefrancesco@gmail.com) pec: stefania.defrancesco@archiworldpec.it

Pag. 11

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;

Le superfici nette e lorde, dei singoli ambienti, riverificate anche in sede di sopralluogo, vengono riportate nello schema che segue al fine di determinare la superficie convenzionale complessiva applicando i coefficienti di destinazione dei singoli ambienti e tenendo in considerazione le superfici accessorie (terrazzo coperto ecc...).

Le superficie convenzionale, costituirà il parametro dimensionale per la determinazione del giusto valore di mercato.

#### Riepilogo delle caratteristiche dimensionali del lotto unico:

Foglio 8, P.IIIa 182, Sub 16	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente Ambiente	TOTALE Sup. Convenzionale (mq)
<b>PIANO PRIMO</b>				
TERRAZZO COPERTO	210,3	219,32	0,75	164,49
SALA DI SOMMINISTRAZIONE	400,76	424	1	424
CUCINA	83,26	95,11	1	95,11
VANO SCALA INTERNO	2,5	2,87	0,3	0,86
SERVISI IGIENICI + GUARDAROBA	48,1	53,45	1	53,45
<b>PIANO TERRA</b>				
CUCINA	113	139	1	139
BAGNO	6,32	7,4	1	7,4
VANO SCALA INTERNO	2,25	4,3	0,3	1,29
<b>TOTALE</b>	<b>866,49</b>	<b>945,45</b>		<b>885,60</b>

**La superficie lorda convenzionale (commerciale) del ristorante sito nel Comune di Altino**, in Via Nazionale n° 501, è data dalla sommatoria tra le superfici lorde dei vani, ed è pari a **mq. 885.60**.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo della stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico si ritiene idoneo il criterio di stima basato sul **più probabile valore di mercato** in quanto esprime il valore del bene in funzione della domanda e dell'offerta di un bene sul mercato. Quindi la stima del compendio immobiliare, riferita al Lotto UNICO, si sviluppa sulla base del **criterio sintetico comparativo**, adottando, come parametro tecnico-dimensionale, il costo al mq. di immobili compravenduti simili a quello pignorato, in tempi recenti, considerando la superficie convenzionale precedentemente calcolata. Dalla consultazione dei valori OMI: Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate e riferiti ai dati del secondo semestre dell'anno 2021, il valore al mq. dei locali commerciali si attesta tra un minimo di € 650.00/mq. ad un massimo di € 1.300.00/mq. ( **All. 8** )

Considerando che la destinazione di Sala per Banchetti, non è particolarmente richiesta nelle transazioni di compravendita, sia per il particolare momento di crisi degli ultimi due anni dovuti all'emergenza COVID-19, sia per la posizione e location non particolarmente ambita per le cerimonie ed eventi, che necessita di essere riconvertita e ristrutturata. Per i motivi sopra esposti, si ritiene opportuno attestarne il **valore unitario a € 650,00/mq.**

Nella tabella di seguito riportata, si attribuiscono le percentuali di correzione in ottemperanza al disposto art. 569 del CPC al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

**Al valore del bene in procedura esecutiva per il LOTTO UNICO, si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:**

Riduzione per assenza di garanzia per vizi	15%
Riduzione per stato di possesso (occupato per contratto di locazione)	15%
Riduzione per vendita di una quota dell'immobile	-
Oneri per regolarizzazione urbanistica – sanatorie e variazioni catastali	3.950,00 €
Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione	15%
Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	-
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-

In considerazione di tutto quanto sopra descritto e calcolato, si determina il valore di mercato dell'immobile.

	DESCRIZIONE	Superfici convenzionali (mq.)	Valore unitario €/Mq	Valore complessivo €	Tot. % di correz.	Valore ragguagliato(€)
<b>Foglio 8, P.IIa 182, Sub 16</b>	Sala Ristorante	885,6	650	575.640,00	-45	316.602,00 €
Oneri per regolarizzazione urbanistica – sanatorie						- 3.950,00 €
TOTALE						312.652,00 €
<b>TOTALE DA PORRE A BASE D'ASTA CON ARROTONDAMENTO IN DIFETTO (-652,00)</b>						<b>312.000,00 €</b>

In considerazione del diritto di Usufrutto, si ritiene di dover rappresentare, nella tabella che segue, il valore dell'usufrutto per la quota di 1/1, e di considerare il valore della nuda proprietà ridivisa in parti uguali tra il Sig. [REDACTED]. Il calcolo viene effettuato considerando dell'età dell'usufruttuario, che ha 69 anni, e che il valore percentuale per la fascia di età, è stabilito al 45% del valore di mercato, e di conseguenza il valore della nuda proprietà è pari al 55%.

INTESTATARI	NATURA DI DIRITTO	QUOTA	COEFF. NUDA PROPRIETA'	COEFF. USUFRUTTO	TOT. NUDA PROPRIETA'	TOT. USUFRUTTO
[REDACTED]	USUFRUTTUARIO	1/1	45%	55%	85.800,00 €	140.400,00 €
	NUDA PROPRIETA'	1/2				85.800,00 €
	NUDA PROPRIETA'	1/2				85.800,00 €
<b>TOTALE</b>					<b>171.600,00 €</b>	<b>140.400,00 €</b>

### **Risposta al decimo punto del quesito**

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

Il LOTTO è UNICO, pertanto non necessità di frazionamenti.



### **Risposta all'undicesimo punto del quesito**

" ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

Al momento del sopralluogo, l'immobile, pur risultando apparentemente libero, in quanto adibito esclusivamente ad eventi e banchetti per cerimonie, la parte esecutata rappresentata dal Sig. ██████████, mi fornisce il contratto di locazione, stipulato tra gli intestatari della nuda proprietà e la società "██████████" rappresentata dal legale rappresentante ██████████ (anche parte esecutata). Il canone mensile è stato stabilito per € 300.00/mese per un totale annuo di € 3600.00.

Il contratto di locazione, ad uso non abitativo, è stato sottoscritto in data 12/08/2020, di durata novennale con inizio della locazione a decorrere dal 13/08/2020. Il contratto risulta registrato all'Ufficio Territoriale di Lanciano, Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Chieti il 18/08/2020 al n. 1537 Serie 3T ( **All. 9** ).

Sempre dai dati dell'OMI, si può ricavare il valore di locazione unitario per l'immobile oggetto di pignoramento. Considerando il valore minimo riportato, pari a € 3.2 €/mq./mese di superficie netta, ma considerando la grandezza dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno ridurre l'importo unitario a € 1.5/mq./mese, per un valore di € 975,00€/mq ( 1.5 x 650,00 mq. circa al netto del terrazzo esterno e delle scale).

Pertanto **il valore congruo di locazione è di € 975,00 mensili**, e considerando che, il contratto di locazione in essere, prevede un canone mensile di € 300,00 mensili, l'integrazione dovuta è pari a € 675,00 mensili.

Il bene costituente il LOTTO UNICO non è interessato da alcun vincolo di natura condominiale perché non è porzione di condominio, e non è gravato da alcun censo, livello o uso civico.

### **Risposta al dodicesimo punto del quesito**

"ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

L'immobile non è interessato da procedure espropriative per pubblica utilità



### **Risposta tredicesimo punto del quesito**

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

In **All. 10**, si riporta le piante del bene pignorato, con indicazione dei vani e degli elementi architettonici che dovranno essere sanati e rappresentati in variante alla planimetria catastale per la giusta rispondenza di essa, allo stato di fatto.

L'allegato fotografico riportato in coda alla presente relazione, ben rappresenta la disposizione dei vani, le finiture interne ed esterne che caratterizzano l'immobile.

### **Risposta quattordicesimo punto del quesito**

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

### **Avviso d'Asta LOTTO UNICO:**

#### **Esecuzione Immobiliare n° 60/2021**

**Quota pari a 1/1 del diritto di nuda proprietà e quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto** di di porzione di immobile a destinazione **sala ristorante, sito nel Comune di Alfino** (CH) località Selva, Via Nazionale n. 501, iscritto all' Agenzia del Territorio di Chieti -Fabbricati- al **folio 8, particella 182 SUB. 16** Cat. D/8, piani terra e primo, rendita €13.317,50.

**Confini:** strada Via Nazionale, corte comune, sub. 17 della medesima particella, salvo altri.

L'unità immobiliare è disposta su due livelli: piano terra, e piano primo a destinazione di sala per ristorazione adibita a banchetti ed eventi, costituita da cucina al piano terra di 113 mq. calpestabili, con servizio igienico e vano antibagno. Il piano primo è costituito da ampio terrazzo coperto in struttura di legno con balaustra sulla Via Nazionale, sala ristorante di circa 400.00mq con la possibilità di suddivisione in due ambienti tramite parete scorrevole in vetro colorato e legno. Cucina per l'impiattamento di mq. 83 circa, con annessi servizi igienici per il personale e per il pubblico. Una scala interna, unisce le due cucine con un montacarichi a servizio.

L'immobile è occupato da Società sportiva, con contratto di locazione registrato, il cui legale rappresentante è un esecutato. L'immobile necessita di regolarizzazione urbanistica e di variazione catastale le cui spese sono a totale carico della parte aggiudicataria. Inoltre, prima del decreto di trasferimento è necessario procedere alla Voltura di intestazione omessa al momento della trascrizione dell'atto di costituzione del diritto di "usufrutto" (atto Notaio Paolo Ferrari del 22/02/2010 trascritto in data 12/03/2010).

La vendita non è soggetta ad IVA.

**Prezzo base d'asta: € 312.000,00 (euro trecentododicimila/00)**

#### **CONCLUSIONI:**

La sottoscritta, rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, e/o integrazione necessaria e ringrazia, la S.V. Ill., per la fiducia accordata.

Lanciano, 22 giugno 2022

(Il CTU)  
Arch. Stefania De Francesco

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO UNICO.**

- ALL. 1 Copia verbale di giuramento
- ALL. 2 Verbale di sopralluogo
- ALL. 3 Titoli abilitativi urbanistici
- ALL. 4 Stralcio di Mappa – Elaborati planimetrici
- ALL. 5 Planimetrie catastali
- ALL. 6 Atto di provenienza
- ALL. 7 Ispezioni e visure ipotecarie
- ALL. 8 Quotazioni OMI
- ALL. 9 Contratto di locazione in essere
- ALL. 10 Piante dei vari piani con indicazione delle difformità da regolarizzare
- ALL. 11 Relazione senza indicazione delle generalità dell'esecutata e terzi
- ALL. 12 Check list. (art. 567 comma 2)

