

# ALLEGATO 10

Versione della Relazione d'Ufficio

Redatta in conformità della Direttiva del Garante

per la protezione dei dati personali

( G.U. n. 47 del 25/02/2008)



# TRIBUNALE di LANCIANO

## RELAZIONE

### di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 30/2021 R.G.ES.

Creditore **ACQUI SPV srl (ex PRELIOS CREDIT SOLUTIONS spa), p.iva : 04954010262**

---

Debitore **XX**

---

Giudice dell'Esecuzione

**dott. Chiara D'Alfonso**

---

Lanciano, li 04 aprile 2022

  
Il C.T. d'Ufficio  
Geom. Nicola Granata

## 1 ) Premessa e Quesiti.

Il sottoscritto Nicola Granata, Geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1038, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 93, con studio tecnico in Lanciano alla Via S. Giusta n. 61, è stato nominato dal Magistrato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva *de qua*. Allo scrivente, dopo che ebbe accettato l'incarico e prestato il giuramento promissorio, la Sv gli poneva i seguenti specifici quesiti :

*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 almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in 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 alla 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 la 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 di 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) alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla 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 5 anni dalla ultimazione della costruzione o del ripristino.
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 set-tembre 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. 47/85.
- 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 ablazioni 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 in catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU 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 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 iscrizioni ipotecare nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive 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 e 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli*

oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo 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 di 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 il 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 in base a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acqui-rente, 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, se 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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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).*

Previo esame della documentazione processuale, il giorno 02 febbraio 2022 ore 11,00 -alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie e della parte debitrice- si è proceduto ad espletare il sopralluogo c/o gli immobili pignorati (siti in Castel Frentano alla Contrada Ciommi), effettuandone altresì il rilievo metrico e fotografico, ove ritenuto necessario. Le operazioni di sopralluogo sono state sospese alle ore 12,30 dello stesso giorno.

Previo accordo con la parte esecutata il sopralluogo è ripreso il giorno 05 febbraio 2022, ore 9,30. Mediante l'utilizzo di un ausiliario si sono effettuati ulteriori rilievi metrici e fotografici ai beni pignorati (sia all'interno che all'esterno), concludendo il sopralluogo alle ore 11,30 dello stesso giorno.

Premesso quanto sopra lo scrivente CTU, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli accertamenti effettuati e fatte le opportune indagini, valutazioni e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli **ALLEGATI**) ad evasione dell'incarico affidatogli si espone quanto segue:

## **2 ) QUESITI e RELATIVE RISPOSTE.**

Preliminarmente occorre evidenziare che la richiesta verifica della completezza dei documenti prodotti, ai sensi dell'art. 567, II° comma, C.P.C., ha dato esito **negativo** poiché la allegata "Certificazione Notarile" (utilizzata dal creditore procedente in sostituzione della certificazione storica ipotecaria e catastale) è risultata essere **inidonea**. In essa vi sono carenze ed errori (non conformi intestazioni di immobili, ineseguito accertamento del titolo

ultravventennale, mancata indicazione della qualità catastale dei terreni). Pertanto si è provveduto, così come richiesto dal Magistrato, ad effettuare la relativa segnalazione per i provvedimenti del caso. Conseguentemente il creditore precedente in data 25/03/2022 ha provveduto a produrre una nuova certificazione notarile ipocatastale in sostituzione di quella errata. Tale nuova certificazione, riproposta nella presente relazione come **ALLEGATO 1**, è risultata essere conforme.

Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutato si evidenzia l'assenza, in atti, della relativa certificazione matrimoniale. Pertanto si è provveduto, così come richiesto dal Magistrato, ad estrarne copia c/o il Comune interessato (Castel Frentano, Provincia di Chieti). Dalla sua lettura si evince che la parte esecutata (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) è **coniugato in regime di comunione legale dei beni** con la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx. **Cfr. l'ALLEGATO 2**. Si evidenzia altresì che, come si dirà in seguito, che gli immobili oggetto di pignoramento provengono tutti da donazione paterna.

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

## RISPOSTA

### IDENTIFICAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione e due appezzamenti di terreno siti in Contrada Ciommi del Comune di Castel Frentano (CH). In particolare :

- la abitazione = occupa l'intero piano primo e piano secondo (soffitta) di un fabbricato costituito da piano terra, piano primo e piano sottotetto.

Accesso alla uiv permesso da gradinata esterna curva (dal piano terra) e gradinata interna a doppia rampa (per la soffitta). Presenza di piccola corte terranea catastalmente annessa alla abitazione.

• il primo appezzamento terreno = è praticamente frontistante la suddetta abitazione (separati da una strada pubblica : Via Cerano). Ha un andamento in declivio, con conformazione quasi regolare. Confina con due strade pubbliche e sviluppa una superficie catastale di mq. 3.500 di cui in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione edificatoria.

• il secondo appezzamento di terreno = è quasi confinante con il primo appezzamento di terreno. Ha un andamento in declivio, con conformazione regolare. Sviluppa una superficie catastale di mq. 140 interamente a destinazione agricola.

XXXXXXXXX000XXXXXXXXX

#### DATI CATASTALI

- la abitazione = è censita nel NCEU di Castel Frentano al foglio di mappa 1, part.IIa 778 sub. 10, categoria A/2 di classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale pari a mq. 196, rendita euro 578,43, Via Ciommi n. 1/A, piano T, 1, 2, regolarmente in testa alla parte esecutata in qualità di proprietario x 1/1, bene personale.
- il primo appezzamento terreno = è censito nel NCT di Castel Frentano al foglio di mappa 1 :
  - part.IIa 615, seminativo di classe 1, superficie are 5,90, rd 2,89, ra 2,59
  - part.IIa 616, seminativo di classe 1, superficie are 9,70, rd 4,76, ra 4,26
  - part.IIa 617, seminativo di classe 1, superficie are 2,90, rd 1,42, ra 1,27
  - part.IIa 618, seminativo di classe 1, superficie are 9,20, rd 4,51, ra 4,04
  - part.IIa 620, seminativo di classe 1, superficie are 5,40, rd 2,65, ra 2,37
  - part.IIa 621, seminativo di classe 1, superficie are 1,90, rd 0,93, ra 0,83

tutte regolarmente in testa alla parte esecutata in qualità di proprietario x 1/1, bene personale.

- il secondo appezzamento terreno = è censito nel NCT di Castel Frentano al foglio di mappa 1 :

- part.lla 784, porzione AA, semin. di classe 3, sup. are 0,18, rd 0,04, ra 0,07
- part.lla 784, porzione AB, vigneto di classe 2, sup. are 1,22, rd 0,98, ra 0,79

terreno regolarmente in testa alla parte esecutata in qualità di proprietario x 1/1, bene personale.

Cfr. l'ALLEGATO 3 (documentazione catastale)

XXXXXXXXX000XXXXXXXXX

**CONFINI**



- la abitazione (part.lla 778 sub. 10) confina con : distacco Via Cerano, proprietà xxxxxxxxxxxx (p.lla 560), proprietà xxxxxxxxxxxx (part.lla 4093), proprietà xxxxxxxxxxxx (part.lla 4092 e 4090), salvo se altri.
- il primo appezzamento di terreno (part.lle 615, 616, 617, 618, 620, 621) confina con : Via Cerano e strada pubblica, proprietà xxxxxxxxxxxx (part.lla 619), proprietà xxxxxxxxxxxx (part.lla 614), fosso, salvo se altri.
- il secondo appezzamento di terreno (part.lla 784) confina con : proprietà xxxxxxxx (part.lla 614), proprietà xxxxxxxxxxxx (part.lla 783), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (part.lla 613), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part.lla 609), fosso, salvo se altri.

XXXXXXXXX000XXXXXXXXX

### FORMAZIONE DEI LOTTI

A parere dello scrivente CTU, in considerazione della natura e della destinazione dei beni (fabbricato e terreni), si ritiene che per la successiva vendita sarà necessario procedere alla formazione di due lotti : **LOTTO 1** e **LOTTO 2**. In dettaglio :

- Nel **LOTTO 1** verrà inclusa la abitazione (NCEU Castel Frentano, Foglio 1, part.lla 778 sub. 10)
- Nel **LOTTO 2** verranno inclusi tutti i terreni, includendovi sia quelli del primo appezzamento che del secondo appezzamento (NCT Castel Frentano, Foglio 1, part.lle 615, 616, 617, 618, 620, 621 e 784)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXX000XXXXXXXXX



### FRAZIONAMENTI

Non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento poiché il **LOTTO 1** ricomprende la sola abitazione mentre il **LOTTO 2** ricomprende tutti i terreni.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*2.2 = 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 5 anni dalla ultimazione della costruzione o del ripristino.*

### DESCRIZIONE e STATO MANUTENTIVO/CONSERVATIVO

La abitazione (part.lla 778 sub.10).

Il fabbricato, cui la uiu *de qua* costituisce parte integrante, è stato realizzato negli anni 70. Ha una struttura portante in elevazione in muratura mentre i solai (di piano e di copertura) sono il laterocemento. Tamponatura esterna e tramezzature interne in laterizio. Copertura a padiglione con sovrastante impermeabilizzazione, manto di copertura, canali di gronda e pluviali. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Soglie in marmo agli infissi esterni. I balconi/terrazzi hanno il pavimento parte in klinker e parte ancora in cls, con parapetti in muratura e metallo. Presenza di piccola corte esclusiva terranea sulla quale è ubicato un palo della luce in cls (servitù di elettrodotto). L'accesso dalla strada pubblica è consentito transitando in parte sulla predetta corte esclusiva ed in parte sulla adiacente corte privata di altra ditta (p.lla 778 sub.9). Si evidenzia altresì che la gradinata circonvallata esterna di accesso al piano primo insiste in gran parte su adiacente proprietà di altra ditta (p.lla 778 sub. 9) e solo una sua piccola porzione (circa mt. 1,00 x 0,45, cioè meno di 1 mq.) ricade all'interno della



corte esclusiva dell'esecutato.

Le finiture della abitazione al piano primo sono le seguenti : pavimentazione in marmo nella zona giorno; parquet nella zona notte; finestre in legno dotate di vetrocamera e tapparelle in pvc; porte interne in legno tamburato; portone di accesso alla uiu in legno del tipo blindato; pareti interne intonacate e tinteggiate (quelle della cucina sono in parte rivestite in gres ceramico) locale bagno dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia; impianto di riscaldamento a gas metano, con caldaia ed elementi radianti in ghisa; termoconvettori; presenza di caminetto in cucina; presenza di impianto idrico, elettrico e fognario, sottotraccia.

La sovrastante soffitta esclusiva pertinenziale è priva di pavimentazione (vi è solo il massetto in cls); tramezzature interne (ove presenti) in laterizio; tutte le pareti interne sono al grezzo (prive cioè di intonaco e tinteggiatura); le finestre sono in ferro dotate di vetro martellato; la porta di ingresso al piano è in legno. Assenza dell'impianto idrico, fognario e di quello elettrico (solo punti luce fuori traccia).

**Stato Manutentivo/Conservativo = attualmente lo stato manutentivo e conservativo della abitazione in oggetto non può che definirsi pessimo a causa della accertata presenza di :**

- importanti lesioni e cedimenti strutturali di muratura portante al piano terra, più evidenti nella porzione di fabbricato sottostante il terrazzo;
- lesioni strutturali alla gradinata semicircolare di accesso al piano primo;
- evidenti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura le quali provocano copiose macchie con rigonfiamenti e conseguenti distacchi di intonaco;
- rattoppi di intonaco sulle facciate esterne;

Se è vero che all'interno della uiu le sue finiture sono ordinarie ed in discreto stato manutentivo/conservativo, è altrettanto vero che l'esterno ha necessita di manutenzione ma soprattutto l'intero fabbricato ha necessita di importanti interventi strutturali consolidativi in fondazione (pali, micropali, etc.), con costi non indifferenti da ripartire proporzionalmente con gli ulteriori proprietari delle uiu componenti lo stabile in questione.

**Cfr. nell'ALLEGATO 5 le foto 1- 18.**

xxxxxxxxx000xxxxxxxxx

il primo appezzamento di terreno (part.lla 615, 616, 617, 618, 620, 621). Ha una consistenza catastale di mq. 3.500, di cui circa mq. 2.301 sono siti in Zona Agricola, mentre circa mq. 1.199 sono siti in Zona Edificabile (Cfr.

**l'ALLEGATO 6).** E' posta in declivio, dalla strada comunale verso il fosso (circa 10 mt. dislivello). Ha una conformazione irregolare. Attualmente solo una porzione è coltivata (più specificatamente quella a confine con la strada comunale Cerano, mentre quella sottostante è stata livellata ed attualmente è adibita a parcheggio/deposito di automezzi ed attrezzature varie. Presenza di recinzione metallica (con relativo cancello di ingresso) nella seconda porzione , quella più a valle. Su tale terreno insistono servitù di passaggio di elettrodotto e telefonica, con presenza di pali.



XXXXXXXXXX000XXXXXXXXXX

il secondo appezzamento di terreno (part.IIa 784). Ha una consistenza catastale di mq. 140 ed è, dal punto di vista urbanistico, interamente sito in Zona Agricola (Cfr. l'ALLEGATO 6). E' in declivio. Ha una conformazione regolare, tendente al rettangolo. Attualmente è parte incolto e parte a vigneto.

Cfr. nell'ALLEGATO 5 le foto 19- 23.

XXXXXXXXXX000XXXXXXXXXX

**OPZIONE IVA (art. 10 DPR 633/1972) = La vendita non è soggetta ad IVA.**



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*2.3 = 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. 47/85.*

La costruzione della abitazione in oggetto (NCEU Castel Fentano, Foglio 1, part.IIa 778 sub. 10) è iniziata successivamente al 02/09/1967, più in particolare nell'anno 1974 con Licenza Edilizia n. xxx del xxxxxx e successive varianti.



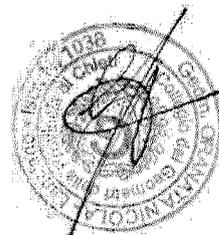
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



2.4 = *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 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.*

La uiu in oggetto è in possesso dei seguenti titoli abilitativi edilizi :

- Licenza Edilizia n. xxxx del xxxxxxxx
- Concessione Edilizia in Variante del xxxxxxxxxxxx , prot. xxxx, pratica xxxxx.
- Autorizzazione di Abitabilità del xxxxxxxxx, pratica xxx/xxxx
- D.I.A. prot. xxxxx del xxxxxxxxxxxx



Nessuna istanza di sanatoria e/o condono edilizi sono presenti e/o pendenti c/o l'ufficio tecnico comunale.

Sulla base dello stato di fatto verificato in sopralluogo si è accertato che nella uiu abitativa in oggetto (abitazione al piano primo e soffitta al piano secondo) sono presenti degli abusi edilizi (di epoca incerta) consistenti essenzialmente nella diversa distribuzione di alcune tramezzature interne nei locali soggiorno, cucina, camera da letto (\*). Tali opere interne, non incidendo sui parametri edilizi ed urbanistici, sulle superfici, su volumi e sulle altezze, sono comunque sanabili in base al DPR 380/2001 (possedendo comunque il cd. requisito della doppia conformità). A fini dell'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria (ex art.36) si dovrà presentare una SCIA in sanatoria c/o l'ufficio tecnico comunale il cui costo stimato è pari a circa euro 2.500,00, comprensivo di sanzioni, diritti, bolli, spese tecniche, onorario del tecnico, iva, contributi, etc.

(\*) altre lievi difformità riscontrate in sopralluogo rientrano nella tolleranza stabilita dall'articolo 34bis del D.P.R. 380/2001.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Il richiesto certificato di destinazione urbanistica dei terreni, unitamente allo Stralcio del PRG, costituisce l'ALLEGATO 6 alla presente Relazione d'Ufficio.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*2.6 = 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 in catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU 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;*

La esatta individuazione catastale dei beni è stata predisposta nel precedente paragrafo 2.1. Nell'atto di pignoramento la identificazione catastale del fabbricato e dei terreni è coerente con le risultanze del CT d'Ufficio.

L'immobile in oggetto (abitazione) è già regolarmente censito al NCEU di Castel Frentano al Foglio 1, part.IIa 778 sub. 10 ed è altresì provvisto di relativa scheda catastale . Cfr. nell'ALLEGATO 3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONFORMITA' DELLA SCHEDA CATASTALE (D.L. 31/05/2010 n. 78)**

- la part.lla 778 sub 10 (abitazione al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo e corte esclusiva terranea) = dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in sopralluogo (Cfr. l'ALLEGATO 4) e la sua scheda catastale (Cfr. nell'ALLEGATO 3) si evince che quest'ultima non è conforme (gradinata esterna ubicata in altra posizione e con forma diversa, diversa disposizione delle tramezzature interne). Bisognerà pertanto procedere alla sua regolarizzazione. Si stima in euro **1.000,00** quale più probabile costo per la regolarizzazione catastale (cd. Pratica Docfa, comprensiva di: diritti catastali, onorario tecnico, spese, IVA, Contributi Integrativi, etc.).

Attualmente non è possibile effettuare tale adempimento poiché esso deve necessariamente essere preceduto dalla relativa pratica di sanatoria urbanistica (indicata al precedente paragrafo 2.4) e l'attuale gradinata curvilinea insiste in gran parte su proprietà di altra ditta confinante.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era unica proprietaria degli immobili in oggetto e le sono pervenuti con atto di donazione paterna. Pertanto sugli immobili oggetto di pignoramento non vi sono né comproprietà, né comunioni legali in essere.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.8 = *Provveda....a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecare nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive 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 e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

La richiesta ricostruzione analitica è presente nel predisposto **ALLEGATO 7**.

Una particolarità meritevole di attenzione in questa sede è che dall'esame dei titoli di provenienza, in particolare l'atto di donazione per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rep. xxxxx del xxxxxxxx, trascritto a Chieti in data xxxxxxxxxxxx al n. xxxxxx RG e n. xxxxxxxx RP (Cfr. l'ALLEGATO 8), si evince che la abitazione oggetto di pignoramento è gravata dai seguenti pesi (clausole):

- obbligo di effettuare, a propria cura e spese, la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) della copertura, esonerando i proprietari dei piani sottostanti dalla partecipazione alle spese.
- obbligo di demolire, a propria cura e spese ed entro 2 anni dal rogito, la gradinata esterna antistante il fabbricato (quella curvilinea) ed a ricostruirla, a propria cura e spese, lateralmente al fabbricato. All'uopo i fratelli/confinanti autorizzano la costruzione della nuova gradinata esterna a distanza ridotta dai loro confini = Si evidenzia che, pur essendo trascorsi oltre 2 anni dal rogito, tale variazione (demolizione/ricostruzione) non è mai stata effettuata e nella attuale scheda catastale della uiiu abitativa trovasi erroneamente riportata una nuova scala (mai costruita) anziché quella esistente curvilinea (mai demolita).
- Obbligo di abbassare la quota la quota del piano di campagna di circa cm. 80 della corte esclusiva, dopo la realizzazione della nuova gradinata esterna = Si evidenzia che, pur essendo trascorsi oltre 2 anni dal rogito, tale abbassamento di quota non è ancora avvenuto.

Sulla corte esclusiva terranea della abitazione grava una servitù di elettrodotto (palo e linea).

Per la abitazione non vi sono oneri condominiali.

Sul primo appezzamento di terreno grava una servitù di elettrodotto e telefonica (pali e linee).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2.9 = *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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Il quesito richiede, per gli immobili in oggetto, la ricerca del loro **più probabile valore di mercato**. La scelta di tale metodo si giustifica mediante una scala sistematica di prezzi noti di beni di vendita esistenti nella zona, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tali da poter essere considerati elementi comparativi.

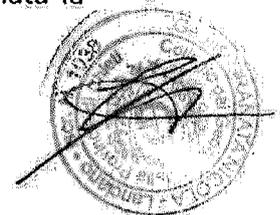
Quale metodo per la ricerca di tale valore si è adottato quello sintetico/comparativo basato sulla ben nota formula :

$$\text{Valore immobile} = (\text{superficie commerciale} \times \text{valore unitario}) \\ \pm \text{aggiunte e/o detrazioni.}$$

**La superficie commerciale**= Gli immobili in oggetto presentano le seguenti superfici commerciali :

- **per la abitazione** = la sua superficie commerciale verrà identificata con quella catastale, poiché tale superficie tiene già in debito conto delle superfici accessorie (soffitte, corti esclusive, etc.) applicando a quest'ultime i relativi coefficienti di ponderazione (D.P.R. n. 188 del 23/03/ 1988). Da espletate indagini si è accertato che la superficie catastale della uiu *de qua* (NCEU Castel Frentano, foglio 1, part.IIIa 778 sub.10) è pari a mq. 196 (Cfr. nell'ALLEGATO 3). Considerato che, come detto in precedenza, nella planimetria catastale associata a tale uiu è stata erroneamente riportata la inesistente gradinata la-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



terale con relativo inesistente ballatoio esterno di accesso, a tale superficie bisognerà necessariamente detrarre la superficie ponderata dell'inesistente ballatoio (la gradinata esterna non concorre alla formazione della superficie catastale della uiu). Pertanto avendo calcolato in mq. 5,50 la superficie di tale ballatoio, applicando il coefficiente di ponderazione del 20% si ottiene una riduzione a mq. 1,10 (5,50 x 0,20) arrotondato per difetto a mq. 1. Pertanto la superficie commerciale della uiu abitativa è pari a = mq. (196 - 1) = mq. 195

- per i terreni = la loro superficie commerciale verrà identificata con quella nominale presente in visura catastale. Da visure catastali effettuate (Cfr. nell'ALLEGATO 3) si evince che : il primo appezzamento di terreno (NCT Castel Frentano, foglio 1, part.lla 615, 616, 617, 618, 620, 621) ha una superficie complessiva di mq. 3.500 (di cui mq. 1.199 siti in Zona Edificabile B3 di PRG e mq. 2.301 siti in Zona Agricola di PRG), mentre il secondo appezzamento di terreno (NCT Castel Frentano, foglio 1, part.lla 784) ha una superficie di mq. 140 ed è completamente ubicato in Zona Agricola di PRG. Cfr. nell'ALLEGATO 6.

**Il valore unitario** = assunte le opportune informazioni del caso e consultate anche le agenzie immobiliari locali si è in grado di affermare che, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, nella zona periferica del Comune di Castel Frentano (ove sono ubicati gli immobili *de quibus*) attualmente il mercato esprime un prezzo medio riferito al metroquadro commerciale pari a :

- abitazioni civili (categoria catastale A/2) = euro/mq. 800,00
- terreni agricoli = euro/mq. 1,00 - 2,00 ( media 1,50)
- terreni edificabili = euro/mq. 52,54, valore di permuta per stima diretta (\*)

*Ad abundantiam* si evidenzia che gli indicati valori delle abitazioni sono ricompresi nella forbice dei valori (min/max) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, mentre i valori dei terreni agricoli sono ricompresi nella forbice (min/max) del Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Chieti, testo edito da Exeo Edizioni.

(\*) Per il terreno edificabile si ritiene di attribuire il valore di permuta attraverso la stima diretta. In sintesi si tratta di individuare la più probabile somma in danaro, riferita al metro quadro, che un ordinario imprenditore sarebbe disposto ad investire per realizzarvi sopra una costruzione (abitazioni in questo caso). E' pertanto implicito che il valore di permuta è direttamente collegato al potenziale edificatorio dell'area (maggiore è la superficie/volume costruttiva realizzabile e maggiore sarà il valore di permuta dell'area). Dall'esame della richiesta certificazione urbanistica (Cfr. l'ALLEGATO 6) si evince che una por-

zione del primo appezzamento di terreno (part.lla 615,616,618), pari a circa mq. 1.199, è sito in Zona Edificabile B3 a bassa densità, con un indice di utilizzazione fondiaria (IFF) pari al 35%. Pertanto su tale porzione si potranno realizzare circa mq. 420 lordi di costruzione residenziale (mq. 1.199 x 35%). Le abitazioni "a nuovo" attualmente vengono compravendute in zona a circa 1.200,00 euro al mq. e pertanto il valore max realizzabile sul sito edificatorio sarà pari a euro = mq. 420 x euro/mq. 1.200,00 = euro 504.000,00. Mediamente il valore di permuta oscilla tra il 10 ed il 15%. L'oscillazione risente di innumerevoli fattori quali l'andamento del mercato degli immobili, la zona, i costi di costruzione, gli oneri, i tributi e non ultima la capacità organizzativa e manageriale dell'impresa. Nel caso in esame si ritiene di poter utilizzare il valore medio e quindi : Valore di Permuta = euro 504.000,00 x (0,10+0,15)/2 = euro 63.000,00 corrispondente ad un valore unitario del lotto edificabile di euro 52,54 al mq. (euro 63.000/ mq.1.199).

Pertanto, a parere dello scrivente CTU, i più probabili valori LORDI di mercato degli immobili oggetto di stima, riferiti all'attualità, sono i seguenti :

• abitazione , con annessa soffitta e piccola corte esclusiva

(p.lla 778 sub.10)=  
mq. 195 x euro/mq. 800,00 = .....euro 156.000,00

xxxxxxxxxxxx

• terreno , porzione agricola

(porzione delle p.lle 615, 616, 618 + intere p.lle 617, 620, 621, 784)=  
mq. (2.301+140) = mq. 2.441 x euro/mq. 1,50 (media) = euro 3.661,50.....arrot. a euro 3.660,00

• terreno , porzione edificabile

(porzione delle p.lle 615, 616, 618)=  
mq. 1.199 x euro/mq. 52,54 = = euro 62.995,46.....arrot. a euro 63.000,00

Valore totale dei terreni = euro 66.660,00

**Aggiunte e/o Detrazioni** = si rendono necessarie al fine di tener in debito conto dell'incidenza (sia positiva che negativa) delle caratteristiche specifiche e particolarità degli immobili in oggetto e, più in dettaglio :

- dei gravami (pesi) sugli immobili
- dello stato manutentivo/conservativo degli immobili
- del costo necessario per la regolarizzazione catastale (D.L. n. 78/2010)
- del costo necessario per la sanatoria edilizia (D.P.R. n.380/2001)
- del costo necessario per le demolizioni (se gli abusi non sono sanabili)
- della riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

In particolare:

## La abitazione.

Gravami = bisognerà demolire al gradinata curvilinea esistente e ricostruirla in posizione laterale rispetto al fabbricato. Inoltre si dovrà effettuare lo sbancamento della piccola corte, abbassando la sua esistente quota di cm. 80. Ciò comporterà la necessaria realizzazione di muretti di sostegno (h. cm. 80) atti a contenere i terreni confinanti di altre ditte, non oggetto di sbancamento. A causa dello sbancamento sarà necessario anche rimuovere e spostare il palo della luce insistente sulla corte *de qua*. Si stima in complessive euro 25.000,00 quale costo complessivo per le demolizioni, ricostruzioni, sbancamenti e spostamenti (inclusi materiali, manodopera, smaltimento detriti e terreno in discarica autorizzata, pratica edilizia comunale, pratica al genio civile, pratica palo enel, imposte, oneri, diritti, iva, e quant'altro necessario a dare l'opera compiuta).

Stato manutentivo/conservativo = l'immobile ha necessità di intervento manutentivo, sia per quanto riguarda gli esterni (intonaci, pavimentazioni, etc.) ma soprattutto per quanto riguarda le infiltrazioni dalla copertura. Inoltre in futuro sarà necessario procedere al consolidamento delle fondazioni (le visibili lesioni alla muratura portante del piano terra ne attestano la precarietà e la instabilità. Si ritiene che in mancanza di tali interventi, all'immobile in oggetto possa essere applicata una riduzione di valore del 10% e pertanto = euro 156.000,00 x 0,10 = euro 15.600,00

Regolarizzazione Catastale = come detto in precedenza la abitazione in oggetto ha necessità della sua regolarizzazione catastale, il cui costo stimato è pari ad euro 1.000,00

Regolarizzazione Urbanistica = Gli abusi edilizi accertati sull'immobile sono sanabili. Lo stimato costo per la sanatoria edilizia è pari ad euro 2.500,00

Demolizioni = Gli abusi edilizi sono sanabili = Costo demolizione pari a 0

Riduzione di valore per assenza di garanzia del bene venduto = si stima nel 10% quale riduzione di valore. Pertanto = euro 156.000,00 x 0,10 = euro 15.600,00

## I terreni.

Gravami = il terreno è gravato da servitù di passaggio di elettrodotto. Si stima nel 5% quale riduzione di valore per tali servitù = euro 66.660,00 x 0,05 = euro 3.333,00 in ct. euro 3.340,00.

Stato manutentivo/conservativo = ordinario. La presenza di recinzione in metallo sul fronte stradale è una aggiunta migliorativa del fondo ed è meritevole di considerazione in questa sede. Si stima nel 3% quale miglioria sul valore e quindi = euro 66.660,00 x 0,03 = euro 1.999,80 in ct. euro 2.000,00

Regolarizzazione Catastale = alcuna regolarizzazione si rende necessaria.

Regolarizzazione Urbanistica = alcuna regolarizzazione si rende necessaria. I manufatti ubicati in loco sono soltanto poggiati al suolo e non costituiscono costruzione edilizia.

Demolizioni = 0

Riduzione di valore per assenza di garanzia del bene venduto = si stima nell'10% quale riduzione di valore. Pertanto = euro 66.660,00 x 0,10 = euro 6.666,00 in ct. euro 6.670,00

## RIEPILOGO VALORI ASSEGNATI

- abitazione , con annessa soffitta e piccola corte esclusiva

(p.lla 778-sub.10)=

Valore lordo = .....	euro 156.000,00
Gravami = .....	- euro 25.000,00
Stato manutentivo/conservativo = .....	- euro 15.600,00
Regolarizzazione Catastale = .....	- euro 1.000,00
Regolarizzazione Urbanistica (sanatoria) = .....	- euro 2.500,00
Demolizioni = .....	euro 0,00
Riduzione valore per assenza di garanzia = .....	- euro 15.600,00

**VALORE TOTALE ABITAZIONE - euro 96.300,00**

- terreni , porzione agricola + edificabile. ( totale mq. 3.640)

(p. lle 615, 616, 617 +618, 620, 621, 784)=

Valore lordo = .....	euro 66.660,00
Gravami = .....	euro 3.340,00
Stato manutentivo/conservativo = .....	euro 2.000,00
Regolarizzazione Catastale = .....	euro 0,00
Regolarizzazione Urbanistica (sanatoria) = .....	euro 0,00
Demolizioni = .....	euro 0,00
Riduzione valore per assenza di garanzia = .....	- euro 6.670,00

**VALORE TOTALE ABITAZIONE euro 58.650,00**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*2.10 = Provveda.....a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità di valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

Come detto in precedenza, in considerazione della natura e qualità degli immobili in oggetto, al fine di rispettare la loro omogeneità, si ritiene che per la vendita essi debbano formare due lotti, **LOTTO 1** e **LOTTO 2**. In dettaglio :

- **LOTTO 1**, costituito da abitazione con annessa soffitta e corte esclusiva sita alla contrada Ciommi del Comune di Castel Frentano, ubicata al piano primo e secondo di uno stabile multipiano. A confine con : distacco Via Cerano, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (p.lla 560), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (part.lla 4093), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (part.lla 4092 e

4090), salvo se altri. Censita in NCEU al foglio di mappa 1, part.IIa 778 sub. 10 = .....Valore euro 96.300,00

**LOTTO 2**, costituito da due appezzamenti di terreno della estensione complessiva di mq. 3.640, in parte agricoli (circa mq. 2.441) ed in parte edificabili (circa mq. 1.199), siti in Contrada Ciommi del Comune di Castel Frentano. A confine con : Via Cerano e strada pubblica, proprietà xxxxxxxxxxxx (part.IIa 619), proprietà xxxxxxxxxxxx (part.IIa 614), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (part.IIa 783), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (part.IIa 613), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part.IIa 609), fosso, salvo se altri. Censiti nel NCT al foglio di mappa 1, part.IIe 615, 616, 617, 618, 620, 621, 784 = .....Valore euro 58.650,00

Si evidenzia altresì che per la formazione dei lotti non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*2.11 = Provveda....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 il 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 in base a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli od 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, se eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Gli immobili in oggetto non sono occupati da terzi ma sono liberi (occupati direttamente dal debitore esecutato).

Gli oneri (pesi) gravanti sull'acquirente derivano direttamente dal titolo di provenienza dell'esecutato (atto di donazione paterna) e sono i seguenti :

- obbligo di effettuare, a propria cura e spese, la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) della copertura, esonerando i proprietari dei piani sottostanti dalla partecipazione alle spese.
- obbligo di demolire, a propria cura e spese, la gradinata esterna antistante il fabbricato (quella curvilinea) ed a ricostruirla, sempre a propria cura e spese, lateralmente al fabbricato. All'uopo i fratelli/confinanti autorizzano la costruzione della nuova gradinata esterna a distanza ridotta dai loro confini .
- Obbligo di abbassare la quota la quota del piano di campagna della corte esclusiva di circa cm. 80, dopo la realizzazione della nuova gradinata esterna.

Gli stessi immobili non sono gravati da di diritti di uso civico, censo e/o livello. Cfr. il CDU allegato (ALLEGATO 6).

Non vi sono spese straordinarie condominiali già deliberate, così come non vi sono spese ordinarie condominiali.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.12 = *Provveda...ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.13 = *Provveda....ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Negli **ALLEGATI 3 e 4** sono presenti le planimetrie degli immobili, mentre nell'**ALLEGATO 5** sono presenti n. 23 foto che raffigurano i beni *de quibus*.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.14 = *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.*

Nell'**ALLEGATO 9** è presente quanto richiesto.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.15 = *Provveda....ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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.*

Nell'**ALLEGATO 10** è presente quanto richiesto.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.16 = *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).*

I controlli effettuati sulla certificazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, ovverossia sulla prodotta Certificazione Notarile Sostitutiva, ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. , sono stati elencati nella precedente Segnalazione al Magistrato del 17/03/2022, depositata agli atti.

Per quanto riguarda il foglio riassuntivo degli identificativi catastali afferenti gli immobili periziati, nell'ALLEGATO 11 è presente quanto richiesto.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tanto il sottoscritto CTU doveva riferire, ad evasione dell'incarico affidatogli.

Lanciano, li 04 aprile 2022

il CT d'Ufficio  
Geom. Nicola Granata

