

ALLEGATO 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 34/2024 R.G.E.

Giudice: CHIARA D'ALFONSO

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

- PREMESSA

Il sottoscritto Nobile Scutti, Dottor Geometra iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto On/le TRIBUNALE, con studio in Altino (Ch) Via Nazionale n. 441, nell'udienza del 17.09.2024 è stato nominato quale Esperto Stimatore nel procedimento su specificato e pertanto ha proceduto all'accettazione del relativo incarico in data 23.09.2024.

Ha provveduto ai dovuti accertamenti, richieste e ritiri di documentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio e Comune interessato.

In data 15.11.2024 si è recato sui luoghi oggetto della causa, in Montenerodomo (Ch) Via Amendola n. 4 e alla presenza del funzionario I.V.G. (custode giudiziario) [REDACTED], dove ha proceduto con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

(cfr. allegato 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

La S.V. poneva i seguenti quesiti:

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.*

RISPOSTA

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile del Dott. [REDACTED] [REDACTED] iscritto nel Distretto Notarile di [REDACTED] avente sede in [REDACTED] alla [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che per gli immobili pignorati la certificazione è riferita a oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

(cfr. allegato 2)

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

I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

(cfr. allegato 2)

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.

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA

Alla data di acquisto l'esecutato risultava in stato libero.

(cfr. allegato 3)

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

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un fabbricato di civile abitazione identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Montenerodomo (CH) sul foglio 16 particella 606 sub 4** categoria A/3 classe 1 consistenza 7 vani superficie catastale totale mq 203 escluse aree scoperte mq 189 Via Amendola n. 4 Piano S1-T-1-2 rendita Euro 325,37, esso risulta confinante con via Amendola, particella 4011, particella 823, particella 561, salvo altri.

Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (TO) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà 1/1.

- terreno edificabile identificato nel **Catasto Terreni del Comune di Montenerodomo (CH) sul foglio 16 particella 561** qualità pascolo classe 2 superficie mq 260 r.d. 0,11 r.a. 0,05, esso risulta confinante con le particelle 823, 655,562,606,560, salvo altri.

Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (TO) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà 1/1.

Al due beni costituiscono un unico lotto per la vendita in quanto il terreno è contiguo alla particella del fabbricato.

(cfr. allegato 4)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli; al piano terra si accede da strada pubblica Via Amendola; lo stesso è collegato ai piani interrato e primo mediante una scala interna a chiocciola, mentre l'accesso al piano sottotetto avviene dal piano primo attraverso una scala retrattile.

Esso è così ripartito:

- piano interrato – scala a chiocciola, cantina-legnaia e corte esclusiva scoperta;
- piano terra – disimpegno di ingresso, cucina-sala, terrazza e scala a chiocciola (sulla piantina catastale è presente anche una corte esclusiva su Via Amendola ma nello stato dei luoghi è parte stessa di Via Amendola);
- primo piano – disimpegno, tre camere da letto, bagno, un balcone e scala;
- secondo piano – soffitta con terrazza.

Caratteristiche costruttive:

- muratura portante in blocchi di cemento pieni;
- pavimentazione in gres;
- impianto di riscaldamento a gas con termosifoni in ghisa e alluminio e ventilconvettore;
- infissi in alluminio e pvc;
- passacamera in legno tamburato
- scala a chiocciola in metallo;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas con termosifoni in ghisa e alluminio e ventilconvettore.

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terreno di mq 260 completamente edificabile ricadente in zona B1 "Residenziale di Completamento" è contiguo alla particella del fabbricato. La vendita immobiliare non è soggetta a I.V.A..

(cfr. allegati 4,5 e 7)

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

RISPOSTA

La costruzione risulta iniziata in data successiva al 2 settembre 1967, come meglio si evince al punto successivo.

(cfr. allegato 7)

- 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;*

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA

La realizzazione del fabbricato oggetto della presente e interventi a esso riferiti sono stati realizzati giusto i seguenti titoli del Comune di Montenerodomo (CH):

- Licenza Edilizia n. 40 del 24.02.1976 (come indicato sulla C.E. n. 17/84);
- Concessione Edilizia n. 17/84 del 20.06.1984 a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED];
- CILA prot. n. 223 del 01.02.2017 a nome di [REDACTED] nata a [REDACTED] (CH) il [REDACTED];
- SCAGI n. 545 del 15.03.2017 a nome di [REDACTED] nata a [REDACTED] (CH) il [REDACTED];

Dal riscontro in loco rispetto ai titoli abilitativi su indicati non si sono riscontrate difformità.

(cfr. allegato 7)

- 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

Il sottoscritto tramite accertamento effettuato presso il Comune di Montenerodomo (CH) ha riscontrato che le condizioni espresse sul certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di provenienza sono rimaste invariate pertanto allega il certificato rilasciato a suo tempo.

(cfr. allegato 7)

- 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

L'identificazione catastale dell'immobile corrisponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento:

- Fabbricato identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Montenerodomo (CH) sul foglio 16 particella 606 sub 4** categoria A/3 classe 1 consistenza 7 vani superficie catastale totale mq 203 escluse aree scoperte mq 189 Via Amendola n. 4 Piano S1-T-1-2 rendita Euro 325,37 confinante con particelle 823,561,560,401,25 e 26 del foglio 16.
- terreno edificabile identificato nel **Catasto Terreni del Comune di Montenerodomo (CH) sul foglio 16 particella 561** qualità pascolo classe 2 superficie mq 260 r.d. 0,11 r.a. 0,05, esso risulta confinante con le particelle 823, 655,562,606,560 del foglio 16, salvo altri;

(cfr. allegato 5)

Relativamente alla corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi si evidenzia che quanto risultante come corte esclusiva al piano terra del fabbricato di fatto è occupato dalla via pubblica Via Amendola pavimentata con conglomerato bituminoso.

(cfr. allegato 4)

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

RISPOSTA

L'esecutato risulta regolarmente intestatario degli interi immobili pignorati, in virtù di:

- atto di compravendita del [REDACTED] di Lanciano (CH) n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED] Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

(cfr. allegato 3)

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

Nel ventennio antecedente al pignoramento si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- TRASCRIZIONE del 28.06.2002 - Registro Particolare 8903 Registro Generale 11444 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5185 del 15.06.2022

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 05.03.2007 - Registro Particolare 3453 Registro Generale 4860 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58369/10546 del 09.02.2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 05.03.2007 - Registro Particolare 739 Registro Generale 4861 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58370/10547 del 09.02.2007

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- TRASCRIZIONE del 06.07.2010 - Registro Particolare 12831 Registro Generale 8552 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ATESSA Repertorio 107 del 13.04.2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 13.04.2016 - Registro Particolare 4718 Registro Generale 6235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 61 del 07.04.2016 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

In questo atto alla Sezione D della nota di trascrizione viene indicato un diritto del fabbricato foglio 16 particella 606 sub 4 sul sub 1 del medesimo foglio e particella; su detto sub 1 avevano diritto anche il sub 2 e sub 3 ed è stato soppresso così come i sub 2 e sub 3 di fatto costituendo il sub 4 (come meglio riscontrabile dagli elaborati planimetrici)

- ANNOTAZIONE del 15.07.2016 - Registro Particolare 1649 Registro Generale 12247 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 271/1 del 07.04.2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE del 15.07.2016 - Registro Particolare 1650 Registro Generale 12248 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 271/2 del 07.04.2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

TRASCRIZIONE del 28.04.2017 - Registro Particolare 5593 Registro Generale 7465 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4806/2694 del 27.04.2017

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 28.04.2017 - Registro Particolare 824 Registro Generale 7466 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4807/2695 del 27.04.2017

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 02.08.2024 - Registro Particolare 11735 Registro Generale 14916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO SEZ. DI ATESSA Repertorio 167 del 03.07.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

RISPOSTA

La valutazione è eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo" dopo attenta e precisa indagine di mercato, tenuto conto come area di riferimento il Comune dell'immobile oggetto di stima e quelli circostanti. Detta ricerca è stata effettuata analizzando le proposte presenti sui vari canali in rete, interviste alle agenzie immobiliari operanti e a vari operatori del settore immobiliare della zona.

Per rendere più corretta la stima si sono utilizzati comparabili con le seguenti caratteristiche:

- il più simili possibili all'immobile da valutare (abitazioni unifamiliari del tipo a schiera e di costruzione circa 40 anni dalla data di valutazione con ammodernamenti negli ultimi 10 anni);
- nella stessa tipologia di zona (semicentrale con media densità abitativa);
- interessati da trattative in corso di definizione o definite in un arco temporale massimo non superiore a dodici mesi;

A seguito dell'esame su indicato, dopo aver apportato i dovuti aggiustamenti in funzione delle diverse qualità e quantità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della posizione di

testa nel fabbricato complessivo dell'immobile in valutazione, delle condizioni di conservazione piuttosto degradate in alcune zone a causa di abbandono e infiltrazioni nei vari piani, considerate in termini di valore si può indicare come valore di riferimento € 500,00 per mq di SEL (superficie esterna lorda) dei locali principali residenziali applicando i dovuti ragguagli per i locali accessori al fine della determinazione della superficie commerciale.

Le destinazioni considerate ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono quelle risultanti dalle planimetrie (**cf. allegato 4**).

Nel calcolo delle superfici non viene considerata la corte esclusiva al piano terra di fatto via pubblica.

Il valore del terreno edificabile tiene conto del suo potenziale edificatorio ed in particolare della sua forma e della sua orografia.

Pertanto, considerando le superfici degli immobili (**cf. allegati 4 e 5**), il valore su indicato e i coefficienti di ragguaglio, in funzione delle destinazioni del fabbricato, si definisce quanto segue:

- cantina-legnaia (P. S1) mq 97,88 x coeff. 0,50 = mq 48,94
- corte esclusiva (P. S1) mq 8,33 x coeff. 0,10 = mq 0,83
- abitazione (P. T e 1°) mq 140,50 x coeff. 1,00 = mq 140,50
- terrazza e balcone (P.T. e 1°) mq 27,63 x coeff. 0,30 = mq 8,29
- soffitta e terrazzo (sottotetto) mq 67,80 x coeff. 0,15 = mq 10,17

Totale mq 208,73

Fabbricato Mq 208,73 x € 500,00/mq

€ 104.365,00

Terreno edificabile Mq 260 x € 10,00/mq

€ 2.600,00

Valore di Finale di Mercato (€ 104.365,00+€ 2.600,00)=

€ 106.965,00

(euro centoseimilanovecentosessantacinque/00)

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA**LOTTO UNICO - Fabbricato di civile abitazione con terreno edificabile ubicati in Via Amendola del Comune di Montenerodomo (CH).**

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli; al piano terra (disimpegno di ingresso, cucina-sala, terrazza e scala a chiocciola) si accede da strada pubblica Via Amendola; lo stesso è collegato ai piani interrato (scala a chiocciola, cantina-legnaia e corte esclusiva scoperta) e primo (disimpegno, tre camere da letto, bagno, un balcone e scala) mediante una scala interna a chiocciola, mentre l'accesso al piano sottotetto (soffitta con terrazza) avviene dal piano primo attraverso una scala retrattile.

Catasto Fabbricati del Comune di Montenerodomo (CH) sul foglio 16 particella 606 sub 4 categoria A/3 classe 1 consistenza 7 vani superficie catastale totale mq 203 escluse aree scoperte mq 189 Via Amendola n. 4 Piano S1-T-1-2 rendita Euro 325,37.

Confinante con particelle 823,561,560,401,25 e 26 del foglio 16.

Fabbricato Mq 208,73 x € 500,00/mq Valore fabbricato € 104.365,00

Il terreno di mq 260 completamente edificabile ricadente in zona B1 "Residenziale di Completamento" è contiguo alla particella del fabbricato.

Catasto Terreni del Comune di Montenerodomo (CH) sul foglio 16 particella 561 qualità pascolo classe 2 superficie mq 260 r.d. 0,11 r.a. 0,05

Terreno edificabile Mq 260 x € 10,00/mq Valore terreno € 2.600,00

Valore del Lotto € 106.965,00

- 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*

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. NOBILE SCUTTI - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'immobile non risulta occupato.

(**cf. allegato 1**)

L'immobile da verifiche possibili non è gravato da censo, livello o uso civico. Lo stesso non fa parte di condominio.

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

RISPOSTA

Non risultano sull'immobile procedure espropriative per pubblica utilità

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

RISPOSTA

Vedasi specifico allegato documentazione fotografica

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 34/2024 R.G.E.

Studio Tecnico Dott. Geom. **NOBILE SCUTTI** - Via Nazionale, 441 - ALTINO (CH)

Iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1410 - Iscritto C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 121

Cell. 3454054511 e-mail: nobile.scutti@gmail.com pec: nobile.scutti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(cfr. allegati 4 e 6)

- 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

Vedasi specifico allegato descrizione lotto.

(cfr. allegato 8)

- 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

Vedasi specifico allegato relazione senza dati sensibili.

(cfr. allegato 9)

- 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.

RISPOSTA

Compilata da altro soggetto incaricato, all'interno dell'Ufficio del Processo.

Tanto il sottoscritto doveva riferire, in adempimento all'incarico affidatogli, sono parte integrante della presente consulenza n. 9 allegati.

Altino, li novembre 2024

CTU
(Dott. Geom. Nobile Scutti)



Allegati :

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE
3. ATTO DI PROVENIENZA
4. PLANIMETRIE STATO DI FATTO CON DESTINAZIONI E SUPERFICI
5. DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. TITOLI EDILIZI ABILITATIVI E C.D.U.
8. DESCRIZIONE DEL LOTTO
9. COPIA PERIZIA CON PROTEZIONE DATI SENSIBILI