



TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. dott.ssa Chiara D'Alfonso



RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO



Procedimento N. 25/2023 EE.II.



Creditore procedente: *****

Debitore esecutato: *****



Lanciano (CH), 10/05/2024



Il consulente tecnico d'ufficio
Ing. Valerio Dell'Arciprete





INDICE:

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.	7
2.0 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE:	7
2.1 QUESITO 1:	10
2.2 QUESITO 2:	13
2.3 QUESITO 3:	15
2.4 QUESITO 4:	15
2.5 QUESITO 5:	18
2.6 QUESITO 6:	18
2.7 QUESITO 7:	21
2.8 QUESITO 8:	22
2.9 QUESITO 9:	25
2.10 QUESITO 10:	27
2.11 QUESITO 11:	28
2.12 QUESITO 12:	29
2.13 QUESITO 13:	30
2.14 QUESITO 14:	30
2.15 QUESITO 15:	30
2.16 QUESITO 16:	31
3. CONCLUSIONI.....	31
ELENCO DEGLI ALLEGATI:.....	32



Il sottoscritto tecnico, Ing. Valerio Dell’Arciprete, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Chiara D’Alfonso, quale esperto stimatore nella procedura n. 25/2023 EE.II. con decreto di fissazione d’udienza del 16/01/2024,

La procedura di esecuzione immobiliare in parola è promossa dalla:

- società

- *****

Il quesito formulato dal G.E. con nomina e dell’esperto e decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. è il seguente:

“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, verificaci 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, verificaci, 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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).

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."

Pertanto, il sottoscritto tecnico, Ing. Valerio Dell'Arciprete, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Chieti al n. 2300, e presso l'albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lanciano, a seguito

delle attività tecniche eseguite, delle verifiche, e sulla base del sopralluogo effettuato in data 03/04/2024 unitamente al funzionario incaricato dall' Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, il Dott. ******, nonché delle informazioni ricavate presso gli Uffici dell' Agenzia delle entrate di Chieti, della Pubblicità Immobiliare e presso gli uffici dell' Anagrafe e dell' Edilizia del Comune di Lanciano (CH), riferisce al G.E., quanto di seguito riportato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

2.0 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE:

QUESITO:

“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 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:

- *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.* “

RISPOSTA:

Dalla verifica eseguita sulla documentazione contenuta nel fascicolo della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito, in data 15/01/2024, di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c.. redatta a cura del Notaio *****.

Detta certificazione, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, risale sino ad atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente, almeno di venti anni la trascrizione del pignoramento, in quanto all'esecutato, la quota pari all'intero della piena proprietà degli immobili identificati al NCEU del Comune di Lanciano f. 25 p.lla 1137 sub 5, 6 e 7 è pervenuta per atto di compravendita del ***** N. Rep. ***** del Notaio ***** di Lanciano (CH) e trascritto il ***** nn. ****/**** da potere di ***** nata il ***** a Lanciano (CH).

Infatti, gli immobili oggetto di pignoramento, identificati al NCEU del Comune di Lanciano al f. 25 p.lla 1137 sub 16, 17 e 18 sono stati generati dalla soppressione degli immobili f. 25 p.lla 1137 sub 14 e 15, che a loro volta derivano dai sub 12 e 13, ex sub 9, quest'ultimo a sua volta ex sub 5, 6 e 7.

Infine, con variazione DOCFA di divisione (e soppressione) del sub 16 (eseguita a cura dal sottoscritto esperto, come da istanza del 05/04/2024, autorizzata dal G.E. in data 10/04/2024) in due unità in modo da costituire un bene comune non censibile (locali di accesso e scala comune a tutti gli immobili pignorati) e una unità abitativa autonoma al piano 2, sono stati costituiti i sub 21 (abitazione di tipo popolare) e 20, bene comune ai sub 17, 18 e 21 non censibile (ingresso, pianerottoli e scala comune). La dichiarazione Docfa è stata riportata all'ALLEGATO 10 della relazione.

Pertanto gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e perizia di stima sono attualmente indicati al NCEU del Comune di Lanciano (CH), al f. 25 p.lla 1137 sub 17, 18, 20 e 21.

Essendo stata eseguita la variazione solo recentemente, durante lo svolgimento da parte del sottoscritto dell'incarico conferito dal G.E., conseguentemente gli identificativi catastali aggiornati non compaiono nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nella relazione notarile prodotta dall'istante.

QUESITO:

“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."

RISPOSTA:

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva depositata in data 15/01/2024, è emerso che la stessa indica puntualmente i dati catastali degli immobili pignorati, a partire dal 09/10/2008, precedenti l'atto di aggiornamento eseguito dal sottoscritto.

Nella relazione sono comunque indicati anche i subalterni storici sub. 14 e 15 e i sub 5, 6 e 7, relativi alla data dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato del 19/04/1994, pertanto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Essendo stata eseguita una variazione catastale solo recentemente, durante lo svolgimento da parte del sottoscritto dell'incarico conferito dal G.E., conseguentemente gli identificativi catastali aggiornati non compaiono nella relazione notarile prodotta dall'istante.

QUESITO:

"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."

RISPOSTA:

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare il Certificato di stato civile del soggetto esecutato, pertanto il sottoscritto tecnico si è recato presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Lanciano (CH) in data 08/02/2024. Poiché a partire dal ***** è avvenuta la cancellazione dall'AIRE del soggetto esecutato, non è stato possibile estrarne copia; ciononostante è stato possibile

estrarre il Certificato di residenza alla data di cancellazione e l'Estratto dell'atto di nascita dal quale è emerso che l'esecutato ha contratto matrimonio nel Comune di Lanciano (CH) in data *****, sciolto poi in data *****. Pertanto si è provveduto ad estrarre il Certificato di matrimonio con annotazioni presso lo stesso Comune. Dallo stesso risulta che il Sig. ***** nato a ***** _ ***** il ***** si è unito in matrimonio in data ***** con ***** , nata a ***** (***) il *****. Non risultando fra le annotazioni la scelta di avvalersi del regime di separazione dei beni, il matrimonio è pertanto avvenuto in regime di comunione dei beni.

Ciononostante gli immobili oggetto di pignoramento (acquisiti dopo il matrimonio) devono intendersi comunque di esclusiva proprietà dell'esecutato in quanto acquistati "con denaro personale e non della comunione, circostanza questa riconosciuta e confermata dalla costituita su moglie" in sede di atto notarile di compravendita.

Si allega a riguardo i certificati anagrafici estratti (ALLEGATO 9) e copia dell'atto notarile di compravendita (ALLEGATO 7).

2.1 QUESITO 1:

"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:

Dalla consultazione della documentazione di tipo catastale ed a seguito del sopralluogo eseguito è stato possibile identificare gli immobili oggetto di procedura esecutiva. Essi consistono in tre ridotti appartamenti facenti parte di una palazzina residenziale costruita a partire del 1900. Ad esse si accede da strada pubblica con ingresso unico su Via Dell'Asilo (civico n. 34) e scala interna comune, non condivisa con altre unità immobiliari esterne alla procedura.

Tenuto conto della variazione DOCFA, autorizzata dal G.E., ed operata dal sottoscritto di divisione (e soppressione) del sub 16, per la costituzione di unità immobiliare comune di accesso, i dati catastali attuali degli immobili oggetto di perizia sono i seguenti:

- Immobile n. 1 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: Foglio 25 Particella 1137 sub 17



Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 4 – Consistenza 3,5 vani - Rendita Euro 198,84**

Confini: fronte su Via dell'Asilo, fabbricati di cui al foglio 25 p.lla 1135 e 1136 e altre unità immobiliari oggetto di perizia, f. 25 p.la 1137 sub 21 e scala comune f. 25 p.la 1137 sub 20 – Bene comune non censibile

Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piano 2



- **Immobile n. 2 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 18**



Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 3 – Consistenza 4 vani - Rendita Euro 194,19**

Confini: fronte su Via dell'Asilo, fabbricati di cui al foglio 25 p.la 1135 e 1136 e altre unità immobiliari oggetto di perizia, f. 25 p.la 1137 sub 17, 21 e scala comune f. 25 p.la 1137 sub 20 – Bene comune non censibile

Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piani 2-3



- **Immobile n. 3 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 21 (ex sub 16)**



Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 4 – Consistenza 3,5 vani - Rendita Euro 198,84**

Confini: fronte su via Vico III di Via Asilo e Via dell'Asilo e altre unità immobiliari oggetto di perizia, f. 25 p.la 1137 sub 17, 18 e scala comune f. 25 p.la 1137 sub 20 – Bene comune non censibile

Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piano 2



- **Immobile n. 4 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 20 (ex sub 16)**



Dati di classamento: **Bene comune non censibile (comune ai sub 17, 18 e 21)**

Confini: fronte su Via dell'Asilo, fabbricati di cui al foglio 25 p.la 1135 e 1136 e altre unità immobiliari oggetto di perizia, f. 25 p.la 1137 sub 17, 18 e 21.

Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piani T, 1 e 2.



Pertanto alle unità sub 17, 18 e 21, e solo a queste, si accede esclusivamente tramite il bene comune non censibile, f. 25 p.lla 1137 sub 20, costituito dall'ingresso presente in Via dell'Asilo, n. 34, passaggio attraverso vano scala al Piano Terra, disimpegno al Piano 1, con armadiature e balcone, e pianerottolo al Piano 2, tutte parti comuni ai soli sub 17, 18 e 21 oggetto di esecuzione immobiliare e stima.

Di tutti gli immobili oggetto di pignoramento, il soggetto esecutato, il Sig. ***** *****
*****, nato in ***** (**), il *****
risulta **PIENO PROPRIETARIO per la quota di 1000/1000.**

Si segnala come, nonostante gli immobili siano stati acquistati dall'esecutato dopo il matrimonio contratto in regime di comunione legale dei beni, essi siano di esclusiva proprietà del medesimo in quanto acquistato con denaro personale, circostanza questa confermata da parte della moglie in sede di atto di compravendita. A tal proposito si rimanda alla copia rimessa in **ALLEGATO 7**, dell'Atto notarile di compravendita del *****
n. rep. ***** Notaio ***** di ***** (**).

Sebbene le unità immobiliari oggetto di vendita siano costituite da tre appartamenti autonomi con scala comune, muniti di impianti separati e portoncini caposcala, per motivi legati alla realizzazione di opere non autorizzate su parti strutturali comuni, come di seguito meglio descritte, il sottoscritto ha preferito optare, infine, per la predisposizione di un lotto unico di vendita per favorire le procedure di sanatoria necessarie.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 3 appartamenti siti in Lanciano (CH), in Via dell'Asilo n. 34, con ingresso e scala comuni:

- il primo è posizionato al Piano 2, identificato catastalmente al foglio 25, p.lla n. 1137 sub 17 - Categoria A/4 - Rendita Euro 198,84, di superficie lorda complessiva pari a 50 m² (48 m² commerciali) confinante con u.i.u. di cui al foglio 25 p.lla 1137 sub 20 e 21;
- il secondo è posizionato ai Piani 2 e 3 con terrazzo e piccolo accessorio, identificato catastalmente al foglio 25, p.lla n. 1137 sub 18 - Categoria A/4 - Rendita Euro 194,19, di superficie lorda complessiva di 114 m² (71 m² commerciali) confinante con u.i.u. di cui al foglio 25 p.lla 1137 sub 20 e 21;
- Il terzo è posizionato al Piano 2, identificato catastalmente al foglio 25, p.lla n. 1137 sub 21 - Categoria A/4 - Rendita Euro 198,84, di superficie lorda complessiva di 48 m² (47 m² commerciali) confinante con u.i.u. di cui al foglio 25 p.lla 1137 sub 17 e 18 e 20.

Con la vendita del lotto si intendono trasferiti tutti i relativi diritti sulle parti comuni risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed

ai titoli di provenienza. Esse sono costituite dall'ingresso e dalla scala comune comprendente anche gli armadi al piano 1 ed i pianerottoli, e sono identificate catastalmente al f. 25 p.lla 1137 sub 20.

2.2 QUESITO 2:

provveda l'esperto:

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.

RISPOSTA:

A seguito del sopralluogo effettuato unitamente al funzionario Dott. ***** dell'I.V.G. di Lanciano, quale ente nominato custode dal G.E., è stato possibile conoscere lo stato degli immobili così come individuati al paragrafo 2.1, ubicati in Via dell'Asilo, 34 di Lanciano (CH).

- L'immobile catastalmente indicato al f. 25 p.lla 1137 sub 17 (cat. catastale A/4) è un piccolo appartamento composto di due camere oltre cucina e servizio igienico posto al Piano 2. La sua superficie netta è di circa 39 m². L'immobile affaccia sia su Via dell'Asilo con un piccolo balcone, sia sul lato opposto della palazzina con finestra a tutta altezza, mentre l'ingresso-soggiorno non è dotato di finestra. L'altezza netta è di 2,64 m con copertura a solaio. La struttura portante è costituita da muri in mattoni pieni ed elementi in cemento armato. L'immobile, con stato conservativo generale mediocre, presenta infiltrazioni a soffitto provenienti dalla terrazza sovrastante, è dotato di impianto di riscaldamento, caldaia e portoncino caposcala. All'appartamento si accede dall'ingresso comune su Via Dell'Asilo e dalla scala comune comprendente anche gli armadi al piano 1 ed i pianerottoli. Dette parti e sono identificate catastalmente al f. 25 p.lla 1137 sub 20.
- L'immobile catastalmente indicato al f. 25 p.lla 1137 sub 18 (cat. catastale A/4) è un appartamento composto di ingresso al Piano 2, e si sviluppa poi al Piano 3 dove presenta un vano soggiorno cucina e due camere con doppi servizi. La proprietà si completa poi con ampio terrazzo e piccolo ripostiglio esterno. La sua superficie netta è di circa 68 m² netti oltre terrazzo di 25 m². L'altezza è variabile con copertura in legno. La struttura portante è costituita da muri in mattoni pieni. L'immobile, con stato conservativo generale medio, risulta in corso di manutenzione, soprattutto per quanto riguarda l'impianto elettrico, ed un bagno, che risultano incompleti. All'appartamento si accede dall'ingresso comune su Via Dell'Asilo e dalla scala comune comprendente anche gli armadi al piano 1 ed i pianerottoli. Dette parti e sono identificate catastalmente al f. 25 p.lla 1137 sub 20.

L'immobile catastalmente indicato al f. 25 p.lla 1137 sub 21 (cat. catastale A/4) è un piccolo appartamento composto di due camere oltre cucina e servizio igienico posto al Piano 2. La sua superficie netta è di circa 39 m². L'immobile affaccia sia su Via dell'Asilo con un piccolo balcone, sia sul lato opposto della palazzina con finestra a tutta altezza, mentre l'ingresso-soggiorno è dotato di finestra su Vico III di Via Asilo. L'altezza netta interna è di 2,64 m con copertura a solaio. La struttura portante è costituita da muri in mattoni pieni ed elementi in cemento armato. L'immobile, con stato conservativo generale mediocre, presenta infiltrazioni a soffitto provenienti dalla terrazza sovrastante, è dotato di portoncino caposcala blindato e impianto di riscaldamento sebbene carente di caldaia. All'appartamento si accede da dall'ingresso comune su Via Dell'Asilo e dalla scala comune comprendente anche gli armadi al piano 1 ed i pianerottoli. Dette parti e sono identificate catastalmente al f. 25 p.lla 1137 sub 20.

Tutti gli appartamenti fanno parte di una palazzina risalente, in base alla sua tipologia edilizia ed architettonica, all'inizio del 1900, posta a pochi metri dal Corso Trento e Trieste di Lanciano, all'interno della ZTL del quartiere storico Borgo.

Per quanto concerne l'imponibilità ad I.V.A. del trasferimento di proprietà di tali immobili, si premette che sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratti di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali. A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (cfr. C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:

- per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10;
- per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

Per le abitazioni, la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2012, significative novità nel regime IVA delle cessioni di abitazioni. In particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita:

- IVA OBBLIGATORIA: cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica), entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- IVA SU OPZIONE (da manifestare direttamente nel rogito): cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione oppure cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

Considerato che tutti gli immobili oggetto di perizia sono di tipo abitativo, ma non sono cedute da imprese costruttrici, ne deriva che la cessione degli stessi debba avvenire in regime di esenzione I.V.A..

2.3 QUESITO 3:

provveda l'esperto:

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:

In base alla tipologia edilizia ed architettonica del fabbricato principale di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, non avendo rinvenuto altra documentazione risalente alla costruzione dello stabile, si ritiene che lo stesso risalga ad ai primi decenni del 1900.

2.4 QUESITO 4:

provveda l'esperto:

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;*

RISPOSTA:

Dalla documentazione ottenuta da parte dell'Ufficio SUE del Comune di Lanciano, risulta che per il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggi oggetto di perizia, sono state presentate, proprio da parte del soggetto esecutato alcune pratiche edilizie per l'esecuzione di lavori, mentre non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi intestati a proprietari precedenti.

In particolare in data **/**/1998, il Comune di Lanciano (CH) ha autorizzato il soggetto esecutato ad eseguire alcuni lavori di ristrutturazione della copertura del fabbricato consistenti nella scomposizione del manto di coppi e dell'orditura in legno e ricostruzione con solaio in latero cemento e coppi, senza modificare la sagoma dell'edificio. Tenuto conto della storia successiva della costruzione, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, si ritiene che tale intervento non sia mai stato eseguito.

Successivamente, in data **/**/2006 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) per lavori di ristrutturazione di fabbricato mediante l'esecuzione di piccole opere interne. Detti lavori interessavano in particolare il Piano 2 della costruzione e ne prevedevano una diversa distribuzione interna con modifica alle scale ad alla tramezzatura interna.

In data **/**/2007 si è proceduto a richiedere Permesso di Costruire per il recupero abitativo del sottotetto posto al Piano 3 in quanto precedentemente destinato a soffitta. Il progetto presentato prevedeva principalmente, oltre al mutamento della destinazione d'uso di quei locali, la modifica della distribuzione interna, la demolizione ed il rifacimento di solaio intermedio tra i Piani 2 e 3 a quota inferiore di 0,45 cm rispetto allo stato esistente, ed il rifacimento del tetto con struttura in legno. Nonostante l'accoglimento della domanda da parte del Comune di Lanciano (CH), la stessa deve ritenersi archiviata in quanto il richiedente non ha provveduto al ritiro del provvedimento di permesso. Nonostante ciò, per quanto osservato in fase di sopralluogo e in base alla documentazione tecnica rinvenuta, è stato ricostruito come i lavori previsti (abbassamento del solaio e cambio d'uso, siano stati effettivamente eseguiti, tanto che in data 09/10/2008 è stata anche aggiornata la scheda planimetrica catastale del piano sottotetto, accatastandolo autonomamente come abitazione di tipo popolare (f. 25 p.lla 1137 sub 18). Per tutto quanto detto tali opere devono ritenersi pertanto non autorizzate.

Infine, in data 25/01/2008, il soggetto esecutato ha presentato Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) per completamento di lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione solaio di copertura, rattoppi di intonaco esterno, tinteggiatura esterna del fabbricato e piccole opere.

In **ALLEGATO 8** si riportano alcuni estratti grafici degli ultimi titoli edilizi validi disponibili per gli immobili oggetto di perizia.

Alla luce delle verifiche effettuate sugli immobili durante le operazioni di sopralluogo, sono emerse pertanto le seguenti difformità rispetto agli ultimi titoli presentati ed assentiti:

- nell'immobile censito al foglio 25 p.lla 1137 sub 17 si rileva il posizionamento di una porta interna difforme rispetto al titolo di riferimento, e la presenza di una luce non indicata in progetto, posta all'interno della cucina. La stessa unità immobiliare risulta inoltre essere stata interessata dai lavori di demolizione e ricostruzione di solaio superiore con variazione della altezza di imposta (altezza netta di piano da 3,05 m a 2,64 m) previsti nella richiesta di Permesso di Costruire mai conclusa (citata precedentemente), e pertanto in assenza di

autorizzazione. In base alla documentazione disponibile, si desume che tali modifiche siano state eseguite nel periodo temporale compreso tra il 2006 ed il 2009.

- nell'immobile censito al f. 25 p.lla 1137 sub 18 si rileva, rispetto ai titoli edilizi assentiti, una diversa distribuzione interna, il rifacimento di solaio di calpestio a quota inferiore ed il cambio d'uso della destinazione ai fini abitativi eseguito in assenza di titolo correttamente rilasciato. Si segnala inoltre la rimozione della copertura prima insistente su parte del terrazzo. In base alla documentazione disponibile, si desume che tali modifiche siano state eseguite nel periodo temporale compreso tra il 2006 ed il 2009.
- nell'immobile censito al foglio 25 p.lla 1137 sub 21 si rileva il posizionamento di una porta interna difforme rispetto al titolo di riferimento. La stessa unità immobiliare risulta inoltre essere stata interessata dai lavori di demolizione e rifacimento del solaio superiore, eseguiti in assenza di permesso. In base alla documentazione disponibile, si desume che tali modifiche siano state eseguite nel periodo temporale compreso tra il 2006 ed il 2009.

Altra piccola difformità riguarda i modesti partizionamenti eseguiti al Piano 1 del fabbricato e posti sul pianerottolo comune agli altri subalterni, inseribile nelle sanatorie necessarie per gli immobili pignorati.

Alla luce delle difformità individuate, potrà essere presentata una unica pratica urbanistica di Permesso di Costruire in sanatoria e presso il Genio Civile di Chieti, per una verifica in sanatoria della stabilità globale dell'edificio con miglioramento sismico con un costo stimato complessivo, di € 12.000,00. Ai fini della sanatoria dovranno anche realizzarsi piccole opere murarie per isolare le porzioni con altezza netta inferiore a 1,40 m dalle stanze rese abitabili i cui costi sono già compresi nella precedente stima e si dovrà anche valutare il rispetto del regolamento di igiene del Comune di Lanciano a causa dei locali w.c. spesso comunicanti direttamente con vani principali. Infine dovrà anche essere verificata la sanabilità della luce aperta nel vano cucina del sub. 17.

Ai fini della sanatoria strutturale, necessaria a causa dei lavori eseguiti in assenza di titolo riguardanti la demolizione del solaio esistente fra il Piano 2 e 3 del fabbricato e la sua realizzazione ex novo, va detto che la stessa debba essere condotta in via unitaria tra le unità immobiliari coinvolte e soggette a pignoramento, tenuto conto proprio dell'unicità dell'elemento strutturale richiamato, al fine di ottimizzarne i costi e consentire eventuali interventi, localizzati e/o diffusi, di rinforzo e miglioramento sismico che fossero richiesti in base alle normative tecniche di settore; proprio per tale ragione è stato necessario riunire tutte le u.i. in un unico lotto di vendita.

Le difformità elencate nei precedenti punti risultano quindi sostanzialmente sanabili ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 38/2001 in quanto conformi in via generale sia alle norme vigenti all'epoca di realizzazione che a quelle vigenti attualmente sebbene esse dovranno essere anche sottoposte a verifiche di tipo strutturale che esulano dall'incarico affidato al sottoscritto in questa sede.

In tutti i casi riscontrati, non sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 40 comma 6 della Legge n. 47/1985 in quanto le ragioni dei crediti risalgono a date successive alle leggi sul condono edilizio (L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003).

Gli immobili pignorati interessati dalle difformità elencate si trovano invece nelle condizioni previste all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

2.5 QUESITO 5:

provveda l'esperto:

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

RISPOSTA:

Poiché gli immobili pignorati sono tutti censiti al catasto fabbricati, non è stato prodotto alcun certificato di destinazione urbanistica.

2.6 QUESITO 6:

provveda l'esperto:

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:

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento n. rep. 696 del 15/11/2023 non rispondono con le risultanze catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto con variazione DOCFA di divisione (e soppressione) del sub 16 (eseguita a cura del sottoscritto esperto, come da istanza del 05/04/2024, autorizzata dal G.E. in data 10/04/2024) in due unità in modo da costituire un bene comune non censibile (locali di accesso e scala comune a tutti gli immobili pignorati) e una

unità abitativa autonoma al piano 2, sono stati costituiti i sub 21 (abitazione di tipo popolare) e 20, bene comune ai sub 17, 18 e 21 non censibile (ingresso, pianerottoli e scala comune).

Essendo stata eseguita la variazione solo recentemente, durante lo svolgimento dell'incarico assegnato dal G.E., conseguentemente gli identificativi catastali aggiornati non compaiono nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nella relazione notarile prodotta dall'istante.

Pertanto gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e perizia di stima sono attualmente indicati al NCEU del Comune di Lanciano (CH), al f. 25 p.lla 1137 sub 17, 18, 20 e 21.

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento vengono individuati i seguenti immobili:

LOTTO UNICO

- **Immobile n. 1 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 17**

Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 4 – Consistenza 3,5 vani - Rendita Euro 198,84**

Confini: fronte su Via dell'Asilo, fabbricati di cui al foglio 25 p.lla 1135 e 1136 e altre unità immobiliari oggetto di perizia, f. 25 p.lla 1137 sub 21 e scala comune f. 25 p.lla 1137 sub 20 – Bene comune non censibile

Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piano 2

- **Immobile n. 2 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 18**

Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 3 – Consistenza 4 vani - Rendita Euro 194,19**

Confini: fronte su Via dell'Asilo, fabbricati di cui al foglio 25 p.lla 1135 e 1136 e altre unità immobiliari oggetto di perizia, f. 25 p.lla 1137 sub 17, 21 e scala comune f. 25 p.lla 1137 sub 20 – Bene comune non censibile

Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piani 2-3

- **Immobile n. 3 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 21**



Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 4 – Consistenza 3,5 vani - Rendita Euro 198,84**

Confini: fronte su via Vico III di Via Asilo e Via dell'Asilo e altre unità immobiliari oggetto di perizia, f. 25 p.lla 1137 sub 17, 18 e scala comune f. 25 p.lla 1137 sub 20 – Bene comune non censibile

Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piano 2



- **Immobile n. 4 di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 20**



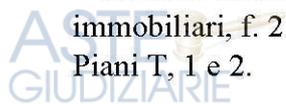
Dati di classamento: **Bene comune non censibile (comune ai sub 17, 18 e 21)**

Confini: fronte su Via dell'Asilo, fabbricati di cui al foglio 25 p.lla 1135 e 1136 e altre unità immobiliari oggetto di perizia, f. 25 p.lla 1137 sub 17, 18 e 21.

Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piani T, 1 e 2.



Come più volte evidenziato, con la vendita del lotto si intendono trasferiti tutti i relativi diritti sulle parti comuni risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed ai titoli di provenienza. Esse sono costituite dall'ingresso e dalla scala comune comprendente anche gli armadi ed il balcone al piano 1, ed i pianerottoli, e sono identificate catastalmente al f. 25 p.lla 1137 sub 20 - **Bene comune non censibile (comune ai sub 17, 18 e 21)** - Confini: fronte su Via dell'Asilo, fabbricati di cui al foglio 25 p.lla 1135 e 1136 e altre unità immobiliari, f. 25 p.lla 1137 sub 17, 18 e 21 - Indirizzo: Via dell'Asilo, 34 - 66034 Lanciano (CH) – Piani T, 1 e 2.



Le schede planimetriche catastali e le visure degli immobili sono state riportate in **ALLEGATO 1**. La scheda catastale del sub 17 è risultata conforme allo stato dei luoghi.

La scheda catastale del sub 21 (ex sub 16), essendo stata redatta durante l'espletamento dell'incarico, è pure conforme, così come ora risulta più correttamente censito il sub 20 (ex sub 16) come BCNC a seguito della stessa variazione.

La planimetria catastale del sub 18 dovrà essere invece aggiornata, in quanto carente della rappresentazione dell'ingresso della u.i. posto al Piano 2. In questo caso, l'assenza di titoli edilizi in sanatoria, non ha consentito al sottoscritto di provvedere all'aggiornamento catastale della sua scheda planimetrica.



ASTE GIUDIZIARIE®
2.7 QUESITO 7:



provveda l'esperto:

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;

ASTE GIUDIZIARIE®
RISPOSTA:



Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, è stato verificato che, all'atto della notifica di pignoramento, la parte eseguita era intestataria di tutti gli immobili elencati ed oggetto di pignoramento di cui si indicano gli identificativi catastali aggiornati all'ultima variazione DOCFA:

- Immobile di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 17**



Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 4 – Consistenza 3,5 vani - Rendita Euro 198,84**



- Immobile di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 18**

Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 3 – Consistenza 4 vani - Rendita Euro 194,19**



- Immobile di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 21 (ex sub 16)**

Dati di classamento: **Categoria A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Classe 4 – Consistenza 3,5 vani - Rendita Euro 198,84**



Immobile di catasto Fabbricati nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 25 Particella 1137 sub 20 (ex sub 16)**

Dati di classamento: **Bene comune non censibile (comune ai sub 17, 18 e 21)**

in forza di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del *****, n. rep. ***** Notaio ***** di ***** (CH).

Di tutti gli immobili oggetto di pignoramento, il soggetto esecutato, il Sig. *****, nato in ***** (**) il *****, risulta **PIENO PROPRIETARIO per la quota di 1000/1000.**

Infatti si ricorda come, nonostante l'immobile sia stato acquistato dall'esecutato dopo il matrimonio contratto in regime di comunione legale dei beni, tale bene sia di esclusiva proprietà del medesimo in quanto acquistato con denaro personale, circostanza questa confermata da parte della moglie in sede di atto di compravendita. A tal proposito si rimanda alla copia rimesso in allegato, dell'Atto notarile di compravendita del *****, n. rep. ***** Notaio ***** di ***** (CH).

Si segnala come in visura non compaia il secondo nome dell'esecutato pur presentando il corretto codice fiscale.

2.8 QUESITO 8:

provveda l'esperto:

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:

Al soggetto esecutato, la quota pari all'intero della piena proprietà, degli immobili in Lanciano (CH) f. 25 p.lla 1137 sub 5, 6 e 7, ora sub 17,18,20 e 21, è pervenuta per atto di COMPRAVENDITA del *****1994 rep. N. ***** Notaio ***** di ***** (CH), trascritto il *****/1994 nn. *****/**** da potere di *****, nata il **/**/**** a Lanciano (CH).

Pertanto i beni sono pervenuti alla parte esecutata nel ventennio anteriore al pignoramento in virtù di tale atto.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1- ISCRIZIONE NN. ***/**** del *****/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA di MUTUO FONDIARIO del *****/2007 Numero di repertorio *****/**** Notaio *****/**** sede *****/**** (**)**

A favore:

*****/****. Sede *****/**** Codice fiscale *****/**** (Domicilio ipotecario eletto *****/****)

Contro:

*****/**** nato *****/**** in *****/**** Codice Fiscale *****/****

capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00 Durata 30 Anni

Grava su Lanciano Foglio 25 p.lla 1137 sub 15

2- ISCRIZIONE NN. ***/**** del *****/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del *****/2012 Numero di Repertorio *****/**** emesso da TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)**

A favore:

*****/**** Sede *****/**** Codice Fiscale *****/****

Contro:

*****/**** nato il *****/**** in *****/**** Codice Fiscale *****/****

capitale € 15.648,16 Totale 22.000,00

Grava su Lanciano Foglio 25 p.lla 1137 sub 16, p.lla 1137 sub 17 e p.lla 1137 sub 18

3- TRASCRIZIONE NN * del *****/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del *****/2021 Numero di repertorio *** emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)**

A favore:

*****/**** sede *****/**** Codice Fiscale *****/**** (Richiedente *****/****)
*****/**** Via *****/****)

Contro:

***** nato il ***** in ***** Codice Fiscale

Grava su Lanciano Foglio 25 p.lla 1137 sub 15

4- TRASCRIZIONE NN ***/**** del *****2023 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del *****/2023 Numero di repertorio 183 emesso da UFF.
GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)**

A favore:

***** sede ***** Codice Fiscale 0***** (Richiedente *****
*****)

Contro:

***** nato il **/**/**** in ***** Codice Fiscale

Grava su Lanciano Foglio 25 p.lla 1137 sub 15

N.B. A margine risultano:

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE NN. *****/**** del *****/2023 derivante da
verbale di pignoramento immobili del **/**/2023 emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE
DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH) numero di repertorio ***

5- TRASCRIZIONE NN. ***/***** del *****/2023 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del *****/2023 numero repertorio ***** emesso da
UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)**

A favore:

***** sede ***** Codice Fiscale ***** (Richiedente *****
*****)

Contro:

***** nato il ***** in ***** Codice Fiscale

Grava su Lanciano Foglio 25 p.lla 1137 sub 16, p.lla 1137 sub 17 e p.lla 1137 sub 18

Sui beni pignorati non sono stati rilevati altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto,
uso ed abitazione, formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

ASTE GIUDIZIARIE® 2.9 QUESITO 9:



provveda l'esperto:

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;

ASTE GIUDIZIARIE® RISPOSTA:



La stima degli immobili è stata condotta adottando procedimenti estimativi aderenti alle peculiari caratteristiche dei beni in perizia che consistono in abitazioni di tipo popolare situate nel centro del Comune di Lanciano (CH).

Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili si è proceduto prendendo a riferimento le superfici lorde dei locali principali, degli accessori diretti ed indiretti e delle eventuali aree scoperte esclusive opportunamente omogeneizzate mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, in conformità al D.P.R. 23/03/1998 n. 138. per gli immobili di tipo residenziale:

- Vani principali ed accessori diretti: 100%
- Superficie scoperta: 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Balconi, terrazzi e similari comunicanti: 30%, fino a 25 m², nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- Balconi, terrazzi e similari non comunicanti: 15%, fino a 25 m², nella misura del 5%, per la quota eccedente 25 m²;
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- Superfici con altezza utile inferiore a 1,50 mt: 0%.

Il valore di mercato unitario delle unità immobiliari oggetto di perizia è stato dedotto invece sulla base dei prezzi formati sul mercato riguardanti beni paragonabili a quelli oggetto di valutazione e nella presente stima, è stato ricavato da indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari accreditati, nonché in virtù di esperienze professionali dirette. E' stata anche verificata la coerenza del valore individuato con quello riportato dall'Agenzia delle Entrate all'interno della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre del 2023 per la Zona B1 (Centrale – Centro Storico).

Il valore di mercato unitario dedotto dalle indagini effettuate è di seguito indicato:



- Abitazione in palazzo storico Centro Lanciano Quartiere BORGO in buono stato: **795 €/m²**

Il valore complessivo finale del LOTTO UNICO è successivamente stato individuato adottando alcuni adeguamenti e correzioni di stima, tenuto conto della riduzione del valore di mercato dei cespiti per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, del loro stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, degli eventuali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle eventuali spese condominiali insolute.

Di seguito si propone le tabelle di calcolo che riporta i valori parziali e finali di stima per gli immobili oggetto di vendita:

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Immobile n. 1 - Abitazione di tipo popolare con diritti su BCNC

Dati Catastali: f. 25 p.lla 1137 sub 17 e BCNC sub 20

			Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Superficie principale	47,71	m ²	100%	47,71 m ²
Balconi, terrazzi e portici comunicanti fino a 25 m ²	1,28	m ²	30%	0,38 m ²

Totale Superficie 48,99 m² SUPERFICIE COMMERCIALE 48 m²

Valore di mercato	100,00%	795,00	€/m ²	38.160,00 €
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	-8,00%	-63,60	€/m ²	- 3.052,80 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica (quota parte)	-7,86%	-62,50	€/m ²	- 3.000,00 €
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione	-12,00%	-95,40	€/m ²	- 4.579,20 €
Riduzione per stato di possesso	0,00%	0,00	€/m ²	- €
Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili	0,00%	0,00	€/m ²	- €
Spese condominiali insolute	0,00%	0,00	€/m ²	- €

VALORE FINALE STIMATO 72,14% 573,50 €/m² 27.528,00 €

Immobile n. 2 - Abitazione di tipo popolare con diritti su BCNC

Dati Catastali: f. 25 p.lla 1137 sub 18 e BCNC sub 20

			Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Superficie principale	62,27	m ²	100%	62,27 m ²
Balconi, terrazzi e portici comunicanti fino a 25 m ²	24,99	m ²	30%	7,50 m ²
Pertinenze esclusive accessorie non comunicanti	4,29	m ²	25%	1,07 m ²
Superfici con altezza minore di 1,5 m	22,18	m ²	0%	0,00 m ²

Totale Superficie 113,73 m² SUPERFICIE COMMERCIALE 71 m²

Valore di mercato	100,00%	795,00	€/m ²	56.445,00 €
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	-10,00%	-79,50	€/m ²	- 5.644,50 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica (quota parte)	-10,63%	-84,51	€/m ²	- 6.000,00 €
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione	-12,00%	-95,40	€/m ²	- 6.773,40 €
Riduzione per stato di possesso	0,00%	0,00	€/m ²	- €
Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili	0,00%	0,00	€/m ²	- €
Spese condominiali insolute	0,00%	0,00	€/m ²	- €

VALORE FINALE STIMATO 67,37% 535,59 €/m² 38.027,10 €

Immobile n. 3 - Abitazione di tipo popolare con diritti su BCNC

Dati Catastali: f. 25 p.IIIa 1137 sub 21 e BCNC sub 20

			Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Superficie principale	46,99	m ²	100%	46,99 m ²
Balconi, terrazzi e portici comunicanti fino a 25 m ²	1,28	m ²	30%	0,38 m ²
Totale Superficie	48,27	m²	SUPERFICIE COMMERCIALE	47 m²
Valore di mercato	100,00%	795,00	€/m²	37.365,00 €
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	-8,00%	-63,60	€/m ²	- 2.989,20 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica (quota parte)	-8,03%	-63,83	€/m ²	- 3.000,00 €
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione	-12,00%	-95,40	€/m ²	- 4.483,80 €
Riduzione per stato di possesso	0,00%	0,00	€/m ²	- €
Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili	0,00%	0,00	€/m ²	- €
Spese condominiali insolute	0,00%	0,00	€/m ²	- €
VALORE FINALE STIMATO	71,97%	572,17	€/m²	26.892,00 €

VALORE DEL LOTTO UNICO:

Lotto Unico - n.3 Abitazioni di tipo popolare con diritti su BCNC

Dati Catastali: f. 25 p.IIIa 1137 sub 17, 18, 21 e BCNC sub 20

			Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Superficie principale	156,97	m ²	100%	156,97 m ²
Balconi, terrazzi e portici comunicanti fino a 25 m ²	27,55	m ²	30%	8,27 m ²
Pertinenze esclusive accessorie non comunicanti	4,29	m ²	25%	1,07 m ²
Superfici con altezza minore di 1,5 m	22,18	m ²	0%	0,00 m ²
Totale Superficie	210,99	m²	SUPERFICIE COMMERCIALE	166 m²
Valore di mercato	100,00%	795,00	€/m²	131.970,00 €
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	-8,86%	-70,40	€/m ²	- 11.686,50 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-9,09%	-72,29	€/m ²	- 12.000,00 €
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione	-12,00%	-95,40	€/m ²	- 15.836,40 €
Riduzione per stato di possesso	0,00%	0,00	€/m ²	- €
Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili	0,00%	0,00	€/m ²	- €
Spese condominiali insolute	0,00%	0,00	€/m ²	- €
VALORE FINALE STIMATO	70,05%	556,91	€/m²	92.447,10 €

Pertanto il valore stimato arrotondato del Lotto Unico è pari a € 92.450,00.

2.10 QUESITO 10:

provveda l'esperto:

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 AL QUESITO 10:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 3 appartamenti siti in Lanciano (CH), in Via dell'Asilo n. 34, con ingresso e scala comuni:

- il primo è posizionato al Piano 2, identificato catastalmente al foglio 25, p.lla n. 1137 sub 17 - Categoria A/4 - Rendita Euro 198,84, di superficie lorda complessiva pari a 50 m² (48 m² commerciali) confinante con u.i.u. di cui al foglio 25 p.lla 1137 sub 20 e 21;
- il secondo è posizionato ai Piani 2 e 3 con terrazzo e piccolo accessorio, identificato catastalmente al foglio 25, p.lla n. 1137 sub 18 - Categoria A/4 - Rendita Euro 194,19, di superficie lorda complessiva di 114 m² (71 m² commerciali) confinante con u.i.u. di cui al foglio 25 p.lla 1137 sub 20 e 21;
- Il terzo è posizionato al Piano 2, identificato catastalmente al foglio 25, p.lla n. 1137 sub 21 - Categoria A/4 - Rendita Euro 198,84, di superficie lorda complessiva di 48 m² (47 m² commerciali) confinante con u.i.u. di cui al foglio 25 p.lla 1137 sub 17 e 18 e 20.

Con la vendita del lotto si intendono trasferiti tutti i relativi diritti sulle parti comuni risultanti per legge (art. 1117 c.c.), in base all'elaborato planimetrico depositato in sede di ultima dichiarazione ed ai titoli di provenienza. Esse sono costituite dall'ingresso e dalla scala comune comprendente anche gli armadi al piano 1 ed i pianerottoli, e sono identificate catastalmente al f. 25 p.lla 1137 sub 20.

VALORE DEL LOTTO UNICO:

€ 92.450,00

2.11 QUESITO 11:

provveda l'esperto:

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:

Sulla base delle verifiche condotte e del sopralluogo eseguito è risultato che tutti gli immobili oggetto di perizia sono risultati liberi o comunque non utilizzati da terzi; su di essi inoltre non risultano contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti (CH) e pertanto l'immobile è da considerarsi nella piena disponibilità della ditta esecutata sebbene ad oggi siano risultati inutilizzati ed in stato di abbandono. In **ALLEGATO 2** si riporta la risposta dell'Agenzia delle Entrate – Sede territoriale Lanciano (CH) che conferma l'assenza di contratti registrati in essere.

Su tutti gli immobili non esistono formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

I beni pignorati non sono risultati gravati da censo, livello o uso civico in quanto il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà.

Dalle indagini condotte non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati ed inoltre, non essendo stato costituito condominio, non ci sono spese straordinarie già deliberate oppure spese condominiali relative agli immobili oggetto di vendita.

2.12 QUESITO 12:

provveda l'esperto:

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

RISPOSTA:

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Comune di Lanciano, non è emerso che i beni pignorati siano ad oggi oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.13 QUESITO 13:

provveda l'esperto:

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

RISPOSTA:

In **ALLEGATO 3** è stata inserita l'immagine satellitare del fabbricato, unitamente alle foto eseguite sugli immobili oggetto di pignoramento in occasione del sopralluogo eseguito. In **ALLEGATO 4** si riportano invece le planimetrie degli immobili oggetto di perizia: planimetria generale, planimetria catastale del sub 21 e 17 e quella del sub 18, integrata di rappresentazione di ingresso al Piano 2.

2.14 QUESITO 14:

provveda l'esperto:

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:

In **ALLEGATO 5** si riporta separata e succinta descrizione del lotto formato secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

2.15 QUESITO 15:

provveda l'esperto:

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:

La 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) è rimessa in **ALLEGATO 6**.

2.16 QUESITO 16:

provveda l'esperto:

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).

RISPOSTA:

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT, è stata già compilata all'interno dell'Ufficio del Processo pertanto non viene allegata alla perizia.

All'atto del deposito telematico della presente relazione sarà inserito anche il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali attuali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip..

3. CONCLUSIONI

Tanto riferisce il sottoscritto tecnico in ottemperanza all'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. illustrissima per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Lanciano (CH), 10/05/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Valerio Dell'Arciprete



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Schede planimetriche catastali e visure

ALLEGATO 2: Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate a riguardo di contratti in essere

ALLEGATO 3: Relazione fotografica degli immobili periziati

ALLEGATO 4: Planimetrie degli immobili pignorati

ALLEGATO 5: Descrizione del lotto unico

ALLEGATO 6: 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)

ALLEGATO 7: Atto di compravendita del ****/1994, n. rep. ***** Notaio ***** di *****(**)

ALLEGATO 8: Ultimi titoli edilizi validi per gli immobili oggetto di perizia

ALLEGATO 9: Certificati anagrafici e di matrimonio della parte eseguita

ALLEGATO 10: Dichiarazione DOCFA presentata nel corso delle operazioni peritali

