

N. 60/2023 R.G.E.

Giudice: CHIARA D'ALFONSO

contro

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 24.10.2023 è stato nominato quale Esperto Stimatore nel procedimento su specificato e pertanto ha proceduto all'accettazione del relativo incarico in data 27.10.2023.

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

In data 20.11.2023 si è recato sui luoghi oggetto della causa, in Altino (Ch) Via Francesco Paolo Michetti, snc e alla presenza del funzionario I.V.G. (custode giudiziario) Barrettara Stefano, della [REDACTED] e del suo legale [REDACTED]

[REDACTED] dove ha proceduto con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

(cfr. allegato 1)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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

- **QUESITI e RISPOSTE**

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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 creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del 13.10.2023 Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA).

Si precisa che per l'immobile pignorato la certificazione è riferita a oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Dalla certificazione si riporta "si rileva accettazione tacita d'eredità, relativamente ad altri beni dell'asse ereditario, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 21/12/2021 ai numeri 23455/18295" e dal Decreto del 24.10.2023 " entro la data di udienza di comparizione delle parti, risulta necessario sanare il difetto di continuità delle trascrizioni mediante trascrizione dell'atto di alienazione da Sante Vamenti a Ervingroup S.r.l. anche quale accettazione tacita dell'eredità"
(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 dell'immobile pignorato 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.

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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

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

Gli esecutati alla data di acquisizione del bene pignorato risultavano di stato libero come da certificati del Comune di Altino del 14.12.2023.

(*cf. 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

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato di civile abitazione identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Altino (Ch) sul foglio 3 particella 4178 sub 22 categoria A/2 classe 1 consistenza 6 vani superficie catastale totale mq 125 escluse aree scoperte mq 112 Via Francesco Paolo Michetti snc Piano S1-T-1 rendita Euro 418,33.

L'immobile confina con corte comune sub 1 particella 4178 foglio 3 su tre lati (la stessa confinante su un lato con strada pubblica Via Francesco

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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

Paolo Michetti), sub 9 particella 4178 foglio 3 al piano seminterrato e sub 17 particella 4178 foglio 3 ai piani terra e primo.

Il bene costituisce un unico lotto per la vendita

(*cf.* allegato 5)

- 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

L'immobile si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna: piano seminterrato (taverna, bagno e vano scala con un magazzino), piano terra (soggiorno-cucina, balcone, terrazzo e corte esclusiva) e primo piano (due camere, disimpegno, bagno, vano scala e due balconi).

L'intero immobile ha accesso dal piano seminterrato dalla corte comune e al piano terra dall'area scoperta esclusiva; il magazzino al piano seminterrato ha accesso autonomo dalla corte esclusiva.

La vendita immobiliare non è soggetta a I.V.A..

(*cf.* allegati 4 e 5)

- 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.

(*cf.* allegato 7)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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



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;

RISPOSTA

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

- Permesso di Costruire n. 22 del 14.08.2007 a nome di [REDACTED]
- Voltura del Permesso di Costruire n. 22 del 14.08.2007 del 10.10.2008 a favore di [REDACTED]
- Proroga termine di validità del permesso di costruire n. 22 del 14.08.2007 del 22.11.2010;
- Permesso di Costruire n. 12 del 16.06.2010 (variante in c.o. al P. di C. n. 22 del 14.08.2017) a nome di [REDACTED]
(cfr. allegato 7)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60 /2023 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

Dal riscontro in loco rispetto ai titoli abilitativi su indicati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- o al piano seminterrato il locale cantina è utilizzato come taverna ed il lavatoio è un bagno;
- o divisori con il vano scala al piano seminterrato con la taverna e al piano terra con il soggiorno cucina
- o presenza di un manufatto laterale del volume complessivo di circa mc 70 con struttura in cemento (pareti in cemento armato, solaio in latero-cemento con sovrastante pavimentazione in gres e parapetto in cemento armato) composto da locale magazzino al piano seminterrato e terrazza al piano terra non risultante sugli elaborati grafici allegati ai permessi a costruire e ricadente sulla corte esclusiva;

(cfr. allegati 7 e 8)

La difformità riscontrata al piano seminterrato sulla destinazione è regolarizzabile mediante il ripristino di utilizzo della taverna a cantina (togliendo i mobili da cucina) e il lavatoio è assimilabile al bagno.

I divisori realizzati al piano seminterrato e al piano terra sono regolarizzabili mediante una C.I.L.A. in sanatoria.

Relativamente al manufatto laterale alla luce della documentazione in possesso e delle informazioni acquisite nei vari uffici interessati non risulta regolarizzabile in quanto il costo per un intervento atto a sanarlo dal punto di vista strutturale sarebbe antieconomico (demolizione dell'esistente e ricostruzione come da titolo abilitativo) e non sanabile dal punto di vista delle normative edilizio-urbanistico poiché attualmente mancante il rispetto della distanza dai confini essendo la proprietà degli attuali intestatari confinante in buona parte con la corte comune; in virtù di quanto detto risulta più conveniente la demolizione dello stesso e la valutazione dell'area di risulta come corte esclusiva.

Gli interventi possono essere così quantificati, considerando i prezzi di mercato e quelli di riferimento del prezzario regionale delle opere pubbliche della Regione Abruzzo annualità 2023:

- smontaggio mobili per ripristino regolarità piano seminterrato € 500,00;

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60 /2023 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

- C.I.L.A. in sanatoria (spese tecniche e diritti) € 2.000,00:
- demolizione, trasporto e smaltimento materiali e ripristino area di risulta per manufatto da demolire
 - demolizione mc 70 x (E.001.050.010.a) € 16,46/mc = € 1.152,20
 - trasporto a discarica mc 70 x (E.001.200.010.a) € 6,84/mc = € 478,80
 - smaltimento a discarica mc 70 x (15.001.070.a) € 15,01/mc = € 1.050,70
 - ripristino area di risulta mq 35 x (E.008.040.010.a) € 15,44/mq = € 540,40
 - spese tecniche e diritti € 2.000,00

Totale costi ripristino € 7.722,10

- 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

Non essendo l'immobile pignorato un terreno ma un fabbricato non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica.

- 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 diffomità 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: Catasto Fabbricati del Comune di Altino (Ch) sul foglio 3 particella 4178 sub 22 categoria A/2 classe 1 consistenza 6 vani

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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



superficie catastale totale mq 125 escluse aree scoperte mq 112 Via Francesco Paolo Michetti snc Piano S1-T-1 rendita Euro 418,33

Si dovrà procedere ad un aggiornamento, opportuno dopo la demolizione su indicata, per il numero civico e le differenze interne.

Si precisa che:

- la particella 4178 sub.22 deriva per variazione del 14/10/2009 pratica n. CH0257611 dei sub. 8, 9, 10, 16, 17, 18, 19 e 20;
- la particella 4178 ente urbano deriva per tipo mappale del 27/05/2008 pratica n. CH0123536 della particella 452.

(cfr. allegati 2 e 5)

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

RISPOSTA

Gli esecutati risultano regolarmente intestatari dell'intero immobile pignorato, ciascuno per la quota di un mezzo in virtù di:

- atto di compravendita del Notaio Lo Iacono Guido di Atesa (CH) n. 1850/1024 di rep. Trascritto presso l'Agencia del Territorio di Chieti in data 02.03.2010 ai numeri 3925/2860.

(cfr. allegato 5)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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

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:

1. TRASCRIZIONE del 02/03/2010 - Registro Particolare 2860 Registro Generale 3925 Pubblico ufficiale LO IACONO GUIDO Repertorio 1850/1024 del 23/02/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 02/03/2010 - Registro Particolare 669 Registro Generale 3926 Pubblico ufficiale LO IACONO GUIDO Repertorio 1851/1025 del 23/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 2950 del 18/11/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

3. ISCRIZIONE del 07/11/2014 - Registro Particolare 1650 Registro Generale 16442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 846 del 23/05/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 12/10/2023 - Registro Particolare 14411 Registro Generale 18351 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 549 del 18/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. allegato 5)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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

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 tra i 10 e 20 anni dalla data di valutazione);
- nella stessa tipologia di zona (semiperiferica 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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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

testa nella schiera dell'immobile in valutazione, considerate in termini di valore si può indicare come valore di riferimento € 1.100,00 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.

Si precisa che il vano scala secondo le consuetudini del mercato di riferimento e per la tipologia di immobile viene considerato per un solo piano con coefficiente 1,00.

Le destinazioni considerate ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono quelle risultanti dai titoli abilitativi edilizi.

Le superfici presenti del magazzino al piano seminterrato e della terrazza al piano terra non sono computate nelle superfici da valutare in quanto il manufatto nel quale sono presenti risulta non regolare come meglio descritto nella risposta del quesito 4); nel calcolo delle superfici viene considerata la superficie di corte esclusiva sulla quale il predetto manufatto insiste.

Pertanto, considerando le superfici dell'immobile (**cf. allegato 4**),

il valore su indicato e i coefficienti di ragguaglio, in funzione delle destinazioni del fabbricato, si definisce quanto segue:

- Cantina e lavabo (P. S1) mq 47,47 x coeff. 0,60 = mq 28,48
- Abitazione (P.T e 1°) mq 87,16 x coeff. 1,00 = mq 87,16
- Balconi (P.T. e 1°) mq 29,44 x coeff. 0,30 = mq 8,83
- Corte esclusiva (P.T. e S1) mq 85,66 x coeff. 0,10 = mq 8,57

	Totale mq 133,04
Valore totale Mq 133,60 x € 1.100,00/mq	€ 146.344,00

(euro centoquarantaseimilatrecentoquarantaquattro/00)

A detrarre:

- per regolarizzazione urbanistica - € 7.722,10
- per stato d'uso e manutenzione se ne è tenuto conto nella ricerca e aggiustamento dei comparabili pertanto il valore di riferimento unitario ne

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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

tiene già conto e pertanto nessuna detrazione è necessaria per questa

- € 0,00

Valore di Finale di Mercato € 138.621,90

(euro centotrentottomilaseicentoventuno/90)

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

LOTTO UNICO - Fabbricato su tre livelli collegati internamente da una scala interna; lo stesso dispone di un accesso pedonale al piano terra e di un accesso pedonale al piano seminterrato.

Il piano seminterrato è composto da una cantina (utilizzata come taverna), disimpegno, bagno, vano scala e piccolo magazzino (con accesso autonomo).

Il piano terra risulta ripartito in soggiorno-cucina, vano scala, balcone, terrazzo e corte esclusiva;

Il primo piano è composto da due camere da letto, disimpegno, bagno, vano scala e due balconi.

Catasto Fabbricati del Comune di Altino (Ch) sul foglio 3 particella 4178 sub 22 categoria A/2 classe 1 consistenza 6 vani superficie catastale totale mq 125 escluse aree scoperte mq 112 Via Francesco Paolo Michetti snc Piano S1-T-1 rendita Euro 418,33.

L'immobile confina con corte comune sub 1 particella 4178 foglio 3 su tre lati (la stessa confinante su un lato con strada pubblica Via Francesco Paolo Michetti), sub 9 particella 4178 foglio 3 al piano seminterrato e sub 17 particella 4178 foglio 3 ai piani terra e primo.

Valore di Finale di Mercato € 138.621,90

(euro centotrentottomilaseicentoventuno/90)

Superficie Commerciale Totale mq 133,04

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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



11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA

L'immobile costituisce abitazione principale degli esecutati i quali vi risiedono unitamente alle due figlie minorenni.

(cfr. allegato 1)

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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



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

(cfr. allegati 4, 5, 6 e 8)

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 9)

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 10)

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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



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. 10 allegati.

Altino, li dicembre 2023

(Dott. Geom. Nobile Scutti)

Allegati :

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE
3. CERTIFICATI DI STATO CIVILE
4. PLANIMETRIE STATO DI FATTO CON DESTINAZIONI E SUPERFICI
5. DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. TITOLI EDILIZI ABILITATIVI
8. PLANIMETRIE CON INDICAZIONI DIFFORMITA'
9. DESCRIZIONE DEL LOTTO
10. COPIA PERIZIA CON PROTEZIONE DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 60/2023 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

