



CONSIGLIO SILVESTRI
 Geometra – dottore Commercialista
 Via Santa Lucia n.205 – 66037 Sant'Eusanio Del Sangro (CH)
 Tel. 0872.757579 – Cell. 328.1617550
 e-mail: consiglio.silvestri@yahoo.it - consiglio.silvestri@geopec.it



Tribunale Ordinario di Lanciano



Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare:	N° 68/2023 R.G. Es.
Nei confronti di:	XXXX XXX XXX XXX XXXX
Promossa da:	SIENA NPL 2018 S.R.L. e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. a sua volta rappresentata da AGE CREDIT S.R.L.
Creditori intervenuti:	
Creditori iscritti:	



G.E.:	DOT. SSA CHIARA D'ALFONSO
Custode Giudiziario:	Istituto Vendite Giudiziarie Lanciano
Perito (C.T.U.)	Geom. CONSIGLIO SILVESTRI



- RELAZIONE PERITALE -



stima beni immobili



Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 09/11/2023 n.rep.688 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare il 30/11/2023 al n. 21495 R.G. e n. 16937 R.P., la SIENA NPL 2018 S.R.L. e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. a sua volta rappresentata da AGE CREDIT S.R.L. ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni di proprietà di XXXX XXX XXX XXX XXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in via xxxxxxxx n.xx di XXXXX xxxxxxxxxxxxxxxx (XX), come di seguito elencati:

- Piena proprietà per **15/60** xxxx xxxxxx xxxxx xxxxx xxxx xxxx: **terreno** in Comune di Castel Frentano (C114), censito al NCT, foglio **14**, part.IIa **4334**;
- Piena proprietà per **15/60** xxxx xxxxxx xxxxx xxxxx xxxx xxxx: **terreno** in Comune di Castel Frentano (C114), censito al NCT, foglio **14**, part.IIa **4335**;
- Piena proprietà per **15/60** xxxx xxxxxx xxxxx xxxxx xxxx xxxx: **terreno** in Comune di Castel Frentano (C114), censito al NCT, foglio **14**, part.IIa **4336**;
- Piena proprietà per **15/60** xxxx xxxxxx xxxxx xxxxx xxxx xxxx: **terreno** in Comune di Castel Frentano (C114), censito al NCT, foglio **14**, part.IIa **4337**;
- Piena proprietà per **1/1** xxxx xxxxxx xxxxx xxxxx xxxx xxxx: **abitazione di tipo economico** in Castel Frentano (C114), censito al NCEU, foglio **14**, part.IIa **4137**, categoria **A/3**.

La S.V. III.ma ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto **geom. Consiglio Silvestri** con provvedimento del 13/02/2024 (accettazione con giuramento di rito in data 22/02/2024), conferendogli l'incarico con le modalità telematiche per rispondere ai quesiti che testualmente si trascrivono:

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime

di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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

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

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

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente,

indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

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

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e

di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c. p. c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

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.

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti, come da convocazione del Custode Dott. Antonello Ferroni, il giorno 10/04/2024 alle ore 9,30 è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento durante il quale si è proceduto con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto. Previo avviso telefonico, in data 29/04/2024 (concordata), dalle ore 9,45 fino alle ore 10,20 è stato eseguito un secondo sopralluogo per verifiche.

(Allegato A – verbali di sopralluogo).

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta alla parte preliminare di controllo della documentazione depositata in atti, si precisa che:

1. Ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., per i beni oggetto di pignoramento, è stata presentata certificazione notarile sostitutiva del dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA). La certificazione risale sino all'atto di acquisto per compravendita del 14/05/2003 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, numero 179930 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23/05/2003 ai numeri 10077/7974, quindi antecedente di oltre un ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 30/11/2023.
2. La certificazione notarile contiene le indicazioni catastali attuali e storiche degli immobili;
3. Il creditore procedente non ha depositato in atti il certificato di stato civile dell'esecutata, cui ha provveduto lo scrivente **(Allegato B)**. Dal certificato rilasciato dal Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx in data 17/03/2024, l'esecutatx XXXX XXX XXX XXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) **risulta di stato libero;**



LOTTO UNICO



Quesito n. 1:

Provveda l'esperto 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;

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono di seguito elencati.

Bene n.1: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 15/60
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4334 , SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 01 are 28 centiare, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,50
<i>Confini</i>	Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (N); Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (E); stessa ditta (4336)(S); Stessa ditta (4335)(O); salvo altri;
<i>Lotti</i>	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Bene n.2: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 15/60
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4335 , SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 12 centiare, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,05
<i>Confini</i>	Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (N); stessa ditta (4334)(E); stessa ditta (4337)(S); Strada comunale (O); salvo altri;
<i>Lotti</i>	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Bene n.3: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 15/60
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4336 , SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 49 centiare, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,19
<i>Confini</i>	Stessa ditta (4334)(N); Xxxxxxxxx xxxxxxxx(E); stessa ditta (14)(S); Stessa ditta (4337)(O); salvo altri;
<i>Lotti</i>	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Bene n.4: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 15/60
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4337 , SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 01 centiare, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01
<i>Confini</i>	Stessa ditta (4335)(N); stessa ditta (4336)(E); strada comunale (O); salvo altri;
<i>Lotti</i>	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Bene 5: Abitazione di tipo economico disposta su tre livelli in Castel Frentano (CH) - via Clementi n.17.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 1/1
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Fabbricati, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4137 , via Clementi n.17, piano T-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 119,30 con diritti su corte comune particella n.14 avente superficie di mq 630.
<i>Confini</i>	Per due lati (E-S) con corte comune identificata al foglio 14 particella 14, per altri due lati in aderenza a fabbricato di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (foglio 14 particella 4136)(N) e fabbricato di proprietà xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (foglio 14 particella 352)(O), salvo altri;
<i>Lotti</i>	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Note: terreni	Le particelle di cui ai beni 1, 2, 3 e 4 (n.ri 4334-4335-4336-4337) formano un unico piazzale con superficie totale di mq 190 con accesso libero dalla strada comunale al lato nord dell'aggregato edilizio di cui fa parte la particella 4137 ed a confine con la corte comune (p.lla 14). Lo spiazzo viene utilizzata come accesso dalla strada comunale e parcheggio prevalentemente dai comproprietari le cui abitazioni hanno entrata dallo stesso lato. Per le modeste superfici e per la destinazione di fatto si ritiene di dover inserire detti beni (1, 2, 3, 4) in UNICO LOTTO con il bene n.5.
Note: fabbricato	Al fabbricato si accede dalla particella n.14 del foglio 14 con destinazione corte comune ai numeri 15, 16, 17 e 352 (con tipo mappale del 18/02/2003 è stata soppressa la particella n.17 e creata l'attuale particella n.4137). La corte comune, area libera di superficie catastale pari a mq 630 con accesso carrabile e pedonale dalla strada comunale, viene attualmente utilizzata dagli aventi diritto anche come parcheggio.

(**Allegato 1** - Stralcio foglio di mappa n. 14; **Allegato 2** - Planimetria catastale; **Allegato 3** - Visura catastale terreni – **Allegato 4** – Visura catastale fabbricato).

Quesito n. 2.

Provveda l'esperto 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.

Beni n.1 – n.2 – n.3 – n.4 (NCT foglio 14, particelle 4334 – 4335 – 4336 – 4337)

I beni sopraindicati formano un unico piazzale brecciato, della superficie totale di mq 190, posta a nord dell'aggregato edilizio di cui fa parte la u.i. 4137 e confinante con la corte comune (particella 14) di detto aggregato.

L'intera area ricade nella **Zona B/3 - Residenziale a bassa densità** della vigente Variante Generale al P.R.G. (approvata con Delibera C.C. n.21 del 21/04/2009) e nella Fascia di rispetto Vincolo Idrogeologico e Boschivo R.D.L. del 30.12.1923, n.3267, art.1;

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- XXXX XXX XXX XXXX (proprietà 15/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato a XXXXXXXXX il 10/10/1970;

nonché ai seguenti comproprietari **non** esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà 15/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 05/05/1961;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 8/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 21/09/1954;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 7/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 09/11/1960;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 15/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 23/06/1955;

Gli immobili suddetti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXX XXX XXX XXXX (proprietà 15/60)

Dal certificato anagrafico del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'esecutato risulta in stato libero.

Bene n.5 (NCEU fg.14 . p.IIa 4137)

Fabbricato (facente parte di un aggregato edilizio formato da n.4 unità abitative delle quali non risultano note le unità strutturali) sito nel Comune di Castel Frentano (CH), Via Clementi n.17. L'immobile, destinato ad abitazione, è disposto su tre livelli. Il piano terra, con unico ingresso dalla corte comune (foglio 14, particella 14), si compone di una sola stanza adibita a cucina con gradinata interna (a vista) per raggiungere i piani superiori. Il piano primo si compone di una sola camera con balcone. Il piano sottotetto, con copertura a falda inclinata, si compone di due ripostigli, bagno e balcone.

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

(Allegato 6 – rilievo dello stato di fatto).

Consistenza.

Porzione di fabbricato disposta su tre livelli (piani: terra, primo e secondo-sottotetto) di n.3 vani catastali; superficie catastale: totale 68 m², totale escluse aree scoperte 65 m²; superficie convenzionale **mq 80,00** circa (abitazione al piano terra, primo e secondo). Solo per fini informativi si riporta la superficie netta (senza murature interne/esterne, senza applicazione dei coefficienti correttivi e con vano scala calcolato una sola volta nella sua proiezione orizzontale) pari a mq 58,00 circa più mq 8,80 circa dei balconi piano primo e secondo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
	[mq]		[mq]
Cucina piano terra compreso vano scala	27,76	1,00	27,76
Camera piano primo escluso vano scala	23,93	1,00	23,93
Balcone piano primo	4,40	0,30	1,32
Piano secondo (ripostigli + bagno)	25,52	1,00	25,52
Balcone piano secondo	5,65	0,30	1,70
TOTALE SUPERFICIE FABBRICATO			80,23
Arrotolata			80,00

Note.

Nel calcolo della superficie convenzionale:

- la scala interna è stata computata una sola volta (al piano terra) nella sua proiezione orizzontale;
- i due muri perimetrali esterni sono stati computati per uno spessore fino a

cm 50, mentre i due muri perimetrali a confine con altre proprietà per uno spessore fino a cm 25 (come se fossero in comunione);

- i balconi sono stati misurati al contorno esterno.

Altezza utile interna: Piano Terra mt 2,63 circa; Piano primo mt 2,60 circa; Piano secondo (sottotetto) altezza media mt 2,30 circa, altezza massima mt 2,90 circa e altezza minima 1,75 circa.

Superficie convenzionale complessiva: **mq 80,00 circa.**

Pertinenze: corte comune all'intero aggregato pari a mq 630;

Caratteristiche costruttive (qualità e stato di manutenzione si veda **Allegato 7** documentazione fotografica).

Strutture: muratura;

Solai: latero-cemento;

Copertura: tetto a falda;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: muratura con intonaco e stucco senza pittura, rivestimento con piastrelle in ceramica nella parte bassa;

Pavimentazione interna: marmo, gres porcellanato, ceramica;

Pareti interne: intonacate al civile e pitturate, rivestimento parziale in maiolica nei locali bagno e cucina;

Infissi esterni: alluminio con doppio vetro su tutte le finestre/portefinestre, avvolgibile in pvc al piano 1° ed alla sola finestra del piano 2°, persiana in alluminio al piano terra. Portone in alluminio e vetro. Lucernaio solaio tetto bagno;

Infissi interni: legno tamburato;

Volte: piane, inclinata al piano secondo-sottotetto;

Impianto elettrico: sottotraccia (no certificazione conformità);

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: generatore caldaia a g.p.l con serbatoio esterno, distribuzione sottotraccia e terminali termosifoni in alluminio sui tre piani. Al piano primo raffrescamento con pompa di calore aria/aria;

Condizioni generali dell'unità immobiliare. L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

Imposta: La vendita dell'immobile oggetto di pignoramento non è soggetta ad I.V.A. e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Quesito n. 3:

Provveda l'esperto 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;

La costruzione dell'immobile, come anche dichiarato nell'atto di compravendita (**Allegato C**), è anteriore al 2 settembre 1967; non vi sono elementi sufficienti per identificare la data effettiva.

Quesito n. 4:

Provveda l'esperto 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;

Si premette che nell'atto di compravendita del 14/05/2003, (ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, numero 179930 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23/05/2003 ai numeri 10077/7974) a norma degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000 è stato dichiarato dall'alienante quanto segue: "a) ai sensi della legge 47 del 28 febbraio 1985 e successive proroghe, modifiche ed integrazioni che la costruzione della unità immobiliare oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere abbisognavoli di autorizzazioni amministrative".

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel Frentano (CH), si è accertato che l'immobile (foglio 14 particella 4137 ex 17), danneggiato dal sisma del 07/05/1984, è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria usufruendo dei benefici di cui all'ordinanza n.230/FPC/ZA. Il relativo progetto di "riattamento di un fabbricato rurale" del 24/10/1984 è stato assentito con autorizzazione comunale n.3-Ord.230/FPC/ZA del 14/11/1984 intestata all'allora proprietario XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX). Il progetto è stato successivamente aggiornato in data 31/10/1986 ed autorizzato con concessione edilizia n.850 del 14/11/1986 intestata allo stesso proprietario di allora. Come indicato all'art.7-ter dell'Ordinanza 230/FPC/ZA la presentazione del progetto di riattazione sostituisce a tutti gli effetti l'autorizzazione preventiva degli uffici del genio civile prevista dalla legge 2 febbraio 1974, n.64 e/o le altre formalità previste dalle leggi regionali ai sensi dell'art.20 della legge 10 dicembre 1981, n.741 e gli interventi sono equiparati a lavori di manutenzione straordinaria ai fini del regime di concessione e autorizzazione di cui alle norme urbanistiche vigenti.

I lavori di riattazione precitati sono iniziati nel 1985 ed ultimati nel 1989.

Per l'immobile non è stato richiesto il certificato di agibilità e non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo progetto autorizzato con Concessione Edilizia n.850/1986 emergono opere realizzate in difformità che possono essere fatte risalire all'epoca dell'intervento di riattamento sopracitato (1985/1989) e sinteticamente riassumersi come in seguito:

- maggiore superficie del vano scala con conseguente riduzione della superficie dei vani adiacenti;
- mancata realizzazione del muro divisorio nel vano cucina al piano terra;
- balcone al piano secondo di lunghezza maggiore rispetto al progetto (*rilevato solo graficamente dai disegni in quanto le misure non sono indicate*);
- realizzazione di una finestra lato est del piano secondo/sottotetto (*la finestra, insistente su parete già finestrata, non è stata indicata nel progetto aggiornato ma era comunque presente nel progetto originario anche se in posizione diversa rispetto a quella attuale*);
- altre di lieve entità.

Riguardo alla possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità) per la regolarizzazione degli interventi sopraelencati, realizzati in difformità della concessione edilizia, è necessaria la

verifica del rispetto delle norme urbanistiche/edilizie (doppia conformità: "... possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda") e delle norme antisismiche. Con riferimento alle prime le difformità sono sanabili. Riguardo alle norme antisismiche si precisa che, essendo il fabbricato in muratura, alcune delle difformità riscontrate (apertura finestra, lunghezza balcone), anche se in maniera differente, hanno incidenza sulla risposta sismica della struttura portante, probabilmente, a livello locale (cap. 8.4.1. N.T.C. 2018). Pertanto, trattandosi di sanatoria, sarà necessario acquisire l'autorizzazione del genio civile previa attività di verifiche previste dalle vigenti norme tecniche sulle costruzioni, le quali esulano dai lavori della presente CTU anche perché richiedono competenze tecniche specifiche.

In alternativa alla sanatoria, chi ha la titolarità, potrà presentare istanza di condono in quanto vi sono le 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, previa verifica di idoneità sismica dell'unità strutturale (anche a seguito di eventuali lavori di adeguamento se ritenuti necessari) eseguita da un tecnico abilitato competente in materia.

Per quanto sopra esposto, in questa fase non si possono quantificare le spese per la regolarizzazione degli abusi riscontrati. Tuttavia, nel calcolo per la determinazione del valore del lotto in vendita verrà considerata, quindi detratta, una somma forfettaria omnicomprensiva (oneri e spese tecniche) pari ad € 3.000,00 (euro tremila/00); in caso di maggiori costi nulla potrà essere eccepito nei confronti del sottoscritto.

Al piano terra è stata realizzata, senza autorizzazione edilizia, una tettoia in legno per l'intera larghezza del prospetto principale (circa mt 6,00) e per una profondità di mt 3,80 circa. La tettoia fissata alla parete del fabbricato ricade sulla corte comune particella n.14. Per la regolarizzazione del manufatto non vi è la possibilità di sanatoria o condono; quindi, in seguito saranno considerati i costi a carico dell'acquirente per la demolizione dello stesso stimati in € 1.220,00 (euro milleduecentoventi/00) e detratti dal valore finale del lotto.

Quesito n. 5:

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

Per tutti i beni è stato rilasciato dal Comune di Castel Frentano (CH) il certificato di destinazione urbanistica (**Allegato_5**) dal quale risulta che le particelle n.ri 4137, 4334, 4335, 4336, 4337 e 14 del foglio di mappa 14:

- ricadono, a norma della vigente Variante Generale al P.R.G., per l'intera superficie in Zona B/3 – Residenziale a bassa densità;
- ricadono nella Fascia di rispetto Vincolo Idrogeologico e Boschivo R.D.L. del 30.12.1923, n.3267, art.1;
- **non** sono soggette a procedura espropriativa per pubblica utilità;
- **non** risultano gravati da diritti di uso civico.

Quesito n. 6:

Provveda l'esperto 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.

Bene n.1: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.

Diritti di: **piena proprietà per 15/60;**

Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella **4334**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 01 are 28 centiare, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,50;

Bene n.2: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.

Diritti di: **piena proprietà per 15/60;**

Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella **4335**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 12 centiare, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,05;

Bene n.3: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.

Diritti di: **piena proprietà per 15/60;**

Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella **4336**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 49 centiare, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,19;

Bene n.4: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.

Diritti di: **piena proprietà per 15/60;**

Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella **4337**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 01 centiare, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

Bene n.5: Abitazione di tipo economico in Castel Frentano (CH) – via Clementi n.17

Diritti di: **piena proprietà per 1/1;**

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4137, via Clementi n.17, piano T-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 119,30.

Per i beni sopraelencati si conferma l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Con riferimento al bene n.5 (Abitazione di tipo economico), dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Catasto Fabbricati - si è accertato la rispondenza delle planimetrie catastali con quelle dello stato di fatto. Relativamente ai dati di visura si fa notare che nell'indicazione dell'indirizzo con riferimento al piano è riportato "T-2" anziché "T-1-2"; non si ritiene necessaria nota di rettifica.

Non è riportata la tettoia realizzata, senza titolo edilizio, al piano terra su corte comune che dovrà essere demolita con spese a carico dell'acquirente già considerate nella determinazione del valore stimato.

Quesito n.7:

Provveda l'esperto 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.

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio, è stato accertato che all'atto di notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria del diritto di proprietà per la quota di 15/60 dei terreni foglio 14 particelle 4334, 4335, 4336 e 4337 e del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico NCEU foglio 14 particella 4137 in forza all'atto di acquisto per compravendita del 14/05/2003 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, numero 179930 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23/05/2003 ai numeri 10077/7974 (**Allegato C**). Si precisa che le particelle 4334 e 4335 derivano, per frazionamento del 20/03/2015 pratica n.CH0036309, dalla particella 4001 mentre le particelle 4336 e 4337 derivano, per effetto del medesimo frazionamento, dalla particella 4089.

Relativamente ai terreni di cui al NCT foglio 14, particelle 4334, 4335, 4336, 4337 si elencano di seguito i comproprietari esegutati:

- XXXX XXX XXX XXXX (Proprietà 15/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a Lanciano il 10/10/1970

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Proprietà 15/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX il 05/05/1961

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 8/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX il 21/09/1954

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 7/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX il 09/11/1960

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Proprietà 15/60)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX il 23/06/1955

Si precisa che la quota in titolarità dell'esecutata non è suscettibile di separazione in natura e che gli immobili non sono divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

Quesito n. 8:

Provveda l'esperto 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.

- Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta in atti e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare, Xxxxx xxxx xxxx xxxxx, nata a Lanciano (CH) il 10/10/1970, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX divenne proprietaria per la quota di 1/1 del mappale 4137 e per la quota di 15/60 di tutti gli altri mappali (4334, 4335, 4336 e 4337), con atto di compravendita del 14/05/2003 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, in Lanciano (CH), numero 179930 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23/05/2003 ai numeri 10077/7974 (**Allegato_C**), da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) il 10/06/1934, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Si precisa che le particelle 4334 e 4335 derivano, per frazionamento del 20/03/2015 pratica n.CH0036309, dalla particella 4001 mentre le particelle 4336 e 4337 derivano, per effetto del medesimo frazionamento, dalla particella 4089.

- Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto unico. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi al pignoramento.

- Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23/05/2003 ai numeri 10078/1212 per Euro 76.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 38.000,00 a favore di Banca Toscana S.p.a. sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Lanciano - Viale Cappuccini 26, codice fiscale 05272250480 e contro Xxxxx xxxx xxxx xxxxx, nata a Lanciano (CH) il 10/10/1970, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

b) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 08/08/2011 ai numeri 13924/2307 per Euro 2.200,16 di cui per capitale Euro 1.768,16 a favore di Giuseppe Colantonio, nato a Casalanguida (CH) il 14/11/1931, domicilio ipotecario eletto Lanciano, Via Renzetti N. 29 c/o Avv. Colaiocco, codice fiscale

CLNGPP31S14B861M e contro Xxxxx xxxx xxxx xxxxx, nata a Lanciano (CH) il 10/10/1970, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

c) verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 22/04/2011 ai numeri 7051/4975 a favore di Agos Ducato S.p.a. sede in Milano (MI), codice fiscale 08570720154 e contro Xxxxx xxxx xxxx xxxxx, nata a Lanciano (CH) il 10/10/1970, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (grava solo mappale 4137);

d) ipoteca in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 21/03/2023 ai numeri 5059/379 per Euro 76.000,00 a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. sede in Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro Xxxxx xxxx xxxx xxxxx, nata a Lanciano (CH) il 10/10/1970, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

e) verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Chieti in data 30/11/2023 ai numeri 21495/16937 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro Xxxxx xxxx xxxx xxxxx sopra generalizatx.

- Dalle ricerche effettuate, le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano gravate da nessun tipo di vincolo e non fanno parte di un condominio.

Quesito n. 9:

Provveda l'esperto 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.

Relativamente al calcolo della superficie si fa riferimento a quanto già riportato in risposta al quesito secondo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del

mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Porzione di fabbricato (fg. 14, p.lla 4137)	80,00	€ 510,00	40.800,00	1/1	40.800,00
TOTALE FABBRICATO					40.800,00

Per la stima dei terreni, essendo gli stessi edificabili ricadendo nella Zona B/3 (*Residenziale a bassa densità*) del P.R.G. vigente, si è preso a riferimento il prezzo desunto dai "valori terreni edificabili" utilizzati ai fini del calcolo IMU, di cui alla delibera di G.C. n.38 del 19/05/2006 del Comune di Castel Frentano. Il valore così ottenuto (€ 30,21/mq) è ritenuto congruo in considerazione delle caratteristiche dei beni ed anche della ridotta superficie dell'intero appezzamento formato dalle quattro particelle.

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie Catastale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Terreno (fg. 14, p.lla 4334)	128	30,21	3.866,88	15/60	966,72
Terreno (fg. 14, p.lla 4335)	12	30,21	362,52	15/60	90,63
Terreno (fg. 14, p.lla 4336)	49	30,21	1.480,29	15/60	370,07
Terreno (fg. 14, p.lla 4337)	1	30,21	30,21	15/60	7,55
TOTALE TERRENI					1.434,97

	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Valore Fabbricato	80,00	510,00	40.800,00	1/1	40.800,00
Valore terreni	190	30,21	5.739,90	15/60	1.434,97
TOTALE LOTTO					42.234,97

A tale valore va detratta la somma di € 3.000,00 quale importo forfettario per la regolarizzazione degli abusi edilizi relativi al fabbricato e di € 1.220,00 per la demolizione della tettoia in legno al piano terra.

Si ha pertanto: € 42.234,97 - € 3.000,00 - € 1.220,00 = € 38.014,97

che si arrotonda a € 38.000,00 (diconsi euro trentottomila/00).

NB: il costo determinato per la regolarizzazione degli abusi è forfettario, per le ragioni riportate nella precedente risposta al quesito n.6, così come lo sono i costi relativi alla demolizione della tettoia in legno. Pertanto, nessuna contestazione potrà essere avanzata nei confronti del sottoscritto per eventuali maggiori costi da sostenere.

Quesito n. 10:

Provveda l'esperto 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.

LOTTO UNICO

Bene n.1: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 15/60
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4334 , SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 01 are 28 centiare, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,50
<i>Confini</i>	Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (N); Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (E); stessa ditta (4336)(S); Stessa ditta (4335)(O); salvo altri;
<i>Lotti</i>	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Bene n.2: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 15/60
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4335 , SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 12 centiare, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,05
<i>Confini</i>	Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (N); stessa ditta (4334)(E); stessa ditta (4337)(S); Strada comunale (O); salvo altri;
<i>Lotti</i>	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Bene n.3: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 15/60
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14,

	particella 4336 , SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 49 centiare, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,19
Confini	Stessa ditta (4334)(N); XXXXXXXX XXXXXXXX(E); stessa ditta (14)(S); Stessa ditta (4337)(O); salvo altri;
Lotti	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Bene n.4: Terreno in Castel Frentano (CH) - via Clementi.	
Diritti	piena proprietà per 15/60
Dati Catastali	Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4337 , SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 01 centiare, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01
Confini	Stessa ditta (4335)(N); stessa ditta (4336)(E); strada comunale (O); salvo altri;
Lotti	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Bene 5: Abitazione di tipo economico disposta su tre livelli in Castel Frentano (CH) - via Clementi n.17.	
Diritti	piena proprietà per 1/1
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), Foglio 14, particella 4137 , via Clementi n.17, piano T-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 119,30; con diritti su corte comune particella n.14 avente superficie di mq 630.
Confini	Per due lati (E-S) con corte comune identificata al foglio 14 particella 14, per altri due lati in aderenza a fabbricato di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (foglio 14 particella 4136)(N) e fabbricato di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX (foglio 14 particella 352)(O), salvo altri;
Lotti	Lotto UNICO (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

Quesito n. 11:

Provveda l'esperto 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. 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;

In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare ad uso abitativo (Bene n.5) di cui al foglio 14 particella 4137 è abitata dall'esecutatx Xxxxx xxxxx xxxxx xxx. I terreni di cui al foglio 14 particelle 4334, 4335, 4336, 4337 formano un unico piazzale con accesso libero dalla strada comunale al lato nord dell'aggregato edilizio di cui fa parte la particella 4137. Lo stesso viene utilizzato come accesso dalla strada comunale e parcheggio principalmente dai comproprietari le cui abitazioni hanno entrata dallo stesso lato. L'area confina con la corte comune all'intero aggregato (p.lla 14); attualmente il passaggio per arrivare all'abitazione dell'esecutatx (p.lla 4137) è interrotto da recinzione metallica. Dalle ricerche effettuate si è accertato che le unità immobiliari non sono gravate da vincoli, oneri, anche di carattere storico-artistico, censo, livello o uso civico. Nella risposta dell'Agenzia delle Entrate prot. 41220 del 19/04/2024 (**Allegato_10**) si attesta che per le particelle sopraccitate non esistono contratti di affitto o locazione.

Quesito n. 12:

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dalle ricerche effettuate, come anche dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 5) di cui al quinto quesito, si è accertato che gli immobili non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 13:

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nell'**allegato 6** si riporta il grafico del rilievo dello stato di fatto e nell'**allegato 7** le foto delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Quesito n. 14:

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

LOTTO UNICO

a) Piena proprietà per 1/1 di fabbricato facente parte di un aggregato edilizio, sito nel Comune di Castel Frentano (CH), Via Clementi n.17. Il fabbricato è disposto su tre livelli. Il piano terra si compone di una sola stanza adibita a cucina con vano scala a vista per raggiungere i piani superiori e con ingresso unico dalla corte comune. Il piano primo si compone di una sola stanza adibita a camera con balcone. Il piano secondo si compone di due ripostigli, un bagno ed un balcone. Al piano terra vi è una tettoia in legno realizzata senza autorizzazioni edilizie. L'immobile si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

Dati Catastali: *Catasto Fabbricati, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), foglio 14, particella 4137, via Clementi n.17, piano T-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 119,30; con diritti su corte comune particella n.14 avente superficie di mq 630.*

Confinanti: per due lati (E-S) con corte comune identificata al foglio 14 particella 14, per altri due lati in aderenza a fabbricato di proprietà xxxxxxxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx (foglio 14 particella 4136)(N) e fabbricato di proprietà Xxxxxxxxx xxxxxxxxxx (foglio 14 particella 352)(O), salvo altri;

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato.

b) Piena proprietà per 15/60 di terreno edificabile ricadente in zona B/3 del vigente P.R.G. composto da n.4 particelle catastali con superficie totale pari a mq 190, posto al lato nord dell'aggregato edilizio di cui fa parte il fabbricato indicato al

precedente punto a), confinante con strada comunale e con la corte comune (particella 14) dell'intero aggregato. L'appezzamento sopradescritto è formato dalle seguenti particelle:

b1) Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), **Foglio 14, particella 4334**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 01 are 28 centiare, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,50;

Confini: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (N); XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (E); stessa ditta (4336)(S); Stessa ditta (4335)(O);

b2) Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), **Foglio 14, particella 4335**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 12 centiare, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,05;

Confini: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (N); stessa ditta (4334)(E); stessa ditta (4337)(S); Strada comunale (O).

b3) Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), **Foglio 14, particella 4336**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 49 centiare, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,19;

Confini: Stessa ditta (4334)(N); XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX(E); stessa ditta (14)(S); Stessa ditta (4337)(O).

b4) Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di (C114) Castel Frentano (CH), **Foglio 14, particella 4337**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 01 centiare, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

Confini: stessa ditta (4335)(N); stessa ditta (4336)(E); strada comunale (O).

L'area è utilizzata come accesso dalla strada comunale e parcheggio prevalentemente dai comproprietari le cui abitazioni hanno entrata dallo stesso lato.

L'unità immobiliare costituita dal bene n. 5 (fabbricato) dovrà essere oggetto di sanatoria o ripristino per le parti abusive in conformità a quanto indicato nella CTU.

Il terreno (beni 1,2,3,4) sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00 (diconsi euro trentottomila/00).

Quesito n. 15:

Provveda l'esperto 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;

VEDASI ELABORATO Allegato 11.

Quesito n. 16:

Provveda l'esperto 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).

COMPILATA DA ALTRO SOGGETTO INCARICATO.

Allegati:

Allegato A – Verbali di sopralluogo;

Allegato B – Certificato di stato civile;

Allegato C – Atto di compravendita 179930 del 14/05/2003;

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di Castel Frentano (CH) fg.14;

Allegato 2 – Planimetria catastale Comune di Castel Frentano (CH) fg.14, p.IIa 4167;

Allegato 3 – Visure catastali terreni Comune di Castel Frentano (CH) fg.14, p.IIe 4334-4335-4336-4337;

Allegato 4 – Visure catastali fabbricato Comune di Castel Frentano (CH) fg.14, p.IIe 4137 – 14;

Allegato 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato 6 – Rilievo stato di fatto fabbricato;

Allegato 7 – Documentazione fotografica;

Allegato 8 – Copia Autorizzazione Edilizia 03-Ord/n.230/FPC/ZA del 14/11/1984;

Allegato 9 – Copia Concessione Edilizia n.850 del 14/11/1986;

Allegato 10 – Risposta negativa Agenzia delle Entrate su contratti affitto;

Allegato 11 – Copia perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008 e s.m.i.;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sant'Eusanio del Sangro, 15 maggio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Geom. Consiglio Silvestri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®