

TRIBUNALE DI LANCIANO

**ORIGINALE PER
TRIBUNALE**
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Relativa alla Procedura Esecutiva iscritta al n **24/2022 del R.G.E.**,
promossa da **MAIOR SPV S.R.L., contro XXXX XXXX.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ill.mo Giudice

dott.ssa Chiara D'ALFONSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto geom. Angelo Michele Caldarone, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Chieti, al n° 1226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici, presso il tribunale di Lanciano, ad evasione dell'incarico conferitogli, relativo al procedimento esecutivo, espone come in appresso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Castel Frentano, 19/01/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico
Geom. Angelo Michele Caldarone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Angelo Michele Caldarone, libero professionista con studio in Castel Frentano alla Via Frentana n. 39, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Chieti con il n. 1226 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 23/08/2022 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, nella procedura n° 24/2022 promossa da MAIOR SPV S.R.L. contro XXXX XXXX.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano il 09.05.2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 13.06.2022 ai Nrg. 10587 Nrp. 8324 al n. R.G.E. 24/22, la MAIOR SPV S.R.L. richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a XXXX XXXX

- Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 63, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 2, cat. A4, classe 2- abitazioni di tipo civile, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 92, piani T – I° – II°, Rendita: Euro 164,75;
- Piena proprietà di bene comune non censibile (corte), sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 61, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 5 senza redditi;
- Piena proprietà di terreno sito in Castel Frentano (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 9 n. 4122, classe 2, seminativo arbor., superficie mq 1.500,00, R.D. € 6,58, R.A. € 6,58

Accedendo a tale richiesta, sono stato conferito del seguente mandato:

"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 derivato 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 allegato 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 la 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **14/02/2023**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurata dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto d'asta).

2.Svolgimento delle operazioni di consulenza

Nel procedimento in oggetto, il G.E. rappresentato dal Giudice Dott.ssa Chiara D'ALFONSO ha incaricato e nominato in qualità di

custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie. In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. si riassume quanto segue:

- L'Istituto Vendite Giudiziarie stabiliva per il giorno 06/12/2022 alle ore 09:30 di effettuare l'identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento in Castel Frentano alla via San Rocco n. 63.
- In data 21/12/2023 alle ore 15:00 con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. Antonello Ferroni, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali procedendo alle rilevazioni metriche e fotografiche necessarie. Alle ore 16:00 si dichiaravano concluse le operazioni di sopralluogo.
- In data 16/01/2023 alle 15:00 con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. Antonello Ferroni, il sottoscritto ha provveduto ad un ulteriore sopralluogo dell'immobile. Alle ore 15:30 si dichiaravano concluse le operazioni di sopralluogo.
- Inoltre verificai quanto richiestomi nel mandato recandomi presso il Catasto di Chieti, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, il Comune di Castel Frentano, per la richiesta di documenti.

3. Risposte ai quesiti:

Primo quesito

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:

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 63, disposto su n. 3 piani, con annessa corte, al piano T composto da ingresso, soggiorno, cucina, al piano I° composto da bagno di servizio, camera con annesso balcone, al piano II° composto da soffitta e terrazza. Il fabbricato è articolato in strutture in elevazione in muratura, solaio in latero cemento, murature di tamponamento in laterizio. Le finiture di pareti interne ed esterne in intonaci a civile dipinture, pavimentazione in ceramica e granigliato. Gli infissi esterni sono in legno e avvolgibili in PVC, gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile non è dotato di impianto termico, mentre sono presenti l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Distinto in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321

subalterno 2, cat. A4, classe 2- abitazioni di tipo civile, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 92, piani T – I° – II°, Rendita: Euro 164,75, a confine con stessa, proprietà XXXX XXXX su due lati e strada comunale salvo altri e più precisi confini;

- Piena proprietà di bene comune non censibile (corte), sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 61, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 5 senza redditi, a confine con stessa proprietà, proprietà XXXX XXXX e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Castel Frentano (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 9 n. 4122, classe 2, seminativo arbor., superficie mq 1.500,00, R.D. € 6,58, R.A. € 6,58, a confine stato incolto a confine con stessa proprietà, proprietà XXXX XXXX e proprietà XXXX XXXX salvo altri e più precisi confini;

Secondo quesito

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 all'ultimazione della costruzione o del ripristino.

- Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione con annessa corte circostante, sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 63, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 2 cat. A4, classe 2 – abitazione di tipo civile, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 92;
- Piena proprietà di bene comune non censibile(corte), sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 61, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 5 senza redditi;
- Piena proprietà di terreno sito in Castel Frentano (CH), classe 2, seminativo arbor., superficie mq 1.500, stato incolto.

Gli immobili pignorati non sono soggetti a IVA.

Terzo quesito

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.

L'edificio risulta realizzato prima del 1° settembre 1967, indicativamente nella seconda metà del 1900.

Quarto quesito

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 specifichi 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.

Dalla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta:

- Concessione edilizia in sanatoria per opere di ampliamento del fabbricato - N. 900 del 28/10/1999 (titolo mai ritirato dalla parte);
- Non risulta la dichiarazione di agibilità. Dall'analisi della documentazione urbanistico-catastale sono presenti abusi edilizi. (ved. ALL. L)

Quinto quesito

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.

Vedere ALL. G.

Sesto quesito

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.

Dati Catastali:

- Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 63, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 1, cat A4, classe 2 – abitazioni di tipo civile, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 92, piani T – I° – II°, Rendita: Euro 164,75;
- Piena proprietà di bene comune non censibile(corte), sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 61, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 5 senza redditi;
- Piena proprietà di terreno sito in Castel Frentano (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 9 n. 4122, classe 2, seminativo arbor., superficie mq 1.500,00, R.D. € 6,58, R.A. € 6,58;

Settimo quesito

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Proprietà:

gli immobili pignorati risultano di piena proprietà del sig. XXXX XXXX presso l'Agazia del Territorio.

Ottavo quesito

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 resistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Oggetto: come da pignoramento.

Nel Comune di CASTEL FRENTANO (CH) e precisamente:

1. Fabbricato, piano T, Via San Rocco. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9 particella 321 subalterno 2;
2. Fabbricato, piano T, Via San Rocco. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9 particella 321 subalterno 5;
3. Terreno. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 particella 4122;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione Catastale attuale:

1. Catasto Fabbricati del Comune di CASTEL FRENTANO (CH), foglio 9 particella 321 subalterno 2' Via San Rocco, categoria A/4, piano T, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 92,00 totale escluse aree scoperte mq.90, rendita Euro 164,75;
2. catasto Fabbricati del Comune di CASTEL FRENTANO(CH), foglio 9 particella 321 subalterno 5, Via San Rocco , categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE, piano T;
3. Catasto Terreni del Comune di CASTEL FRENTANO (CH), foglio 9 particella 4122, qualità SEMIN ARBOR, superficie are 15 centiare 0, reddito dominicale Euro 6,58, reddito agrario EURO 6,58.

I beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà del signor XXXX XXXX nato a Castel Frentano (CH) il 26 novembre 1946, per i diritti pari a 1/1 di proprietà bene personale, e che sono liberi da trascrizioni, ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezioni di:

= Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lanciano il 23 dicembre 2003, Rep. 932, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 dicembre 2003 ai NN.22916/3570 di formalità in favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Ancona (AN) - C.F. 00078240421 (domicilio ipotecario eletto AVV. A. LUCIANI V. NETTUNO 204 FRANCAVILLA AL MARE) e contro il signor XXXX XXXX nato a Castel Frentano (CH) il 26 novembre 1946 (per I diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 110.000,00 (capitale di Euro 79.607,34);

= Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Lanciano il 09 maggio 2022, Repertorio 291, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 giugno 2022 ai NN.10587/8324 di formalità in favore MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - C.F.04951650268 e contro il signor XXXX XXXX nato a Castel Frentano (CH) il 26 novembre 1940 (per I diritti pari a 1/1 di proprietà).

11

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geonec.it

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

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità del XXXX XXXX nato a Caste Frentano (CH) il 26 novembre 1946 , per i diritti pari 1/1 di proprietà bene personale, cui sono pervenuti con atto di divisione e rogato dal Notaio Sideri Sergio il 23 dicembre 2002, repertorio 20761, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 gennaio 2003 ai NN.294/255 di formalità intercorso con il signor XXXX XXXX nato a Castel Frentano il 13 marzo 1940.

Ai dividendi quanto condiviso, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1. Quanto ai diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno per successione in morte del signor XXXX XXXX nato a Castel Frentano (CH) il 21 dicembre 1912 e deceduto il 15 aprile 1990, presentata presso l'Ufficio del Registro di Lanciano il 30 settembre 1991 al numero 10 volume 424, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 ottobre 1991 ai NN.14802/11952 di formalità;
2. Quanto ai diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di proprietà ciascuno per successione in morte della signora XXXX XXXX nata a Castel Frentano (CH) il 09 aprile 1920 e deceduta il 07 gennaio 1998, presentata presso l'Ufficio del Registro di Lanciano il 02 luglio 1998 al numero 22 volume 513, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 ottobre 1999 ai NN.17189/12434 di formalità.

Nono quesito

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.

CRITERI ESTIMATIVI FABBRICATI

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio correntemente in uso, di assimilazione economico comparativo a quello

medio corrente zonale, tenendo nel debito conto in termini incrementali e decrementali, dell'insieme di parametri formativi, di una statisticamente accettabile definizione concreta del più probabile valore di mercato del bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore zonale attuale, medio statistico, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari parametri sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituendo nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze con coefficienti incrementali o decrementali;

trasposizione di tali differenze a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

VALORE UNITARIO ZONALE DI RIFERIMENTO

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattative, compravendite e riviste specializzate di fabbricati, situati in un intorno zonale centrale, quali quelli in esame ubicati nel Comune di Castel Frentano, in fabbricati di nuova costruzione, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari, da alcune riviste immobiliari si desume un valore probabile di €/mq 1.100,00, mentre da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari, il più probabile valore di mercato dell'abitazione è da considerarsi di €/mq 1.200,00. Gli immobili statisticamente medio ideale di riferimento, quali quelli in esame potranno essere utilmente comparati, avranno un valore corrente di mercato unitario medio pari ad €/mq 1.100,00.

13

PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca che contribuiscono a formare il concreto valore in appresso elencati:

1 Parametri zionali, inteso nel senso della qualificazione conferita agli immobili, da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali:

1.1 di ubicazione, in un nucleo definibile semi-centrale rispetto al centro urbano del Comune di Castel Frentano e delle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche, riservate alla stessa zona dagli strumenti urbanistici;

1.2 di utenza, definito dalla funzionalità della rete viabile, strade, marciapiede, parcheggi, - da quella dei servizi, mercati, negozi, cinematografi, chiese etc. - dalle reti tecnologiche - elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione;

1.3 di posizione, definita dal mero insieme di caratteristiche qualificanti, quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento etc. ;

2 Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

2.1 strutturali, relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni e formazioni di condensa;

2.2 di finitura, relative alla identificazione della buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

2.3 impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico,

citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

3 Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

4 Parametro estetico – architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati, dalla presenza di cornici, colonne architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte, a crociera, etc.

5 COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE.

Con comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta, si ha:

5.1 Comparazione dei parametri zionali, l'ubicazione zonale semi-centrale, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione del fabbricato, con affaccio su strada urbana, l'invarianza urbanistica, connotano l'immobile in termini non incrementali rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con l'applicazione di un coefficiente, assunto pari a $K_z = 1,00$

5.2 Comparazione di parametri costruttivi, con riferimento alle varie componenti:

strutturale, l'assenza di quadri di dissesto, da fatiscenza in termini di lesioni e fessurazioni significative, delle componenti strutturali, ovvero da immissioni di acque nell'immobile, l'età della costruzione risalente alla seconda metà del 1900 e successiva ristrutturazione sul termine degli anni '60 induce un coefficiente decrementale strutturale pari a $K_{c1} = 0,60$;

5.3 di finitura, le caratteristiche di finitura, stante il buono stato di manutenzione della costruzione dell'immobile, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a $Kc2 = 0,70$;



5.4 impiantistica, la datata costruzione dell'impiantistica idrica termica ed elettrica, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a $Kc3 = 0,68$;
l'insieme dei coefficienti, strutturale, finitura ed impiantistica, danno luogo ad un coefficiente costruttivo pari a:



$$Kc = Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 0,60 \times 0,70 \times 0,68 = 0,28;$$

5.6 Comparazione di parametri architettonici, lo sviluppo architettonico dell'immobile, è assimilabile alle caratteristiche stilistiche, sia nelle facciate, negli ambienti interni, dalle tipologie dei materiali utilizzati, alla maggior parte dei fabbricati esistenti in zona, pertanto si può applicare un coefficiente invariante $Ka = 1,00$.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione, la separata comparazione dei parametri relativi al fabbricato in esame a quello prima definito e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative ovvero analoghe, consentono di identificare globalmente un coefficiente totale K_{totale} che tiene conto dell'insieme di parametri citati, relativamente agli immobili in esame:

$$K_{tot} = Kz \times Kc \times Ka = 1,00 \times 0,36 \times 1,00 = 0,28$$

Valore dei beni:

applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,36$, trasporto numerico del valore "medio" di €/mq 1.100,00, si ottiene il valore unitario di €/mq $1.100,00 \times 0,28 = \text{€/mq } 308,00$.



p.lla 321 sub 2

Si ha, per la superficie lorda P.T. =	circa mq	49,00
“ “ “ I°. mq =	circa mq	49,00
“ “ “ II°. (soffitta) Mq $15 \times 0,50 =$	circa mq	7,50



16

“	“	“	terrazza mq 27,60 x 0,50 =	circa mq	13,80
“	“	“	balcone mq 5,80 x 0,30 =	circa mq	1,70

p.lla 321 sub 5 (corte comune)

Si ha, per la superficie lorda mq 295 x 0,10 =

circa mq 29,50



Totale mq 150,50



Valore immobili €/mq 308,00 x mq 150,50 = € 46.354,00 arr. **€ 46.000,00**

VALORE IMMOBILI PIENA PROPRIETA'	€	46.000,00
A DETRARRE COSTI SANATORIA (ALL. H)	€	1.600,00

TOTALE € 44.400,00

Valore più probabile di mercato

arr. € 44.000,00

Conclusioni.



Il più probabile valore di mercato dei beni immobili è di € 44.000,00;

STIMA TERRENI

STATO DEI LUOGHI:

dai vari sopralluoghi effettuati si è riscontrato lo stato di abbandono della particella di terreno;

pertanto da una ricerca di mercato si può affermare che il più probabile valore di mercato per i terreni agricoli è il seguente:

- Terreno sito in Castel Frentano (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 9 n. 4122, incolto, superficie mq 1.260 x €/mq 1,00 = € 1.260,00
- Terreno edificabile sito in Castel Frentano (CH), ricadente in zona B1, distinto in Catasto Terreni al foglio 9 n. 4122, superficie mq 240 x €/mq 47,00 = € 11.280,00



17

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geonec.it

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

VALORE TERRENO

€ 12.540,00

Valore più probabile di mercato

€ 12.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dei terreni è di **€ 12.500,00**;

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio pignorato è di
€ 56.900,00 arrotondato **€ 57.000,00**

Decimo quesito

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:

- Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 63, disposto su n. 3 piani, con annessa corte comune, al piano T composto da ingresso, soggiorno e cucina, al piano I° composto da bagno di servizio, camera con annesso balcone, al piano II° composto da soffitta e terrazza. Distinto in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 2, cat. A4, classe 2- abitazioni di tipo civile, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 92, piani T - I° - II°, Rendita: Euro 164,75, a confine con proprietà XXXX XXXX su due lati e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di bene comune non censibile(corte), sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 61, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 5 senza redditi, a confine con stessa proprietà, proprietà XXXX XXXX e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Castel Frentano (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 9 n. 4122, classe 2, seminativo arbor., superficie mq 1.500,00, R.D. € 6,58, R.A. € 6,58, inclusi mq 240,00 di terreno edificabile ricadente in zona B1 del P.R.G. vigente, stato incolto a confine con stessa proprietà, proprietà XXXX XXXX e proprietà XXXX XXXX salvo altri e più precisi confini;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geonec.it

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

Undicesimo quesito

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 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.

L'immobile censito in catasto fabbricati non è occupato, non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Il sottoscritto ritiene che il giusto canone di locazione del fabbricato sia di € 200,00 al mese.

Dodicesimo quesito

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

Gli immobili pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

Tredicesimo quesito

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

Documentazione in allegato (ALL. C e ALL. E).

Quattordicesimo quesito

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.

Riepilogo descrizione per avviso d'asta

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 63, disposto su n. 3 piani, con annessa corte comune, al piano T composto da ingresso, soggiorno e cucina , al piano I° composto da bagno di servizio, camera con annesso balcone, al piano II° composto da soffitta e terrazzo. Distinto in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 2, cat. A4, classe 2- abitazioni di tipo civile, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 92, piani T – I° – II°, Rendita: Euro 164,75, a confine con proprietà XXXX XXXX su due lati e strada comunale salvo altri e più precisi confini;

L'unità immobiliare in vendita dovrà essere oggetto di sanatoria o ripristino per le parti abusive in conformità a quanto indicate nella CTU.

- Piena proprietà di bene comune non censibile(corte), sito in Castel Frentano in via San Rocco n. 63, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 321 subalterno 5 senza redditi, a confine con proprietà XXXX XXXX su due lati e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
1. Piena proprietà di terreno sito in Castel Frentano (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 9 n. 4122, classe 2, seminativo arbor., superficie mq 1.500,00, R.D. € 6,58, R.A. € 6,58, inclusi mq 240,00 di terreno edificabile ricadente in zona B1 del P.R.G. vigente, inclusi mq 240,00 di terreno edificabile ricadente in zona B1 del P.R.G. vigente,
- stato incolto a confine con stessa proprietà, proprietà XXXX XXXX e proprietà XXXX XXXX salvo altri e più precisi confini;

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

PREZZO A BASE D'ASTA: € 57.000,00

COSTI PER CANCELLAZIONI FORMALITA' (indicativamente)

- diritti e bolli € 1.050,00
- onorario professionista € 300,00

TOTALE € 1.350,00

20

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geonec.it

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

NOTE DEL PERITO:

- Sono da sanare Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, diversa distribuzione degli spazi interni (vedere all.H);
- Nella planimetria catastale in atti, manca il piano secondo adibito a soffitta e terrazza. I costi per la variazione catastale ammontano ad € 600,00 incluse le spese vive ed esclusi gli oneri di fatturazione;
- La concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune in data 17/11/1999 non è stata mai ritirata dall'esecutato;



Quindicesimo quesito

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)

Sedicesimo quesito

Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

Vedere ALL. O.



Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni

Castel frentano, 19/01/2023



IL C.T.U.
Geom. Angelo Michele Caldarone



21

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geonec.it

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

INDICE ALLEGATI

ALL. A - visure catastali;
ALL. B - stralcio fogli di mappa;
ALL. C - planimetrie catastali;
ALL. D – elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
ALL. E 1.1 - foto fabbricato;
ALL. E 1.2 – foto terreno;
ALL. F - ispezioni ipotecarie;
ALL. G - certificato di destinazione urbanistica;
ALL. H - oneri per sanare opere abusive;
ALL. I - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
ALL. L – elaborati condono edilizio;
ALL. M – planimetria fabbricato stato di fatto;
ALL. N – istanza di rettifica catastale intestazione sub 2;
ALL. O – check list;

