

Studio di Architettura e Design

Arch. FERNANDO COLONNA

Via Giacomo Matteotti n. 4 - 66041 Ateessa (Ch)
Tel./Fax 0872 865429 E.mail: fernando.colonna@tin.it

Cod. Fiscale CLN FNN 56P28 A485R
P. IVA 01336410699



TRIBUNALE DI LANCIANO

Giudice Esecuzione : dott.ssa Chiara D'ALFONSO

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 33/2022 R.G.E.



Parti Interessate



contro



Il C.T.U.

Data: 25 Febbraio 2023

arch. Fernando COLONNA



L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Lanciano dott. Chiara D'Alfonso in merito alla procedura esecutiva in oggetto, mi ha nominato Consulente Tecnico D'Ufficio affidandomi l'incarico di provvedere:

- 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 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;*
- 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).**

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritto arch. Colonna Fernando iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Chieti al n° 255, nonché all'albo dei consulenti tecnici di codesto Onorevole Tribunale al n. 13 , con studio tecnico in Atesa alla Via Giacomo Matteotti n°4, dopo lo studio degli atti di causa, eseguiti i sopralluoghi del caso, gli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, l'assunzione di notizie in merito al mercato edilizio, compiute le verifiche necessarie, Le relaziono quanto segue:

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	
Certificati catastali storici	NO	SI		SI	
Stato civile esecutato N°1	NO	NO			
Estratto di Matrimonio	NO	NO			
Notifica pignoramento ai comproprietari	NO	CI SONO COMPROPRIETARI			

RISPOSTA AL 1° QUESITO

Provveda: 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;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 13072 R.G. 16493 Presentazione n. 10 del 05/09/2022 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (vedi Allegato 1) e dalle risultanze catastali, risultano che il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva è di seguito riportato :

NOTA: 1 il bene individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobile n°1) **APPARTAMENTO E CANTINA DI PERTINENZA**, distinto nel NCEU di Atessa (CH) al foglio 67, particella 982 subalterno 16, VIA BELVEDERE N°69, Piano T – 1 ; Cat. A/3, classe 1 Consistenza 10.5mq – Superficie

Catastale; Totale: 2 Totale escluse are scoperte 294 mq, rendita catastale € 569,39. (vedi Allegato 2-3-4).

Dall'atto di pignoramento l'immobile in argomento è stato pignorato pari a un mezzo della sua reale consistenza, esattamente per la quota di $\frac{1}{2}$ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà intestato alla Signora [REDACTED]. L'appartamento e la relativa cantina non è divisile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario a causa della conformazione strutturale e dell'organizzazione degli spazi interni.

Si precisa che si procede, nella seguente relazione peritale, a considerare e stimare l'immobile nella sua interezza ed in fase conclusiva il valore totale verrà suddiviso in relazione alla quota pignorata.

LOTTO N.1

- **Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16**
- **Identificazione catastale:**

UNITA' NEGOZIALE 1 per la quota di $\frac{1}{2}$ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà della Signora

[REDACTED]

Immobile n°1)

APPARTAMENTO E CANTINA DI PERTINENZA, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 982 subalterno 16, VIA BELVEDERE N°69, Piano T - 1 ; Cat. A/3, classe 1 Consistenza vani 10.5 – Superficie Catastale Totale 298, Totale escluse are scoperte 294 mq, rendita catastale € 569,39. (vedi Allegato 2-3-4).

- **Identificazione confini:**

APPARTAMENTO sito al piano primo di un edificio residenziale a più appartamenti confina con: vano ingresso condominiale (cortile interno), [REDACTED] corte comune e salvo altri.

CANTINA DI PERTINENZA sito al piano terra di un edificio residenziale a più appartamenti confina con vano ingresso condominiale (cortile interno), [REDACTED]

[REDACTED] corte comune e salvo altri.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

Provveda: 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;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

(Individuazione catastale – Descrizione dello stato dei luoghi - Sistemi di accesso)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE DOVE E' COLLOGATO L'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile (appartamento e cantina pertinenziale) interessato alla presente procedura di esecuzione immobiliare, è situato nel Centro Storico del Comune di Atesa ed esattamente in VIA BELVEDERE N° 69, nel quartiere San Michele in una delle zone più antiche della città di Atesa.

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato residenziale composto da più unità immobiliari, mentre la cantina di pertinenza si trova al piano terra.

- Il fabbricato residenziale in cui si trova l'immobile pignorato è un edificio storico risalente al 1.569 appartenuto alla famiglia signorile Coccia - Ferri. Nel corso degli anni il palazzo è stato, sfortunatamente, rimaneggiato notevolmente, in maniera tale da perdere internamente quasi tutte le caratteristiche architettoniche stilistiche dell'epoca della costruzione, alcune delle quali invece sono ancora presenti all'esterno dell'edificio, come ad esempio la possente struttura muraria che ricorda una precedente costruzione fortificata. La sua possente mole lo fa distinguere dalle altre piccole abitazioni del quartiere. Tuttavia, esso è il risultato di più lavori operati nel corso del tempo. Si presenta con una superficie interamente intonacata, sviluppata su tre livelli divisi da cornici marcapiano. Le finestre sono decorate da architrave a timpano semicircolare. Nel settore finale del palazzo ci sono ovali per dare luce alla soffitta. Nel secondo e terzo livello, le finestre sono decorate da una cornice ad arco in mattoni, come in numerosi altri palazzi del centro storico di Atesa. Gli elementi più significativi del palazzo sono il portale, l'ampio cortile interno e l'elegante scalinata. Un altro portale si trova in un vicolo di via Belvedere, con raggiera. Il vicolo per la sua strettezza ha costretto i costruttori a realizzare ancora un altro ingresso, sulla via de Rentiis, prospiciente l'asilo Regina Elena. Attualmente il palazzo è utilizzato come civile abitazione con più unità abitative.

LOTTO N.1

- **Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato residenziale composto da più unità immobiliari, mentre la cantina di pertinenza si trova al piano terra.

APPARTAMENTO

Al fabbricato residenziale si accede dalla Via Belvedere tramite un portale con raggiera, che immette in un ampio cortile interno, dal quale una elegante scalinata con loggia protetta da ampie vetrate conduce ai portoni dei vari appartamenti. Sulla loggia del primo piano affaccia il portone di ingresso dell'appartamento in argomento. Superato l'ingresso troviamo un vano adibito a disimpegno illuminato da una finestra posta sulla parete sinistra, mentre sulla parete destra troviamo l'accesso ad un vano privo di illuminazione naturale. Sempre tramite il disimpegno si accede ad un ampio salone di forma quadrata, con volta a botte ribassata, illuminato da una porta finestra che affaccia su un terrazzino. Per accedere agli altri vani che compongono l'abitazione bisogna necessariamente attraversare il salone, in quanto da questo, mediante un disimpegno si snoda la cucinatinello, due stanze da letto ed un bagno, tutte stanze dotate di illuminazione naturale rappresentate da finestre e porta finestre con balconcino. Un ulteriore piccolo disimpegno si dirama dal salone e dà accesso a un ripostiglio e un bagno, entrambi privi di illuminazione naturale, nonché ad una stanza da letto dotata di porta finestra con balconcino.

L'impianto planimetrico dell'appartamento è di forma quadrangolare con una superficie lorda di circa mq.298,00 ed un'altezza variabile da circa mt.3,70 a mt.3,80 eccetto i disimpegni che hanno una altezza variabile da circa mt.2,60 a mt.2,80. L'appartamento è dotato di quattro balconcini e un terrazzino per una superficie totale di circa mq 14,80. L'appartamento ha gli ambienti interni sufficientemente illuminati e arieggiati in maniera naturale, tranne; i disimpegni, un bagno e un ripostiglio illuminati in maniera artificiale. Si notano delle macchie di umidità nel bagno e nel ripostiglio quelli privi di illuminazione naturale, mentre il resto della casa non presenta problemi di umidità. La struttura dell'edificio è in muratura portante con la copertura a tetto a più falde. Le pareti interne ed il soffitto sono intonacate con malta cementizia e verniciate di colore bianco, eccetto il

salone e due camere da letto, nelle quali le pareti sono state rifinite con della carta da parati. Gli infissi interni sono di legno verniciate di bianco , mentre gli infissi esterni sono alcuni di legno ed altri in alluminio con contro finestre in alluminio. La pavimentazione interna è mista parte realizzata con mattonelle di ceramica di colore chiaro e parte in mattonelle di cemento di graniglia di marmo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è perfettamente funzionante, l'impianto idrico è del tipo sottotraccia e serve i servizi igienici e la cucina, l'impianto di riscaldamento è del tipo sottotraccia con radiatori in ghisa. Si precisa che il sopralluogo effettuato dal sottoscritto ha riguardato esclusivamente l'appartamento pignorato, il quale è originato dalla suddivisione di un edificio storico denominato palazzo " Coccia-Ferri", che apparteneva ad un' unica famiglia.

I lavori di manutenzione eseguiti sull'appartamento in epoche diverse hanno evidenziato la chiara mancanza di una continuità di carattere stilistico (pavimentazioni realizzati con materiali diversi, infissi sia di legno che di alluminio, rivestimenti parentali interni eseguiti sia con tinteggiatura e con carte da parati, ecc.). Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento tutto sommato risulta in buone condizioni, per cui lo stesso è perfettamente utilizzabile (vedi Foto dalla n. 1 alla n.18).

CANTINA DI PERTINENZA

Al fabbricato residenziale, si accede da Via Belvedere da un portale con raggiera che immette in un ampio cortile interno, intorno al quale nei lati sono disposti le cantine. Sicuramente nelle epoche passate quelle che oggi sono le cantine erano le stalle per l'alloggio dei cavalli. La cantina pignorata si trova come tutte le altre al piano terra ed è costituito da una unica stanza con una superficie lorda di circa mq. 41,50 e di altezza di circa mt. 3.80. Il soffitto è realizzato con una volta a crociera, le pareti sono intonacate a cemento e verniciate di colore bianco, la pavimentazione è in mattonelle di ceramica di colore scuro, non vi sono impianti di nessun genere. L'ingresso è assicurato da un portone in legno con raggiera non vetrata che rappresenta l'unica fonte di arieggiamento e luce. Lo stato di conservazione e manutenzione della cantina pertinenziale tutto sommato risulta in buone condizioni. Naturalmente la cantina pertinenziale è perfettamente utilizzabile (vedi Foto n. 19- 20).

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI IN RELAZIONE ALL' IVA

(ART. 10 D.P.R. 633/1972)

premessa

Per quanto riguarda la **cessione di fabbricati abitativi**, essa è in generale **esente Iva** ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, con le seguenti **eccezioni**:

- 1 cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente **imponibile Iva**;
- 2 cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è **imponibile Iva su opzione** del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;

conclusione

Anteposto che si tratta di cessione, di un appartamento con cantina di pertinenza, da parte di un privato, precisato che si tratta di un immobile realizzato nel 1.569. L'operazione di cessione dell'immobile **non è soggetto ad imponibile Iva**, stando a quanto disposto dal D.P.R. 633 /1972;

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Provveda : 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;

LOTTO N.1

- **Comune di Atessa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

L'immobile della presente procedura, è stato realizzato in data anteriormente il 2 settembre 1967, esattamente nel 1.569.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Provveda : 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;

LOTTO N.1

- **Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell' immobile oggetto della presente procedura, mi sono recato al Comune Atesa (Ufficio Tecnico) ed in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi dell' immobile in esame, (vedi Allegato 5) l'ufficio tecnico mi ha fornito un solo un titolo abilitativo riguardante il rifacimento di una parte della copertura del fabbricato (vedi Allegato 6).

"La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale".

La procedura per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria prevede: redazione della pratica edilizia, richiesta di variante in sanatoria con ripristino dello stato dei luoghi dove si rende necessario per non conformità con i parametri urbanistici, pagamento di una sanzione nel rispetto della normativa vigente, aggiornamento della documentazione catastale.

Nel caso specifico trattandosi di un edificio del 1.569 e considerando che il comune non possiede titoli abilitativi riguardante l'immobile in argomento ho proceduto a confrontare l'elaborato grafico della mappa catastale con lo stato attuale dell'immobile ed ho riscontrato una perfetta coerenza.

RISPOSTA AL 5° QUESITO

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

L'atto di pignoramento non tratta terreni.



RISPOSTA AL 6° QUESITO

Provveda : 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;

LOTTO N.1

- **Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16**
- **Identificazione catastale:**

UNITA' NEGOZIALE 1 per la quota di 1/2 (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà della Signora

[REDAZIONE]

Immobile n°1)

APPARTAMENTO E CANTINA DI PERTINENZA, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 982 subalterno 16, VIA BELVEDERE N°69, Piano T – 1 ; Cat. A/3, classe 1 Consistenza vani 10.5 – Superficie Catastale Totale 298, Totale escluse are scoperte 294 mq, rendita catastale € 569,39. (vedi Allegato 2-3-4).

Dal confronto degli elaborati grafici facenti parte della documentazione catastale con lo stato di fatto dell'appartamento non sono emerse difformità.



RISPOSTA AL 7° QUESITO

Provveda : 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

LOTTO N.1

- Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si può accertare che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del immobile in forza ad atti regolarmente trascritti. Si precisa che **Ci sono altri comproprietari oltre le parte esecutata. L'appartamento e la cantina di pertinenza** in oggetto, appartengono per la quota di ½ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà alla Signora [REDACTED] parte esecutata e per la quota di ½ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà alla Signora [REDACTED] parte non esecutata. (La Signora [REDACTED]

La [REDACTED] parte esecutata è vedova da oltre cinque anni con due figli maggiorenni.

L'appartamento e la relativa cantina condominiale non è divisile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario a causa della conformazione strutturale e dell'organizzazione degli spazi interni.

Nella seguente relazione peritale si procede a considerare e stimare l'immobile nella sua interezza ed in fase conclusiva il valore totale verrà suddiviso in relazione alla quota pignorata.

RISPOSTA AL 8° QUESITO

Provveda : 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;

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale, redatto in data **21/09/2022** dal Dott. [REDACTED], Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta la continuità delle trascrizioni. Per maggiori delucidazioni sulle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e le precisazioni sulla continuità delle trascrizioni si rimanda alla consultazione del documento redatto dal Notaio [REDACTED] allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°7).

Dalla suddetta certificazione notarile risulta che le formalità pregiudizievoli alla **data del 21/09/2022** sono le seguenti:

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

- **Ipoteca giudiziale n. 2171 del 04/12/2012 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO (CASTEL FIORENTINO – FIRENZE) SOC. COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Castelfiorentino e **contro:** [REDACTED] nata ad Atessa il 23/07/1961; per Euro 75.000,00 di cui Euro 50.050,73 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze , in data 27/11/2012 rep. 7176/2012.
- **Ipoteca giudiziale n. 2172 del 04/12/2012 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO (CASTEL FIORENTINO – FIRENZE) SOC. COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Castelfiorentino e **contro:** [REDACTED] nata ad Atessa il 23/07/1961; per Euro 15.000,00 di cui Euro 5.405,26 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze , in data 27/11/2012 rep. 7176/2012.
- **Pignoramento Immobiliare n. 13072 del 05/09/2022 favore:** APORTI S.R.L. con sede in Milano (Richiedente: NEPRIX S.R.L.- Milano, via Soperga n.9) e **contro:**

██████████ nata ad Atessa il 23/07/1961; Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Atessa, in data 06/06/2022 rep. 96.

RISPOSTA AL 9° QUESITO

Provveda : 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;

Il metodo estimativo è unico ed è basato esclusivamente sulla comparazione con i prezzi correnti nella zona, risultante da fonti attendibili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, senza tralasciare però le dovute considerazioni per quelle che sono le peculiarità dell'immobile stesso. Il prezzo di mercato, sarà adeguato all'immobile oggetto di stima mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione che generano un coefficiente globale unico, che permette di correggere il valore di mercato in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

LOTTO N.1

- **Comune di Atessa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°8) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

Appartamento e cantina pertinenziale

- **sito al Comune di Atessa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione residenziale 750,00/1.100,00 €/mq lorda
Valore unitario di riferimento calcolato	925,00 €/mq lorda

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,20
Coefficiente di vetustà :	

(valore storico in rapporto allo stato di manutenzione)	= 0,95
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale (wc- ripostiglio - stanza senza finestra)	= 0,90
Coefficiente di piano : piano primo	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 0,95
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 0,90
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : (difficoltà di accesso con la vettura)	= 0,95
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,05</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 925,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,05
Valore unitario di mercato = (925,00 x 1,05) = 971,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione	298,00 mq lorda
Balconi - terrazzi - cantina mq = 56,30 x 0,50	28,15 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	326,15 mq lorda

Calcolo del valore di mercato dell'intero appartamento e cantina pertinenziale

Valore di mercato = (326,15 mq/lorda x 971,00 €/mq lorda) = € 316.691,00
--

Per determinare il valore dell'immobile pignorato (appartamento e cantina di pertinenza), che corrisponde alla quota di ½ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà, si è proceduto a considerare e stimare il valore dell'immobile nella sua interezza, detto valore verrà diviso in relazione alla quota pignorata, come segue:

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE (appartamento e cantina di pertinenza)		QUOTA PIGNORATA ½ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà		VALORE DI MERCATO DELLA PARTE DI IMMOBILE PIGNORATA
€ 316.691,00	x	0.50	=	€ 158.345,00

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Provveda : 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;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 13072 R.G. 16493 Presentazione n. 10 del 05/09/2022 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (vedi Allegato 1) e dalle risultanze catastali e dallo stato di fatto dei luoghi si è proceduto alla formazione di un unico lotto, individuato e precisato nella risposta al **quesito n°1**, definendo altresì l'identificativo catastale e i relativi confini. Alla risposta del **quesito n°9** si è proceduto a determinare il valore economico della parte esecutata con il pignoramento. Pertanto si procede alla formazione del lotto unico come descritto al successivo **quesito n°14**.

LOTTO N.1

- **Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

L'**appartamento e cantina di pertinenza** in oggetto appartengono per la quota di ½ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà alla Signora [REDACTED] parte esecutata e per la quota di ½ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà alla Signora [REDACTED] non esecutata.

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile è occupato dalla Signora [REDACTED] anziana madre delle sorelle [REDACTED] ivi residente, in forza di tacito accordo con le figlie in assenza di contratto di locazione e/o comodato.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Atesa risulta che il fabbricato in cui è ubicato "l'appartamento e la cantina di pertinenza" in oggetto, ricade in " ZONA CENTRO STORICO – Edificio di Valore Particolare, Palazzi, Edifici Residenziali Valore Testimoniale, ". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione. (vedi Allegato n°41).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello e uso civico e la proprietà del bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (vedi Allegato n°41).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

RISPOSTA AL 12° QUESITO

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

LOTTO N.1

- **Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Atesa risulta che il fabbricato residenziale su cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona in "ZONA CENTRO STORICO – Edificio di Valore Particolare, Palazzi, Edifici Residenziali Valore Testimoniale," (vedi Allegato n°9) e non è interessato a procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL 13° QUESITO

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

Vedi allegati e documentazione fotografica (vedi Allegato n°10), (vedi Foto dal n.1 al n.20)

RISPOSTA AL 14° QUESITO

Provveda : 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 N.1

- Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16

Quota di $\frac{1}{2}$ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà di un **Appartamento** situato al piano primo di un fabbricato edilizio residenziale di valore storico composto da più unità immobiliari, della superficie lorda di circa mq.298,00 ed di altezza di circa mt.3,70. L'appartamento è dotato di quattro balconcini e un terrazzino per totale di circa mq.14.80 e una **Cantina di pertinenza** posta al piano terra accessibile dal cortile interno di circa mq. 41.50.

La ripartizione degli spazi interni è costituita da un ingresso con stanza buia adiacente, ampio salone, cucina-tinello, disimpegno, tre camere da letto, due bagni di cui uno senza finestra e un ripostiglio anch'esso senza finestra.

L'immobile è sito nel comune di Atesa (CH) adiacente alla Via Belvedere.

L'appartamento è occupato da terzi estranei alla procedura, con titolo non opponibile alla procedura.

Individuazione catastale:

APPARTAMENTO E CANTINA DI PERTINENZA, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 982 subalterno 16, VIA BELVEDERE N°69, Piano T – 1 ; Cat. A/3, classe 1 Consistenza vani 10.5 – Superficie Catastale Totale 298, Totale escluse are scoperte 294 mq, rendita catastale € 569,39.

Identificazione confini:

APPARTAMENTO sito al piano primo di un edificio residenziale a più appartamenti confina con: vano ingresso condominiale (cortile interno), [REDACTED] corte comune e salvo altri.

CANTINA DI PERTINENZA sito al piano terra di un edificio residenziale a più appartamenti confina con vano ingresso condominiale (cortile interno), [REDACTED] corte comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 158.345,00

RISPOSTA AL 15° QUESITO

Provveda : 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;

Vedi allegato.

RISPOSTA AL 16° QUESITO

Provveda : 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).

Vedi allegato.

Atessa, li 25/02/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Fernando Colonna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it