

TRIBUNALE DI LANCIANO

P. E. I. n° 22 / 2023

G. E.: Dott. Chiara D'ALFONSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente

**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.
In nome e per conto di FEDAIA SPV S.R.L.**

(Avv. Zulli Consolino)

Contro

Esecutato
(OMISSIS)

Lanciano: 11 - 07 - 2023



**II C. T. U.
Geom. Vincenzo Marco Ursini**

Vincenzo Marco Ursini

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Lanciano Dr.ssa Chiara D'Alfonso, Lei con Ordinanza del 16/05/2023, mi ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva iscritta al n° 22/2023 del R.G.E. promossa da FEDAIA SPV SRL Contro (OMISSIS) affidandomi l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“A) 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'art. 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 fino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

Risposta quesito “A”

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritto Geom. Vincenzo Marco Ursini, libero professionista iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Chieti al n° 1833, nonché presso l'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Onorevole Tribunale al n° 143 della categoria Geometri, con studio tecnico in Lanciano alla Via Ovidio 38, prima di redigere la presente relazione ho effettuato il controllo preliminare inerente la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile ed ho redatto anche una tabella riassuntiva dalla quale risulta quanto segue:

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

ELENCO BENI PIGNORATI
Trascrizione del 12/04/2023 R.G. 6612 R.P. 5191

Comune	Terr. Fabb.	Fg.	P.Illa	Sub.	Qual Cat.	Class.	Sup. Vani	Indirizzo / Località	Diritti Pignorati	Quota
ATESSA	F	15	4450	30	C/6	1	16 mq	Via Colle Pietre	Proprietà	1/1
ATESSA	F	15	4450	23	A/2	2	7 vani	Via Colle Pietre	Proprietà	1/1

A favore di FEDAIA SPV SRL contro (OMISSIS).

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva che, per ogni immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente a vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento. *(vedi all.1)*

B) 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 fino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Risposta quesito "B"

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notatile la quale riporta correttamente i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

C) in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello 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 del 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.

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
 email: studioursini@hotmail.com

Risposta quesito "C"

Nel fascicolo depositato dal creditore non è presente il certificato dello stato civile dell'esecutato, per cui ho immediatamente provveduto all'acquisizione presso il comune di Atesa (Vedi all. 2); da tale certificato risulta l'esistenza del rapporto di coniugio tra il Sig. (omissis) e la Sig.ra (omissis) dal 03/06/2018.

Successivamente ho richiesto presso il comune di Vasto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che i coniugi avevano scelto il regime di separazione dei beni, e successivamente, in data 09/07/2020, è stata omologata la separazione consensuale (Vedi all. 3).

I beni pignorati sono di esclusiva proprietà dell'esecutato per averli acquistati con atto di compravendita del 06/08/2007 (prima del matrimonio) rogito dal Notaio Di Salvo Zefferino rep. 96692/15298 (vedi all.4).

CHECK LIST CONTROLLI PRELIMINARI documenti depositati					
DESCRIZIONE	DEPOSITATO DAL CREDIT.	ACQUISITO DAL CTU	A RITROSO DI 20 ANNI	DATI CATASTALI BENI PIGNORATI	NOTE
Certificati Conservatoria RR.II					
Relazione notarile sostitutive	SI		SI	SI	
Certificati catastali attuali	NO	SI	SI	SI	
Certificati catastali storici	NO	SI	SI	SI	
Stato civile esecutato	NO	SI			
Estratto di Matrimonio	NO	SI			
Notifica pignoramento ai comproprietari	non vi sono comproprietari				

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

Quesito 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;*

ASTE GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

Risposta quesito 1

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione RP 5191 R.G. 6612 del 12/04/2023 (vedi. all. 5) risulta che i beni pignorati ed oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

Unita' negoziale 1:

Immobile n.1 - Catasto Fabbricati

Locale garage al piano seminterrato di una palazzina nel comune di Atesa, in via Colle Pietre riportato in catasto fabbricati al foglio n° 15 particella n° 4450 sub 30, cat. C/6 confinante con i sub. n°28 – 20 – 32 della particella n°4450 del foglio 15 del comune di Atesa;

Immobile n.2 - Catasto Fabbricati

Abitazione al secondo piano, compresa cantina di una palazzina sita in via Colle Pietre nel comune di Atesa, riportato in catasto foglio n° 15 particella n° 4450 sub 23, cat. A/2 confinante con i sub. n° 24 e 18 della particella n°4450 del foglio 15 del comune di Atesa;

I predetti immobili risultano pignorati a favore di FEDAIA SPV S.R.L. per la quota di piena proprietà 1/1 contro (OMISSIS) per la quota di piena proprietà 1/1 (vedi all. 5 - 6)

I lotti sono stati formati in risposta al successivo quesito n° 10 al quale si rimanda.

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

Risposta quesito 2

Descrizione beni pignorati

Fabbricato Particella 4450 Sub 30 - Garage

ASTE GIUDIZIARIE.IT

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

Trattasi di garage all'interno di fabbricato condominiale con struttura in cemento armato la cui costruzione iniziò nel 2005; ed è ubicato in zona semicentrale nei pressi della C.da Monte Marcone di Atessa con destinazione residenziale.

Dall'antistante Largo Colle Pietre si accede direttamente al fabbricato condominiale al cui piano seminterrato è ubicato il garage oggetto di pignoramento della dimensione di circa 17 mq lordi con un'altezza interna di m 2.50, è in buono stato di uso e conservazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre la pavimentazione è realizzata in con piastrelle, è dotato di impianto di illuminazione e di un lavandino.

PIANO SEMINTERRATO "B"

H=250



(vedi foto n° 15)

Fabbricato Particella 4450 Sub 23 - Abitazione

Trattasi di appartamento all'interno di fabbricato condominiale con struttura portante in cemento armato la cui costruzione iniziò nel 2005; è ubicato in Atessa zona semicentrale nei pressi della C.da Monte Marcone in Via Colle Pietre con destinazione residenziale.

Dall'antistante Largo Colle Pietre si accede direttamente al fabbricato condominiale dal cui vano scala o ascensore (*corpo B - civico 3*) si arriva al piano secondo dove è ubicato l'appartamento pignorato.

L'abitazione di circa mq 110 lordi, oltre a circa mq 29 di balconi, si presenta in buono stato di uso e conservazione, con un buon grado di finiture, con infissi sono in buono stato ed è composta da: soggiorno, cucina con dispensa, due bagni, disimpegno e tre camere da letto con balconi e terrazzi.



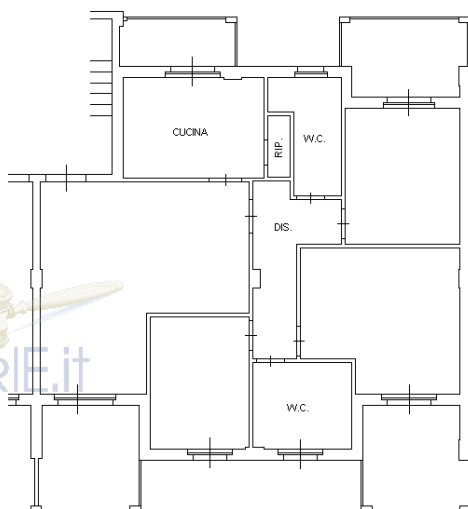
C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 - 45612 cell. 388 340 4632

email: studioursini@hotmail.com



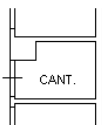
PIANO SECONDO "B"
H=270



Le finiture quali pavimenti e rivestimenti sono in ceramica – gres e hanno un buono stato di conservazione così come i serramenti interni ed esterni in legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate e per quanto non meglio specificati si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica allegata alla presente che costituisce parte integrante e sostanziale. *(vedi foto da 1 a 14)*

Inoltre al piano seminterrato vi è una piccola cantina ad uso esclusivo dell'abitazione sopra descritta di circa mq 2.

PIANO SEMINTERRATO "B"
H=250



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



Risposta quesito 3

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono stati realizzati dopo il 02 settembre 1967 ed in forza di regolare titolo edilizio abilitativo così come descritto nel successivo quesito n°4.

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

Risposta quesito 4

Da informazioni assunte, tramite accesso agli atti, presso l'Ufficio urbanistico del comune di Atessa è risultato che la palazzina all'interno della quale si trovano gli immobili pignorati è stata costruita in sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

1. Permesso Di Costruire n° 36 del 29/04/2005 rilasciato dal comune di Atessa *(vedi all. 7)*;
2. D.I.A. prot. n. 25767 del 12/12/2006 in variante al predetto Permesso Di Costruire n°36/2005 *(vedi all. 8)*;
3. Certificato di Agibilità n° 27 del 04/11/2010 *(vedi all. 9)*;

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto depositati in comune *(vedi all. 10)* e lo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate opere difformi.

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

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

Risposta quesito 5

Non vi sono terreni interessati dalla procedura in oggetto.

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

Risposta quesito 6

Gli immobili pignorati sono individuati catastalmente come segue:

Unità negoziale 1

- (1) Fabbricato nel comune di Atessa catastalmente indicato al foglio 15 P.IIa 4450 Sub. 30 – Cat. C/6, Classe 1, Cons. 16 mq, Sup. catastale 18 mq, Rendita € 47.93 *(vedi visura all. 11);*
- (2) Fabbricato nel comune di Atessa catastalmente indicato al foglio 15 P.IIa 4450 Sub. 23 – Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7 vani, Sup. catastale 118 mq, Rendita € 542.28 *(vedi visura all. 12);*

entrambi intestati al Sig. (OMISSIS) (OMISSIS), nato Vasto il 31/10/1979, per la quota di piena proprietà 1/1;

Dal confronto tra le visure e planimetrie catastali e l'atto di pignoramento è emersa la rispondenza dei dati indicati, ovvero:

CATASTO FABBRICATI

- Comune di Atessa, Foglio 15 P.IIa 4450 sub 30 *(vedi planim. all. 19)*
Unità immobiliare ad uso garage pignorata per la quota di 1/1;
- Comune di Atessa, Foglio 15 P.IIa 4450 sub 23 *(vedi planim. all. 18)*
Unità immobiliare ad uso residenziale pignorata per la quota di 1/1;

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

Quesito 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;*

Risposta quesito 7

La trascrizione del pignoramento (vedi all.4) è datata 12/04/2023 mentre l'atto di precetto è stato notificato in data 02/02/2023; dalle visure storiche degli immobili pignorati risulta che a quella data l'esecutato era intestatario degli stessi.

La quota in capo all'esecutato, Sig. (OMISSIS) risulta pari alla piena proprietà per gli immobili identificati al catasto fabbricati Comune di Atessa Fg. 15 P.Ila 4450 sub 23 e 30, in forza di atto di compravendita del notaio Di Salvo Zefferino del 06/08/2007 rep. n° 96692 /15298, trascritto a Chieti il 08/08/2007 ai numeri 16748/11538 (vedi all. 4).

I beni pignorati, quindi, sono di proprietà dell'esecutato.

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

Risposta quesito 8

Dalle visure effettuate e dalla relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Candore Carmelo, prodotta dal creditore procedente, in cui risultano tutte le vicende relative al ventennio precedente il pignoramento ed alla quale si rimanda. (vedi all. 1)

Le formalità che non sono opponibili all'eventuale acquirente, e che dovranno essere cancellate sono (vedi all. 13):

(1) ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2007 – R.P. 3357 R.G. 16749

Pubblico ufficiale: Di Salvo Zefferino Repertorio 96693/15299 del

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

06/08/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

(2) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2022 – R.P. 13371 R.G. 16874

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Del Tribunale Repertorio 146 del 05/08/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

(3) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2023 – R.P. 5191 R.G. 6612

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Del Tribunale Repertorio 42 del 13/03/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

Il costo complessivo per le cancellazioni delle predette formalità è pari a € 1.000,00 di cui € 329 da pagare all ADE e € 671 per oneri professionali per la redazione dell'annotamento alla formalità.

Da informazioni assunte presso l'amministratore di Condominio Dott. Carlo Monaco non risultano spese condominiali insolute da parte dell'esecutato e non vi sono spese straordinarie già deliberate. *(Vedi alleg. 20 - 21)*

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

Risposta quesito 9

FABBRICATI:

Per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto ho effettuato una ricerca di mercato per fabbricati aventi caratteristiche similari a quello in oggetto dalla quale è risultato che il probabile prezzo oscilla tra €/mq 970 e 1050,

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

mentre dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta che il valore di fabbricati di tipo civile oscilla tra €/mq 680 e 1000. *(vedi all. 14)*

Sulla base degli accertamenti effettuati tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, considerata la tipologia costruttiva, tenuto conto dello stato di conservazione, del grado di finiture, fatte le mie proporzioni e considerazioni in riferimento al mercato edilizio ritengo che il più probabile valore dell'abitazione pignorata sia di 950 €/mq.

Dalla stessa indagine è risultato che il valore di mercato del garage è pari a 650 €/mq.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA

Fg. 15 P.IIa 4450 Sub. 23

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Descrizione	sup. lorda mq.	coeff. Raggiuagl.	Sup. lorda Raggiuagl.
Abitazione altezza utile > 2,70	110	1	110
Baconi e terrazze scoperte	29	0,3	8,7
Cantine	2	0,4	0,8
Totale Sup. Commerciale			119,5

Il probabile valore di mercato dell'abitazione pignorata sarà il seguente:

mq. 119.50 x €/mq 950 = € 113.525,00

LOCALE GARAGE – Fg. 15 P.IIa 4450 Sub. 30

Garage mq lordi 16 x €/mq 650 = € 10.400,00

TOTALE € 123.925,00

I beni pignorati di cui al foglio 15 particella 4450 sub 23 e 30 sono in possesso del Sig. (omissis) in cui vi risiede con la figlia minore di anni 8;

ASTE GIUDIZIARIE.IT

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

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

Risposta quesito 10

LOTTO UNICO

(1) Piena proprietà di Appartamento al piano secondo di edificio condominiale, sito nel comune di Atesa in Largo delle Pietre n° 3 costituito da tre camere, due bagni, un corridoio, cucina con dispensa e soggiorno oltre a balconi e terrazzi esterni e una cantina al piano seminterrato, il tutto della superficie convenzionale di mq. 119.50 a cui si accede dalla antistante particella 4435 passando poi per il vano scala condominiale dotato di ascensore. L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati al **foglio n° 15 particella n° 4450 sub 23**, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7 vani, Sup. catastale 118 mq, Rendita € 542,28; confinante su tre lati con esterno e con i sub 24 (*altro appartamento*) e 18 (*vano scala condominiale*).

Si precisa che sull'immobile gravano due atti di comodato d'uso gratuito allegati alla presente ed ai quali si rimanda per tutti i dettagli. (*vedi all. 15, 16 e 17*).

(2) Piena proprietà di Garage al piano seminterrato di edificio condominiale, sito nel comune di Atesa in Largo delle Pietre n°3 costituito da box auto della superficie di circa mq. 16 a cui si accede dalla stessa particella 4450. Il fabbricato è riportato in catasto al **foglio n° 15 particella n° 4450 sub 30**, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 16 mq, Rendita € 47.93; confinante con i sub 1 (*area di manovra esterna*) e altri locali di cui ai sub n. 28, 20, 32. Si precisa che sull'immobile gravano due atti di comodato d'uso gratuito allegati alla presente ed ai quali si rimanda per tutti i dettagli. (*vedi all. 15, 16 e 17*).

Prezzo Base d'Asta € 123.925,00

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

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

Risposta quesito 11

Dal sopralluogo effettuato è risultato che gli immobili pignorati di cui al foglio 15 particella 4450 sub 23 e 30 sono occupati dal Sig. (omissis) unitamente alla figlia minore di anni 8.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro di Lanciano *(vedi all.15)* sugli immobili oggetto di esecuzione sono registrati i seguenti atti:

1. Comodato d'uso gratuito precario a tempo indeterminato stipulato in data 20/05/2014 e registrato il 22.05.2014 al n. 1160 serie 3 tra il Sig. (omissis) *(comodante)* e la Sig.ra (omissis) *(comodataria)* con inizio in data 01/06/2014 *(vedi all.16)*;
2. Comodato d'uso gratuito precario a tempo indeterminato stipulato in data 26/02/2015 e registrato il 26.02.2015 al n. 163 serie 3 tra il Sig. (omissis) *(comodante)* e la Sig.ra (omissis) *(comodataria)* *(vedi all. 17)*;

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

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

Risposta quesito 12

Da informazioni assunte presso il comune di Atesa non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.

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

Risposta quesito 13

Le planimetrie degli immobili indentificati al fg. 15 p.lla 4450 sub 23 e 30 sono allegate alla presente relazione. *(vedi all. da 18 e 19)*

Per tutta la documentazione fotografica richiesta si rimanda all'allegato fotografico.

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


Risposta quesito 14

In allegato rimetto quanto richiesto



TRIBUNALE DI LANCIANO

Procedura Esecutiva n° 22/2023

 <p>STUDIO URSINI</p> <p>Consulenze Topografia Ingegneria</p> <p>Via Ovidio n° 38 LANCIANO Email: studioursini@hotmail.com</p> <p>Geom. Nicola Ing. Elvira Angelica Geom. Vincenzo Marco</p> <p>Ing. Elvira Angelica: 327.7666987 (P.A.A.: 0258036987) Geom. Vincenzo Marco 388.3404632 (P.A.A.: 0251150986)</p>	<p>TRIBUNALE DI LANCIANO P.E.I. n° 22 / 2023</p> <p>GIUDICE ESECUZIONE : Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO</p> <p>CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. LANCIANO</p> <p>C.T.U. : GEOM. VINCENZO MARCO URSINI</p>
---	--

LOTTO UNICO

Beni nel comune di	ATESSA	Largo Colle Pietre	Zona	periferica
DESCRIZIONE SINTETICA				

(1) Piena proprietà di Appartamento al piano secondo di edificio condominiale, sito nel comune di Atesa in Largo delle Pietre n° 3 costituito da tre camere, due bagni, un corridoio, cucina con dispensa e soggiorno oltre a balconi e terrazzi esterni e una cantina al piano seminterrato, il tutto della superficie convenzionale di mq. 119.50 a cui si accede dalla antistante particella 4435 passando poi per il vano scala condominiale dotato di ascensore. L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati al foglio n° 15 particella n° 4450 sub 23, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7 vani, Sup. catastale 118 mq, Rendita € 542,28; confinante su tre lati con esterno e con i sub 24 (altro appartamento) e 18 (vano scala condominiale). Si precisa che sull'immobile gravano due atti di comodato d'uso gratuito allegati alla presente ed ai quali si rimanda per tutti i dettagli. (vedi all. 15, 16 e 17).

(2) Piena proprietà di Garage al piano seminterrato di edificio condominiale, sito nel comune di Atesa in Largo delle Pietre n°3 costituito da box auto della superficie di circa mq. 16 a cui si accede dalla stessa particella 4450. Il fabbricato è riportato in catasto al foglio n° 15 particella n° 4450 sub 30, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 16 mq, Rendita € 47.93; confinante con i sub 1 (area di manovra esterna) e altri locali di cui ai sub n. 28, 20, 32. Si precisa che sull'immobile gravano due atti di comodato d'uso gratuito allegati alla presente ed ai quali si rimanda per tutti i dettagli. (vedi all. 15, 16 e 17).

Prezzo base d'asta € 123.925,00

IMMOBILE n° 1 - Fabbricato -								
Diritti in vendita	Quota	Convenzione Matrimoniale						
piena proprietà	01-gen	separazione dei beni						
dati catasto fabbricati								
Tipo immobile	Superf. Comm.	Fg	part.	sub	mq	Cat.	Classe	Rendita
residenziale	mq 119,50	15	4450	23	118	A/2	2	542,28
garage	mq 16	15	4450	30	16	C/6	1	47,93
Dati sintetici								
Anno Costruz.	Ultimo interv. edilizio	Stato Manutenz.	Stato Finiture.	Possesso immobile	Cond. Edil. L. 47/85	Agibilità	Certificati Impianti	
2010		normale	buono	libero		27/2010	si	

Quesito 15 *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Risposta quesito 15

In allegato rimetto la presenterelazione di perizia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini
Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com

e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari).

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

Risposta quesito 16

CHECK LIST CONTROLLI PRELIMINARI documenti depositati					
DESCRIZIONE	DEPOSITATO DAL CREDIT.	ACQUISITO DAL CTU	A RITROSO DI 20 ANNI	DATI CATASTALI BENI PIGNORATI	NOTE
Certificati Conservatoria RR.II					
Relazione notarile sostitutive	SI		SI	SI	
Certificati catastali attuali	NO	SI	SI	SI	
Certificati catastali storici	NO	SI	SI	SI	
Stato civile esecutato	NO	SI			
Estratto di Matrimonio	NO	SI			
Notifica pignoramento ai comproprietari	non vi sono comproprietari				

Tanto Le dovevo riferire nel fedele adempimento all'incarico affidatomi e La ringrazio per la fiducia accordatami.

Lanciano li 11 – 07 – 2023



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Vincenzo Marco Ursini

Vincenzo Marco Ursini

C.T.U. Geom. Vincenzo Marco Ursini
Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 388 340 4632
email: studioursini@hotmail.com