

TRIBUNALE DI LANCIANO (Ch)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 39/2021 R. ESEC.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dr.ssa Chiara D'Alfonso



Procedura esecutiva immobiliare n° 39/2021 promossa da [REDACTED]
con sede in [REDACTED] e per la quale mandataria [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] e per essa [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE ED ALLEGATI

Data 29-03-2022

Il C.T.U.

Geom. Gino Riziero Caniglia



RELAZIONE

1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Caniglia Gino Rizio nato a Lanciano il 12-8-1976 residente a Fossacesia alla Via SP Rocca San Giovanni 25, con studio in Santa Maria Imbaro alla Via Piane 83/a, iscritto presso il Collegio Geometri della Provincia di Chieti al n° 1399 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanciano, nominato CTU nel procedimento 39/2021 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto l'incarico per rispondere ai seguenti quesiti:

Il G.E. Formula

Di seguito i quesiti che dovrà rispondere redigendo perizia di stima e l'effettuazione del deposito della C.T.U.:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, procede l'esperto in primo luogo al 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 RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

b. Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

c. Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione 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 pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti in vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del



giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi approvati dall'Ufficio del Territorio 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 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 ogni caso di opere abusive effettui il controllo delle possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

5. Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco 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 ogni 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

9. A determinare il valore degli immobili pignorati.

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

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

11. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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 condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
16. Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Premesso che il sottoscritto Geom. Gino Rizziero Caniglia è stato nominato consulente esperto nella procedura sopra indicata dalla Sig. GE Dott.sa Chiara D'Alfonso e con il mandato indicato, incarico accettato e depositato telematicamente in data 26-11-2021 sul sito della Cancelleria del Tribunale di Lanciano, lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto redige la relazione peritale con relativi allegati che fanno parte integrante della stessa.



2) DATI CATASTALI

Fabbricato sito in Gessopalena al NCEU fg. 33 p.lla 441:

- sub 3, cat. C3, classe 2°, consistenza mq 34, piano S1, dati di sup. mq 64, rendita € 56,16, Via Giardino
- sub 2, cat. A4, classe 4°, vani 5,5, piano T/1, rendita € 210,20, Via Giardino
- ditta catastale: [REDACTED]

- confini: con p.lla 440 a piu lati intestata alla stessa ditta e non pignorata che attualmente funge da corte, un vertice è in aderenza con la particella 442 di proprietà dell'esecutato ma non pignorata.

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato unifamiliare composto da:

- piano seminterrato ad uso cantina, cucina, soggiorno e ripostiglio;
- piano terra ad uso cucina, soggiorno, letto 1, letto2, wc, disimpegno e balconi;
- piano primo sottotetto ad uso soffitta/ripostiglio.

Il fabbricato ha una corte circostante che confina con la strada pubblica e dalla quale si accede anche all'immobile non interessato dalla presente procedura p.lla 442.

Il vertice sinistro (vedasi elaborati catastali) retrostante il fabbricato è ubicato in aderenza ad un locale magazzino (p.lla 442) intestata alla stessa ditta ma non oggetto di pignoramento.

Il terreno circostante utilizzato come corte e censito al NCT al fg. 33 p.lla 440 non è oggetto di mutuo e relativo pignoramento.

Il fabbricato presenta pavimenti e rivestimenti in gres, tinteggiatura interna uso civile, infissi in legno, impianto elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termostati, impianto elettrico.

4) URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU sono emerse le seguenti criticita', il comune di Gessopalena a mezzo Pec del 01-03-2022 trasmetteva:

- copia della **concessione prat. n°573/1980** per rifacimento intonaci, ripassatura tetto e sistemazione finestre, indicando il fg. 33 p.lla 230 del catasto;
- copia della **concessione prat. n° 1508 del 1991** per ristrutturazione e ampliamento, indicando il fg. 33 p.lla 104;
- il tecnico comunale [REDACTED] nella pec scrive "non ci sono gli elaborati grafici nelle cartelle".

Per quanto sopra per lo scrivente risulta difficile verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Dai dati delle planimetrie NCEU presentate il 27-11-1986 rispetto a quanto rilevato in sopralluogo si evince:

- il piano seminterrato sulle planimetrie NCEU riporta destinazione d'uso interne dei vani diverse con cantina e magazzino trasformati in cucina e soggiorno, diverse le altezze, diverse le aperture;
- al piano terra è indicato terrazzo (in realtà e la p.lla 442) attualmente inaccessibile perché vi è stata realizzata una struttura metallica precaria;
- al piano terra internamente è stata variata la disposizione dei vani, modificate le aperture;
- e presente una scala metallica esterna di accesso al piano sottotetto (non presente sulla planimetria catastale che indica "accesso al piano sottotetto tramite botola dal piano terra") il quale piano sottotetto riporta altezze differenti (inferiori rispetto all'esistente).

5) PROVENIENZA

- [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di divisione del 17.07.2006 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, in Lanciano (CH), numero 205739/39388 di repertorio, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12.8.2006 ai numeri 20828/14098, di [redacted]

- [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/6 e [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/6 con atto di compravendita del 17.7.2006 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, in Lanciano (CH), numero 205739/39388 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12.8.2006 ai numeri 20827/14097, [redacted]

- [redacted] divenne proprietario per la quota di 1000/3000, [redacted] divenne proprietario per la quota di 1000/3000 e [redacted]

Divenne proprietaria per la quota di 1000/3000 in virtù di certificato di denuncia successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Lanciano (CH) in data 16.3.2006 al numero 29/590 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 28.9.2006 ai numeri 24372/16177, in morte di [redacted]

- [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù

di certificato di denuncia successione testamentaria registrato al n.14 vol. 134 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 24.4.1972 ai numeri 6322/5552, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6) RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente CTU dopo aver esaminato la documentazione degli atti, eseguito il sopralluogo alla presenta dell'esecutato, accertamenti presso sportello unico edilizia del Comune di Gessopalena, assunto informazioni sul mercato immobiliare della zona e i valori statistici di mercato, considerate le dovute aggiunte e detrazioni secondo i coefficienti attribuiti è in grado di redigere la stima dell'immobile anche considerando le criticità evidenziate in perizia e determina il piu' probabile valore dell'immobile:

sub 3

valore/mq	Consistenza Coefficiente	Ubicazione coefficiente	Stato manutentivo e finiture Coefficiente	Qualità edilizia coefficiente	Destinazione coefficiente	Coefficiente di ragguglio	Valore caratteristico raggugliato per mq di sup. catastale
€ 300/mq	0,90	1	1	1	1	1	€ 270/mq
Sub 3: mq 64 x € 270/mq = € 17.280,00							

sub 2

valore/mq	Consistenza Coefficiente	Ubicazione coefficiente	Stato manutentivo e finiture Coefficiente	Qualità edilizia coefficiente	Destinazione coefficiente	Coefficiente di ragguglio	Valore caratteristico raggugliato per mq di sup. catastale
€ 540/mq	0,90	1	1	1	1	1	€ 486/mq
Sub 2: mq 116 x € 486/mq = € 53.376,00							

valore analitico complessivo € 70.656,00

valore di stima € 70.000,00

7) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

d. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 13.11.2006 ai numeri 29845/6960 per Euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 60.000,00 a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti



S.p.a. sede in Chieti (CH), domicilio ipotecario eletto Chieti – Via Colonna 24, codice fiscale 0098470693 e contro [REDACTED]

e. Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 1.9.2021 ai numeri 16020/12464 a favore di Fedaia SPV S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale: 14108641003 e [REDACTED]

8) RISPOSTE AI QUESITI

- I dati catastali indicati nel mutuo ipotecario, certificazione notarile e attuali sono coerenti;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

1) non è opportuno formulare lotti (lotto unico) -- fabbricato sito in Gessopalena al NCEU fg. 33 p.lla 441 sub 3, cat. C3, classe 2°, consistenza mq 34, piano S1, dati di sup. mq 64, rendita € 56,16, Via Giardino --- fabbricato sito in Gessopalena al NCEU fg. 33 p.lla 441 sub 2, cat. A4, classe 4°, vani 5,5, piano T/1, rendita € 210,20, Via Giardino --- ditta catastale [REDACTED] --- confina con p.lla 440 a piu' lati intestata alla stessa ditta e non pignorata che attualmente funge da corte, un vertice è in aderenza con la particella 442 di proprietà dell'esecutato ma non pignorata.

2) la vendita non è soggetta ad iva;

3) il fabbricato non è ante 1967;

4) pratiche edilizie: **concessione prat. n° 573/1980** per rifacimento intonaci, ripassatura tetto e sistemazione finestre --- **concessione prat. n° 1508 del 1991** per ristrutturazione e ampliamento (in entrambe le pratiche edilizie non sono presenti elaborati grafici - vedasi comunicazione allegata sportello unico edilizia del Comune di Gessopalena);

5) il certificato di destinazione urbanistica non necessita in quanto non sono presenti terreni;

6) rispondenza catastale non conforme allo stato dei luoghi;

7) l'esecutato all'atto della notifica del pignoramento era intestatario dell'intero immobile;

8) provenienza dell'immobile: [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di divisione del 17.07.2006 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, in Lanciano (CH), numero 205739/39388 di repertorio, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12.8.2006 ai numeri 20828/14098, da [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/6 e [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/6 con atto di compravendita del 17.7.2006 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, in Lanciano (CH), numero 205739/39388 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12.8.2006 ai numeri 20827/14097, [REDACTED]



divenne proprietaria per la quota di 1000/3000 in virtù di certificato di denuncia successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Lanciano (CH) in data 16.3.2006 al numero 29/590 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 28.9.2006 ai numeri 24372/16177, in morte di

deceduto in data 28.6.2004 divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di certificato di denuncia successione testamentaria registrato al n.14 vol. 134 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 24.4.1972 ai numeri 6322/5552, in morte di

24.10.1971.

9) valore immobile:

sub 3

valore/mq	Consistenza Coefficiente	Ubicazione coefficiente	Stato manutentivo e finiture Coefficiente	Qualità edilizia coefficiente	Destinazione coefficiente	Coefficiente di ragguglio	Valore caratteristico raggugliato per mq di sup. catastale
€ 300/mq	0,90	1	1	1	1	1	€ 270/mq
Sub 3: mq 64 x € 270/mq = € 17.280,00							

sub 4

valore/mq	Consistenza Coefficiente	Ubicazione coefficiente	Stato manutentivo e finiture Coefficiente	Qualità edilizia coefficiente	Destinazione coefficiente	Coefficiente di ragguglio	Valore caratteristico raggugliato per mq di sup. catastale
€ 540/mq	0,90	1	1	1	1	1	€ 486/mq
Sub 4: mq 116 x € 486/mq = € 53.376,00							

valore analitico complessivo € 70.656,00

valore di stima € 70.000,00

10) non è prevista formazione lotti;

11) il fabbricato è occupato dall'esecutato e dalla madre;

12) il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa;

13) planimetria immobile catastale incoerente con lo stato di fatto (vedasi elaborati grafici allegati);



14) descrizione lotto: fabbricato unifamiliare composto da: piano seminterrato ad uso cantina, cucina, soggiorno e ripostiglio ---- piano terra ad uso cucina, soggiorno, letto 1, letto2, wc, disimpegno e balconi ---- piano primo sottotetto ad uso soffitta/ripostiglio --- il fabbricato ha una corte circostante che confina con la strada pubblica e dalla quale si accede anche all'immobile non interessato dalla presente procedura p.lla 442 ---- Il terreno circostante utilizzato come corte e censito al NCT al fg. 33 p.lla 440 non è oggetto di mutuo e relativo pignoramento ----- il vertice sinistro (vedasi elaborati catastali) retrostante il fabbricato è ubicato in aderenza ad un locale magazzino (p.lla 442) intestata alla stessa ditta ma non oggetto di pignoramento.

9) CRITICITA' RISCOSE

Per quanto sopra riportato si evidenziano le seguenti criticità riscontrate:

- non è possibile redigere l'APE in quanto in sede di sopralluogo alla presenza dell'esecutato e proprietario dell'immobile non è stato possibile reperire la documentazione degli impianti di riscaldamento (libretto di uso e manutenzione delle caldaie a gas presenti (n°2)) che sono allegati obbligatori e propedeutici per la redazione dell'APE di un immobile e la trasmissione dello stesso al sito regionale;

- la particella 442 (non pignorata ma di proprietà dell'esecutato) e riportata come terrazza anche sulla planimetria della particella 441 sub 2, su tale terrazza non si può accedere dalla particella 441 sub 2;

- la particella 440 (non pignorata ma di proprietà dell'esecutato) è in realtà la corte dell'immobile e sulla stessa particella 440 insiste la scala metallica di accesso al piano sottotetto particella 441 sub 2;

- quanto alla regolarità urbanistica, vista la carenza di documenti trasmessi dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gessopalena che non ha fornito gli elaborati grafici dei titoli edilizi dell'immobile in oggetto, lo scrivente non è stato in grado di accertare quanto richiesto, bensì segnala le discordanze fra le planimetrie del catasto urbano presentate il 27-11-1986 e lo stato di fatto dell'immobile:

a) il piano seminterrato sulle planimetrie NCEU riporta destinazione d'uso interne dei vani diverse con cantina e magazzino trasformati in cucina e soggiorno, diverse le altezze, diverse le aperture;

b) al piano terra è indicato terrazzo (in realtà è la p.lla 442) attualmente inaccessibile perché vi è stata realizzata una struttura metallica precaria;

c) al piano terra internamente è stata variata la disposizione dei vani, modificate le aperture;

d) è presente una scala metallica esterna di accesso al piano sottotetto (non presente sulle planimetrie catastali), il sottotetto ha altezze differenti maggiori di quelle indicate nella planimetria catastale;

e) per quanto sopra oltre a non poter essere verificata la regolarità urbanistica non è nemmeno possibile stabilire se sia necessaria pratica di sanatoria edilizia.



10) CONCLUSIONI

La presente relazione viene depositata con i relativi allegati che sono parte integrante della perizia, con quanto fin qui esposto si ritiene di aver assolto il mandato conferito e si rimane a completa disposizione del giudice per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Santa Maria Imbaro 29-03-2022

II CTU

