

Arch. VERA DI TOTTO
Via Vittorio Veneto n. 38
66034- Lanciano (CH)
Tel. 3286622918
e-mail: veradit11@libero.it, veradit11@gmail.com
pec: vera.ditotto@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Chiara D'ALFONSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO n.14/2023 R.G.E.



PRECEDENTE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Lanciano 25/05/2023


Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vera DI TOTTO



-PREMESSA

In data 09 marzo 2023, la sottoscritta arch. Vera Di Tutto veniva nominata dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Chiara D'Alfonso, quale esperto stimatore, mediante decreto di fissazione dell'udienza nella procedura n. 14/2023 del R.G.E., promossa da [REDACTED] contro la [REDACTED], e le veniva affidato il seguente incarico:

“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:

- 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:

- 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;*
- 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:

- 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.*

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 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, 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).*

Ad evasione dell'incarico conferito, è stato effettuato un primo sopralluogo alla presenza del custode nominato per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, Dott. Antonello Ferroni in data 27/04/2023, come da verbale allegato ed un successivo sopralluogo, al fine di completare le operazioni di rilievo in data 22/05/2023. Sono stati eseguiti accertamenti e ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] ed assunte tutte le informazioni necessarie al fine di riferire quanto di seguito riportato.

-RISPOSTA AI QUESITI



CONTROLLO PRELIMINARE

-Dalla disamina della documentazione in possesso, il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ai sensi della Legge n.302/1998, detta certificazione risale all'atto di acquisto derivativo anteriore al ventennio.

-Nella certificazione notarile sostitutiva, il creditore ha indicato i dati catastali attuali e storici del bene immobile pignorato

-Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, che si allega. Dal certificato contestuale di residenza, Anagrafico di nascita, di stato di famiglia, di cittadinanza, di stato civile; rilasciato dal Comune di [REDACTED] risulta quanto segue: [REDACTED] risulta allo stato Libera per decesso del coniuge [REDACTED], risulta residente in [REDACTED]

RISPOSTA QUESITO 1

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;

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento al piano terra rialzato, facente parte di un complesso immobiliare composto da due sole unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio 8 p.lla. 462 sub. 1. Confina a Nord con la strada denominata [REDACTED]; ad Est con il fabbricato costruito in aderenza ed identificato al foglio 8 p.lla 465; a Sud con la strada denominata [REDACTED] e ad Ovest con il terreno identificato in NCT al foglio 8 p.lla 820. L'abitazione confina inoltre con un appartamento posto al primo piano identificato al foglio 8, p.lla 462 sub. 2.

Lotto 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] censito in NCEU al Foglio 8, p.lla 462 sub. 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita catastale 232,41€.



RISPOSTA QUESITO 2

2) Sommara 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

L'appartamento fa parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari, edificato, in aderenza ad altro fabbricato, in data antecedente al 1967. Alla proprietà si accede dalla [REDACTED] attraverso una scala di proprietà esclusiva. Al piano seminterrato con accesso sempre dalla [REDACTED] si trova una cantina con pareti in mattoni e soffitto in voltine.

L'abitazione al piano terra rialzato presenta un ingresso da cui si accede al locale adibito a cucina posta sulla sinistra rispetto all'entrata, al salotto posto a destra ed al piccolo servizio igienico posto di fronte, dalla scala si accede al primo piano. Dalla zona salotto è possibile accedere ad una terrazza attraverso una scala in ferro. La terrazza è accessibile anche ai proprietari dell'appartamento posto nello stesso fabbricato in quanto da questa si accede ad una piccola cantina di loro proprietà. Al piano primo troviamo un disimpegno su cui si aprono il bagno principale e le due camere da letto. La camera da letto posta sulla sinistra ha un accesso diretto ad una piccola corte, definita pozzo luce, di uso esclusivo, ma su cui affaccia la finestra dell'abitazione confinante.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico e fognario collegato alla rete comunale, di impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas e termosifoni, oltre condizionatori posti al piano terra rialzato. Gli infissi sono stati sostituiti recentemente e sono in PVC e doppio vetro di colore bianco. La pavimentazione ed i rivestimenti sono in ceramica.

Il bene immobile non si trova nelle condizioni descritte dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e pertanto non è soggetto ad IVA

RISPOSTA QUESITO 3

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;

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967.

RISPOSTA QUESITO 4

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;*

Il fabbricato risulta essere stato edificato prima del 1967, in quanto dalle indagini condotte presso l'ufficio tecnico comunale non sono emersi atti amministrativi ad esso legati o riconducibili all'attuale proprietaria o ai precedenti.

L'appartamento confrontato con la planimetria catastale, depositata dal geom. [REDACTED] in data 20/11/1971 e registrata il 18/09/1979, presenta delle difformità nella distribuzione interna e non risulta essere stata rappresentata la terrazza .

Relativamente alle difformità interne, è stata demolita parte della a scala al fine di creare un servizio igienico al piano terra rialzato, ed è stato ampliato il bagno posto al primo piano rialzato.

La sanatoria prevederà i seguenti costi:

progetto in sanatoria da affidare ad un tecnico € 2.000

sanzione sanatoria € 516

2 marche da bollo da € 16

Diritti di segreteria € 100

Variazione catastale € 250

Per un totale indicativo di € 2.882

Relativamente al terrazzo, risulta questa una costruzione non legittimata da alcun titolo edilizio e realizzata su una porzione di terreno identificato al catasto terreni Foglio 8 p.lla 820 di proprietà del Comune di [REDACTED]. La sottoscritta si è recata più volte presso l'ufficio tecnico del comune, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti depositato in data 04/04/2023. Dalle ricerche condotte con l'ausilio

del personale dell'ufficio, attraverso l'analisi degli archivi dal 1967 al 1986 e dal 1986 al 1994 e dal 1994 ad oggi, e dalla ricerca fatta tra le domande di condono degli anni 1993, 2003 e 2004, ad oggi non risulta essere stata mai presentato alcun progetto per la realizzazione della terrazza, e mai potrebbe essere stato presentato, in quanto analizzando anche gli estratti di mappa, non è mai stato fatto un frazionamento ed acquistata la porzione di terreno di proprietà del comune su cui è stata edificata la terrazza. Pertanto la terrazza citata risulta essere una costruzione abusiva.

Relativamente alla sanatoria della terrazza, come da indicazioni dell'Ufficio tecnico, sarà necessario fare richiesta al Comune di [REDACTED] di vendita della porzione di terreno dell'estensione di circa mq.50. Il valore del bene è stato valutato sulla base del Verbale di delibera della giunta comunale del 16 maggio 2003, da cui si è ricavato un valore equiparato alla zona B pari a €65/mq., tuttavia è importante specificare, come da indicazioni dello stesso responsabile dell'ufficio tecnico [REDACTED] che il Comune provvederà di sua iniziativa a far valutare il bene all'Agenzia delle Entrate, pertanto il valore stimato deve ritenersi puramente indicativo. La procedura da seguire, presumibilmente prevederà la richiesta di acquisto da fare presso il comune, il frazionamento del lotto, l'atto di compravendita, la sanatoria presso il genio civile e presso il comune di [REDACTED] ed in fine il tipo mappale ed accatastamento, per l'identificazione catastale del manufatto.

Prezzo indicativo 65€x50 mq.- € 3250

Frazionamento, Atto di compravendita, - € 5200

Sanatoria al Genio Civile e all'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] - €1000

Tecnici incaricati- € 5000

Per un totale indicativo di € 14.450

RISPOSTA QUESITO 5

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

Il fabbricato ricade nella zona A (Centro storico) del PRG normato dall'Art. 36 delle NTA del Comune di [REDACTED]. Trattandosi di fabbricato non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA QUESITO 6

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;

Lotto 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] censito in NCEU al Foglio 8, p.lla 462 sub. 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita catastale 232,41€.

RISPOSTA QUESITO 7

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;

L'immobile appartiene a pieno titolo alla [REDACTED] in forza dell'atto notarile di acquisto del 10/07/1994 numero di repertorio 80925 Notaio Ciampoli Angelo di Chieti, trascritto il 08/08/1994 n.11247/8755.

RISPOSTA QUESITO 8

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;

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] tramite atto notarile di acquisto del 10/07/1994 numero di repertorio 80925 Notaio Ciampoli Angelo di Chieti, trascritto il 08/08/1994 n.11247/8755.

Dalla visura ipotecaria risulta che sul bene in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2022 - Registro Particolare 2067 Registro Generale 18001
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8556 del 27/05/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED]
Immobili siti in [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2023 - Registro Particolare 2342 Registro Generale 3109
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2394
del 23/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in [REDACTED]

Relativamente ai costi di cancellazione :

-ISCRIZIONE CONTRO Imposta ipotecaria 200€, tassa ipotecaria 35 € imposta di bollo 59 €, totale **294 €**.

-TRASCRIZIONE CONTRO Imposta ipotecaria 200€, tassa ipotecaria 35 € imposta di bollo 59 €, totale **294 €**.

Il totale ammonta a **588 €** a cui aggiungere le spese tecniche per la presentazione della pratica pari a **500 €** più iva ed oneri.

RISPOSTA QUESITO 9

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;

La determinazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile sito nel comune di [REDACTED], terrà conto: delle indicazioni degli operatori immobiliari desunte dall'acquisizione di materiale informativo relativo ad immobili dalle qualità specifiche simili (Localizzazione, superficie, destinazione d'uso) e dei valori reperiti presso la banca dati delle "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del

territorio, relativi al secondo semestre 2022 e riferiti al comune di [REDACTED], zona centro storico, codice zona B1.

Inoltre nel definire il più probabile valore di mercato si dovrà tenere conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni. Si impiegherà, come misura della consistenza dell'immobile ai fini estimativi, il metro quadrato. La "superficie commerciale" risultante, sarà intesa al lordo dei muri interni comprendendo nella terminologia anche i locali accessori e le pertinenze valutate mediante l'impiego di cosiddetti coefficienti di ponderazione o differenziazione. Questo perché le superfici dei locali accessori (es. soffitte ripostigli esterni) dovranno essere soppesate in maniera diversa rispetto alle superfici principali.

Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Appartamento	122,15	1,00	122,15
Cantina	10,95	1,00	10,95
Terrazzo	40	0,33	13,2
Totale			mq. 146,3

Determinazione della superficie commerciale

Valori OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Agenzia delle Entrate-			
Tipologia	Valore mercato Min.	Valore mercato mass.	Valore di mercato
Abitazione civile	750 €/mq.	1.100 €/mq.	925 €/mq.

Valori di mercato desunto da compravendite immobiliari			
Tipologia	Valore mercato Min.	Valore mercato mass.	Valore di mercato
Abitazione civile	1.025 €/mq.	1.325 €/mq.	1.175 €/mq.

Il prezzo di mercato medio è stato posto pari ad 1.050 € al metro quadrato, corretto impiegando coefficienti di riduzione che tengano conto dell'età della qualità e dello stato dell'edificio.

Superficie commerciale	Valore medio	Coefficienti correttivi						Valore
		Età	Tipologia	Posizione	Orient.	Conservazione	Caratt. tecnologiche	
Mq 146,3	1.025 €	0,8	1,00	1,5	1,2	0,9	0,85	165.193 €

Al valore di mercato dell'immobile devono essere detratti i costi inerenti le pratiche di sanatoria relative alle difformità interne ed i costi di legittimazione della terrazza, per un ammontare complessivo di € 17.332 stimato. Si precisa che la spesa indicata è stata dedotta sulla personale esperienza e sulla base delle indicazioni ricevute presso l'ufficio tecnico comunale, essa risulta essere puramente indicativa, pertanto si rende edotto l'eventuale acquirente che tutti i possibili maggiori costi saranno un suo esclusivo onere.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è ottenuto da €165.193 - € 17.332 = € 147.871 arrotondato a **€ 147.800**

RISPOSTA QUESITO 10

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;

Constatata la condizione di indivisibilità, il complesso immobiliare deve essere imposto alla vendita come un lotto unico. Si tratta di un bene immobile di civile abitazione con accesso autonomo dall'esterno, composto zona giorno posta al piano terra rialzato con terrazza annessa e zona notte al piano primo rialzato, è inoltre compreso un piccolo locale posto al piano seminterrato ad uso cantina. Confina con la strada denominata [REDACTED] e [REDACTED] e con le p.lle 462 sub.2, 465 e 820. Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di [REDACTED]

RISPOSTA QUESITO 11

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 alleghi 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;

Allo stato attuale, l'esecutata è in possesso dell'immobile in virtù della piena proprietà dello stesso, l'immobile è una seconda casa utilizzata dalla proprietaria nel periodo estivo e non vi risiede stabilmente. [REDACTED] è entrata in possesso del bene con atto notarile di acquisto del 10/07/1994 numero di repertorio 80925 Notaio Ciampoli Angelo di Chieti, trascritto il 08/08/1994 n.11247/8755.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risultano spese condominiali ne risultano spese straordinarie legate ad un eventuale intervento di manutenzione straordinaria dell'intero stabile.

RISPOSTA QUESITO 12

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

Il bene pignorato non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



RISPOSTA QUESITO 13

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

Per le planimetrie catastali e la documentazione fotografica si rimanda agli allegati .

RISPOSTA QUESITO 14

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;

Lotto 1

Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED], costituito da una zona giorno posta al piano terra rialzato, zona notte posta al primo piano rialzato, cantina posta al piano seminterrato con accesso diretto dalla strada, terrazza accessibile dalla strada della marina e dall'interno dell'appartamento . Risulta censito al Catasto fabbricati al foglio 8 p.lla 462 sub 1, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita catastale 232,41€.

Confina con le particelle 462 sub 2, 465 e 820 e con le [REDACTED]

Il fabbricato sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova , con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Prezzo base d'asta € 147.800

RISPOSTA QUESITO 15

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;

Relativamente alla versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) si rimanda all'allegato presente nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

RISPOSTA QUESITO 16

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).

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano 25/05/2023

Il C.T.U.
Arch. Vera DI TOTTO

ALLEGATI

- 1) Decreto fissazione di udienza -ex art. 569 C.P.C.
- 2) Verbali di sopralluogo
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visura storica dell'immobile e visura per soggetto
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Documento di Stato Civile
- 7) Stralcio estratto di mappa e stralcio prg
- 8) Accesso agli atti
- 9) Verbale di delibera comunale
- 10) Documentazione fotografica
- 11) Perizia di stima versione privacy