

Giudice Esecutore

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE CHIARA D'ALFONSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N.°12/2024 R.G.E

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE MARTE SPV S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-----ooo-----

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lanciano, li 28/08/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T. d'Ufficio
Ing. Pino Cotellessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Ing. Pino Cotellessa)

Il sottoscritto Ing. Pino Cotellessa, nato a Lanciano il 20 Aprile 1970, libero professionista con studio in via Antonio Meucci n.° 5 Lanciano (CH), iscritto all'Ordine Degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n.° 1235, ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lanciano, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla S.V. Ill.ma del Tribunale di Lanciano - nella procedura esecutiva nella udienza del 04 Aprile 2024 ove, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, veniva a conoscenza dei quesiti riportati di seguito :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare”:

*a) 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:*

*b) 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:*

c) se la certificazione delle iscrizioni 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 (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

d) 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 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:

e) 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.

f) 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).

g) 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.

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

i) 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.

l) 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.

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 oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

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

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

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

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

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

ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. 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 Il 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.

Previo esame della documentazione processuale, il giorno 17 Giugno ORE 09.30 alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano ed al rappresentante della parte debitrice si è proceduto ad espletare il sopralluogo c/o l'immobile pignorato sito in Catel Frentano in via Teofilo Patini n.° 10, consiste in un appartamento al piano terra e primo catastalmente identificato nel NCEU al foglio n.° 7 nella particella 702, sub. 9, Via Teofilo Patini n. 10, p.T, categoria A/2, classe 2, vani 6, R.C. Euro 418,33, con rilievi metrici e fotografici.

Premesso quanto sopra lo scrivente CTU, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli accertamenti effettuati e fatte le opportune indagini, valutazioni e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli **ALLEGATI**) ad evasione dell'incarico affidatogli espone quanto segue:

2) QUESITI e RELATIVE RISPOSTE.

Preliminarmente occorre evidenziare che la richiesta verifica della completezza dei documenti prodotti, ai sensi dell'art. 567, II° comma, C.P.C. ,ha dato **esisto positivo**. Infatti nel fascicolo processuale del creditore procedente si è accertata la presenza della **“Certificazione Notarile”** LA QUALE è EQUIPOLLENTE DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA E CATASTALE DI CUI AL SUDDETTO COMMA. Sperando di fare cosa gradita a chi legge, se ne ripropone copia in allegato alla presente .Cfr. **l'ALLEGATO 1.**

a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

RISPOSTA

Il creditore non ha eseguito il deposito dei certificati della Conservatoria.

b) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

RISPOSTA

Il creditore ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva come da **ALLEGATO 1.**

C) se la certificazione delle iscrizioni 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 (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

RISPOSTA

La Certificazione Notarile Sostitutiva si estende a ritroso di venti anni dal pignoramento.

*d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47
ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

RISPOSTA

L'unità (fg. n.° 7 nella particella 702, sub. 9)

Ha i seguenti titoli;

- Licenza Edilizia Comunale n°206 del 30.09.1974;
- variante n°629 del 18.08.1977;

- variante n°1222 del 13.10.1990;

e) se la certificazione risalgia sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto sino a 20 anni antecedente la trascrizione del pignoramento.

f) 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).

RISPOSTA

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale.

g) 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.

RISPOSTA

Nella descrizione delle particelle la Certificazione Notarile Sostitutiva descrive la storia della particella.

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

RISPOSTA

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

i) 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.

RISPOSTA

E' stato richiesto ed acquisito dallo scrivente e prodotto in **ALLEGATO 2.**

l) 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.

RISPOSTA

L'esecutato al momento del pignoramento risulta in STATO LIBERO.

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 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;

RISPOSTA

Il bene pignorato a seguito dell'ordinanza del Giudice Dott.ssa Chiara D'Alfonso, individuato catastalmente al foglio n.° 7 nella particella 702 sub 9 in Castel Frentano in via Teofilo PATINI n.° 10, consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, stante la indipendenza del bene pignorato esso può essere posto in vendita formando un lotto singolo come in

Relazione

Pag. 10

LOTTO 1

Descrizione e consistenza: la proprietà contraddistinta in un appartamento posto al piano terra nel Comune di Castel Frentano (CH) alla Via Teofilo Patini n.°10, il piano terra risulta libero da vendita.

Il fabbricato, cui la uiv *de qua* costituisce parte integrante, è stato realizzato con Licenza Edilizia Comunale n°206 del 30.09.1974; variante n°629 del 18.08.1977; variante n°1222 del 13.10.1990; tutte rilasciate dal Comune di Castel Frentano (CH). Ha una struttura portante in elevazione in muratura portante nella zona anteriore e di cemento armato nella zona posteriore (ampliamento), divisori interni in laterizi forati, solai intermedi in piano di latero-cemento e copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto, è ubicato in una zona periferica del paese caratterizzata dalla presenza di insediamenti prettamente residenziali, è privo di ascensore, usufruisce di un atrio d'ingresso comune con le altre proprietà dello stabile. E' perimetralmente recintato e dotato di accesso pedonale munito di cancello ricavati a margine della strada Provinciale, si presenta esternamente in buono stato di conservazione. La tamponatura interna ed esterna sono in laterizio. Il solaio di copertura in latero cemento presenta il sovrastante manto di impermeabilizzazione, manto di copertura, canali di gronda e pluviali. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con soglie di marmo agli infissi esterni. I balconi terrazzi hanno pavimentazione in gress per esterno con parapetti in muratura. La unità immobiliare a piano terra è costituita da corridoio, sala, soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto (una matrimoniale e l'altra singola), piccolo locale pluriuso, ripostiglio, disimpegno e bagno, è dotato di tre balconi e di un terrazzino, sviluppa una superficie lorda ed impianti di comune.

. L'accesso alla unità immobiliare avviene da strada pubblica che accede, mediante

un cancello pedonale, alla corte esterna dell'edificio cui è posizionato l'ingresso a piano terra della gradinata esterna da cui si accede al piano terra/rialzato. Le finiture della abitazione al piano terra sono le seguenti: tutti gli ambienti sono internamente intonacati e tinteggiati, sono pavimentati con mattonelle di ceramica da cm. 30x15 complete di zoccolini battiscopa, gli infissi di porte e di portoncino d'ingresso di legno, le finestre e porte-finestre esterne in legno con relativi sportelloni a doghe verticali e grate di protezione di ferro; il bagno provvisto di vaso, lavabo, bidet e vasca, è pavimentato con mattonelle di ceramica da cm. 20x20, rivestimento per un'altezza di m. 2,25, con piastrelle di ceramica da cm. 20x20. La cucina ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 per un'altezza di m. 2,00; i balconi ed il terrazzino sono delimitati da parapetti di muratura con copertine di pietra e sono pavimentati con piastrelle di ceramica di dimensioni diverse., porte interne in legno, portone di accesso alla uiv in legno del tipo non blindato, pareti interne intonacate e tinteggiate. Per la parte impiantistica il riscaldamento viene gestito a gas metano con caldaia centralizzata e corpi radianti a parete. E' presente di impianto idrico sanitario, elettrico e fognario sottotraccia ma tutte centralizzate condivise con la unità immobiliare a piano seminterrato.

Difformità edilizia= L'immobile pignorato al piano terra risulta avere delle difformità rispetto alle autorizzazioni assentite di cui si riporta la pianta dello stato attuale nell'Allegato 04*, Per poter vendere l'unità bisogna effettuare la richiesta delle dovute autorizzazioni edilizie per diversa distribuzione interna, variazioni catastali per diversa distribuzione interna, ma bisogna anche rendere indipendenti le utenze , e precisamente: alimentazione idrica, elettrica, l'impianto di riscaldamento, e l'alimentazione gas,. Tali interventi influiscono anche sulle utenze e sulle opere edili della unità al piano seminterrato DEL MEDESIMO STABILE

Stato manutentivo/Conservativo= attualmente lo stato manutentivo e conservativo della abitazione in oggetto ha delle lacune al piano terra circa la manutenzione sugli infissi nonché il ripristino di alcune lesioni sulle murature interne localizzate in prossimità del giunto tecnico dei due corpi interessati all'ampliamento.

Ubicazione: Comune di Castel Frentano (CH) Via Teofilo Patini n.°10 piano Terra
Identificativo Catastale : NCEU del Comune di Castel Frentano (CH) **fg.7 p.IIa 702 sub 9**, sup. 161 m², Categoria A/2, Classe 2;vani 6

Confinanti: fg.7 part.702 sub.6 altra ditta, fg.7 part.702 sub.7 altra ditta,

Conformità edilizia: Licenza Edilizia Comunale n°206 del 30.09.1974;variante n°629 del 18.08.1977;variante n°1222 del 13.10.1990, diversa distribuzione interna: Irregolare

Conformità Catastale: Difforme.

FRAZIONAMENTI

Non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento poiché il lotto è singolo.

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;

La unità **fg.7 p.IIa 702 sub 9**, è contraddistinta da un appartamento ubicato in Castel Frentano (CH) Via Teofilo Patini n.°10 piano Terra. Attualmente il piano terra risulta. Il fabbricato, cui la uiu *de qua* costituisce parte integrante, è stato realizzato con Licenza Edilizia Comunale n°206 del 30.09.1974; variante n°629 del 18.08.1977; variante n°1222 del 13.10.1990 tutte rilasciate dal Comune di Castel Frentano (CH). Ha una struttura portante in elevazione in muratura portante ed ampliamento in cemento armato con solai di piano in latero cemento. Tamponatura interna ed esterna in laterizio. Solaio di copertura in latero cemento con sovrastante impermeabilizzazione, manto di copertura, canali di gronda e pluviali. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Presenti le soglie di marmo agli infissi esterni. I balconi terrazzi hanno pavimentazione in gress per esterno con parapetti in muratura. La unità immobiliare a piano terra è costituita da corridoio, sala, soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto (una matrimoniale e l'altra singola), piccolo locale pluriuso, ripostiglio, disimpegno e bagno, dotato altresì di tre balconi e di un terrazzino. L'accesso alla unità immobiliare avviene da strada pubblica che accede, mediante un cancello pedonale, alla corte esterna dell'edificio cui è posizionato l'ingresso a piano terra della gradinata esterna da cui si accede all'atrio comune. L'accesso alla unità immobiliare avviene da strada pubblica che accede, mediante un cancello pedonale, alla corte esterna dell'edificio cui è posizionato l'ingresso a piano terra della gradinata esterna da cui si accede al piano terra/rialzato. Le finiture della abitazione al piano terra sono le seguenti: tutti gli ambienti sono internamente intonacati e tinteggiati, sono pavimentati con mattonelle di ceramica da cm. 30x15 complete di zoccolini battiscopa, gli infissi di porte e di portoncino d'ingresso di legno, le finestre e porte-finestre esterne in legno con relativi sportelloni a doghe verticali e grate di protezione di ferro; il bagno provvisto di vaso, lavabo, bidet e vasca, è pavimentato con mattonelle di ceramica da cm. 20x20, rivestimento per un'altezza di m. 2,25, con piastrelle di ceramica da cm. 20x20. La cucina ha le pareti

rivestite con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 per un'altezza di m. 2,00; i balconi ed il terrazzino sono delimitati da parapetti di muratura con copertine di pietra e sono pavimentati con piastrelle di ceramica di dimensioni diverse., porte interne in legno, portone di accesso alla uiu in legno del tipo non blindato, pareti interne intonacate e tinteggiate, l'impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia risulta essere del tipo centralizzato, presenza di impianto idrico centralizzato, elettrico centralizzato e fognario sottotraccia..

Difformità edilizia= L'immobile pignorato al piano terra risulta avere diversa distribuzione interna rispetto alle autorizzazioni urbanistiche in essere nonché catastali. Bisogna anche rendere indipendenti le utenze, e precisamente: alimentazione idrica, elettrica, riscaldamento, alimentazione gas. Tali interventi influiscono anche sulle utenze e sulle opere edili della unità al piano seminterrato individuata al fg. 7 , part. 702, sub. 6.

Stato manutentivo/Conservativo= attualmente lo stato manutentivo e conservativo della abitazione in oggetto ha delle lacune al piano terra circa la manutenzione sugli infissi nonché il ripristino di alcune lesioni sulle murature interne localizzate in prossimità del giunto tecnico dei due corpi interessati all'ampliamento.

OPZIONE IVA (art.10 DPR 633/1972)= La vendita non è soggetta ad IVA.

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;

RISPOSTA

La costruzione del bene oggetto di pignoramento (fg. 7 part.702 sub 9) risulta costruito dopo il 1967, più in particolare Licenza Edilizia Comunale n°206 del 30.09.1974;variante n°629 del 18.08.1977;variante n°1222 del 13.10.1990,,tutte rilasciate dal Comune di Castel Frentano (CH)

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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,

che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

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

RISPOSTA

Le unità immobiliare (fg. 7 part. 702 sub 9)

Ha i seguenti titoli;

- Licenza Edilizia Comunale n°206 del 30.09.1974;
- variante n°629 del 18.08.1977;
- variante n°1222 del 13.10.1990 tutte rilasciate dal Comune di Castel Frentano (CH).

Sulla base del rilievo eseguito presso il sub 9 vi è da segnalare a piano terra la diversa distribuzione della tramezzatura interna. Altresì bisogna intervenire per la separazione degli impianti a piano terra centralizzati con il piano seminterrato e precisamente: alimentazione idrica, elettrica, riscaldamento, alimentazione gas. Tali interventi influiscono anche sulle utenze e sulle opere edili della unità individuata al fg. 6 , part. 413, sub. 3 che non appartiene al bene pignorato. Tali opere non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici, sulle superfici, su volumi e sulle altezze, comunque sono sanabili in base al DPR 380/2001. Ai fini dell'ottenimento del titolo abitativo in sanatoria (ex art. 36) si dovrà presentare un scia in sanatoria c/o l'ufficio il cui costo è pari a circa **euro 2.000,00, bisogna presentare nella SCIA anche la realizzazione dei muri divisorii, euro 2.000,00 oltre iva ed accessori per la regolarizzazione catastale** comprensivo di sanzioni, diritti, bolli, spese tecniche, onorario del tecnico, iva contributi , ect. I costi per la divisione impianti comprensivi di opere edili sono stimabili in euro **5.000,00 oltre iva.**

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

Non vi sono terreni pignorati

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi

necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

RISPOSTA

La esatta individuazione catastale dei beni è stata predisposta nel precedente paragrafo

2.1. Nell'atto di pignoramento la identificazione catastale degli immobili è coerente con le risultanze del CT d'Ufficio.

L'immobile oggetto di verifica è regolarmente censito al NCEU di Castel Frentano al Foglio 7 part. 702 sub. 9 ed è provvisto di relativa scheda catastale. Cfr. nell'**ALLEGATO 3**.

CONFORMITA' DELLA SCHEDA CATASTALE (D.L. 31/05/2010 N.°78)

- La part.lla 702 sub 7 (abitazione al piano terra) = dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in sopralluogo (Cf.r 4) e la sua scheda catastale (C.fr nell'**ALLEGATO 3**) e nella planimetria del sopralluogo (C.fr nell'**ALLEGATO 4**) si evince che quest'ultima non è conforme per diversa disposizione interna piano terra per la diversa distribuzione della tramezzatura interna, altresì bisogna intervenire per la separazione degli impianti a piano primo con appartamento di altra ditta e precisamente: alimentazione idrica, elettrica, riscaldamento, alimentazione gas. Tali interventi influiscono anche sulle utenze e sulle opere edili dell'altra ditta individuata al fg. 7 , part. 702, sub. 6 che non appartiene al bene pignorato. Tali opere non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici, sulle superfici, sui volumi e sulle altezze, comunque sono sanabili in base al DPR 380/2001. Ai fini dell'ottenimento del titolo abitativo in sanatoria (ex art. 36) si dovrà presentare un scia in sanatoria c/o l'ufficio il cui costo è pari a circa **euro 2.000,00**, oltre iva ed oneri, **euro 2.000,00**, oltre iva ed oneri quale il più probabile costo per la regolarizzazione catastale (cd. Pratica Docfa, comprensiva di: diritti catastali, onorario tecnico, spese, IVA Contributi Integrativi, etc.), oltre ai costi per divisione impianti comprensivi di opere edili stimabili in euro **5.000,00 oltre iva**.
- Attualmente non è possibile effettuare tale adempimento poiché esso deve

necessariamente essere preceduto dalla relativa pratica di sanatoria urbanistica (indicata nel precedente paragrafo 2.4).

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;

RISPOSTA

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era unica proprietaria dell'immobile in oggetto. Pertanto su di esso non vi sono né comproprietà, né comunioni legali in essere , Attualmente solo il piano terra risulta libero.

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;

RISPOSTA

La richiesta ricostruzione analitica è presente nel predisposto **ALLEGATO 7**.

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;

RISPOSTA

Il quesito richiede, per gli immobili in oggetto, la ricerca del loro **più probabile valore di mercato**. La scelta di tale metodo si giustifica mediante una scala sistematica di prezzi noti di beni di vendita esistenti nella zona, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tali da poter essere considerati elementi comparativi.

Quale metodo per la ricerca di tale valore si è adottato quello sintetico/comparativo basato sulla ben nota formula:

Valore immobile = (superficie commerciale x valore unitario) +/- aggiunte e/o detrazioni.

La superficie commerciale = Gli immobili in oggetto presentano le seguenti superfici commerciali:

- **Per la abitazione** = la sua superficie commerciale verrà identificata con quella catastale, poiché tale superficie tiene conto già delle superfici accessorie (soffitte, corti, etc.) applicando a queste ultime i relativi coefficienti di ponderazione (D.P.R. n.° 188 del 23/03/1988). Da espletate indagini si è accertato che la superficie catastale NCEU Castel Frentano , Foglio 7 part.IIIa 702 sub 9 è pari a 161 m².

- **Il valore unitario** = assunte le opportune informazioni del caso e consultate anche le agenzie immobiliari locali si è in grado di affermare che, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, nella zona in esame del Comune di Castel Frentano (ove sono ubicati gli immobili *de quibus*) attualmente il mercato esprime un prezzo medio riferito al metroquadro commerciale pari a:

- Abitazioni civili (categoria catastale A/2) = euro 900/mq.

Ad abundatiam si evidenzia che gli indicati valori delle abitazioni sono compresi nella forbice dei valori (min/max) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Chieti.

Pertanto, a parere dello scrivente CTU, i più probabili valori LORDI di mercato degli immobili oggetto di stima, riferiti all'attualità sono i seguenti:

- **Abitazione**

Determinazione della superficie:

- **abitazione**

mq. 161,00

-

TOTALE

MQ. 161

(p.la 702 sub. 9) =

Mq. 161 x euro/ mq 900,00 =€ 144'900,00

Aggiunte e/o Detrazioni = si rendono necessarie al fine di tener in debito conto dell'incidenza (sia positiva che negativa) delle caratteristiche specifiche degli immobili in oggetto e, più in dettaglio :

- dei gravami (pesi) sugli immobili;
- dello stato manutentivo/conservativo degli immobili;
- del costo necessario per la regolarizzazione catastale (D:L: n. 78/2010) del costo necessario per la sanatoria edilizia (D:P:R: n. 380/2001);
- del costo necessario per demolizioni (se gli abusi non sono sanabili);
- della riduzione del valore pratica per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

in particolare:

La abitazione

Gravami = gravame per spese condominiali **euro 0**

Stato manutentivo/conservativo = COSTI DI RIPRISTINO LESIONI GIUNTO STRUTTURALE , INFISSI, RINGHIERE **euro 1000,00+ iva = euro 1'220,00**

Regolarizzazione urbanistica: Gli abusi accertati sull'immobile sono sanabili. Lo stimato costo per la sanatoria edilizia è di **euro 2'000,00 + iva +o.c.= euro 2'520,00**

Costi di intervento regolarizzazione urbanistica e divisione impianti **5.000,00 + iva = euro 6'100,00**

Regolarizzazione catastale: come detto in precedenza la abitazione in oggetto ha necessità della sua regolarizzazione catastale, il cui costo è stimato in **euro 2.000,00 + iva +o.c.= euro 2.520,00**

Riduzione di valore per assenza di garanzia del bene venduto: si stima nel 10 % quale riduzione di valore.

Pertanto = euro 144.900,00 x 0.1 = **euro 14.900,00**

Demolizioni = Gli abusi edilizi sono sanabili= Costo demolizioni **euro 0,00**

RIEPILOGO VALORI ASSEGNATI

ABITAZIONE

- (p.lla 413 sub. 6)

Valore lordo =144.900,00

Gravami =0,00

Strato manutentivo/conservativo =1'220,00

Regolarizzazione Catastale=2'520,00

Spese Tecniche Regolarizzazione urbanistica =2'520,00

Interventi per Regolarizzazione Urbanistica ed impiantistica.....6'100,00

Riduzione valore per assenza di garanzia =14.900,00

TOTALE VALORE ABITAZIONE €. 117.640,00

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;

RISPOSTA

Come detto in precedenza, in considerazione della natura e qualità dell' immobile in oggetto, al fine di rispettare la sua omogeneità, si ritiene che per la vendita si debba formare lotto singolo per un totale di numero 1, in dettaglio:

LOTTO 1, costituito da abitazione contraddistinta in un appartamento posto al piano terra ubicato nel Comune di Castel Frentano (CH) alla Via Teofilo Patini n.°10, a piano terra è costituita da una Cucina, Soggiorno-pranzo, bagno, 2 camere da letto, guardaroba, stanzino, ripostiglio, disimpegno, corridoio, sala. L'accesso alla unità immobiliare avviene da strada pubblica che accede, mediante un cancello pedonale, alla corte esterna dell'edificio cui è posizionato l'ingresso a piano terra/rialzato. Viene venduto a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze annesse e connesse, servitù attive e passive. A confine piano superiore fg.7 part.702 sub.7 altra ditta, piano inferiore fg.7 part.702 sub.6 altra ditta
Censita al NCEU fg.7 p.IIIa 702 SUB 9.....**VALORE EURO 117.640,00**

Si evidenzia altresì che per la formazione dei lotti non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento.

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. 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;

RISPOSTA

Attualmente il bene pignorato risulta libero

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

RISPOSTA

Il bene pignorato non risulta assoggettato a procedura espropriativa per pubblica utilità

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

RISPOSTA

E' stato predisposto l'apposito **(ALLEGATO 4)** planimetrie, ed **(ALLEGATO 5)** documentazione fotografica.

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;*

RISPOSTA

Nell'**ALLEGATO 9** è presente quanto richiesto.

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;*

RISPOSTA

Nell'**ALLEGATO 10** è presente quanto richiesto.

16) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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.

RISPOSTA

Il foglio riassuntivo degli identificativi catastali afferenti gli immobili periziati, nell' **ALLEGATO 11** è presente quanto richiesto.

Tanto il sottoscritto CTU doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Lanciano, 28 Agosto 2024

Il C.T.U. Ing. Pino Cotellessa


(Ing. Pino Cotellessa)

