



ALLEGATO N.8 - Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali





Tribunale Ordinario di Lanciano

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedimento N. 31/2024 R.G.E.

G.E. dott. Chiara D'Alfonso

Procedura promossa

DA

XXXX XXX X.X.X.

XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXX (intervenuto)

CONTRO

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Lanciano, li 16 aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Italo BOMBA





SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Risposta ai singoli quesiti	6
3. Elenco degli allegati	20



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Italo Bomba, libero professionista, con Studio Tecnico in Lanciano (CH), Via Giuseppe Castiglione n°6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n°1443 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lanciano, è stato nominato Esperto Stimatore dal G.E. dott. Chiara D'ALFONSO, nel procedimento n. 31/2024 R.G.E.

In risposta ai controlli preliminari di precisazione, si dichiara, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, che:

- *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
- *la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo ed originario che risulta essere stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;*
- *i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;*
- *il CTU ha provveduto all'acquisizione del certificato anagrafico di Stato Civile e del certificato di matrimonio dell'esecutata rilasciato dal Comune di Casoli nonché l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Archi in cui è stato celebrato;*
- *alla data dell'acquisto, la signora XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni.*

In seguito al provvedimento del 19 settembre 2024 e successiva accettazione dell'incarico (02 ottobre 2024), al C.T.U., venivano posti i seguenti quesiti:

- 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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).

In riferimento al mandato conferito dal G.E. si riassume quanto segue:

- con decreto del 19 settembre 2024 il giudice fissava udienza ai sensi dell'art.569 c.p.c. al 10 dicembre 2024 con termine di 30 giorni prima per il deposito della perizia;
 - il C.T.U. il 08 novembre 2024 chiedeva al Giudice proroga del termine di deposito di 60gg.;
 - in data 12 novembre 2024 il G.E. disponeva la proroga del termine per il deposito della relazione di stima, fino al 10 gennaio 2025;
 - in data 04 dicembre 2024 l'Istituto Vendite Giudiziarie alle ore 11:30 effettuava l'inizio della verifica dello stato di fatto e di diritto e venivano effettuati i rilievi tecnici necessari ed il verbale di sopralluogo;
 - il C.T.U. il 09 gennaio 2025 chiedeva al Giudice ulteriori 45gg.;
 - il C.T.U. il 20 gennaio 2025 il G.E. autorizzava proroga del deposito al 27 febbraio 2025;
 - il C.T.U. il 22 febbraio 2025 chiedeva al Giudice proroga del termine di deposito della relazione di stima;
 - in data 10 marzo 2025 il G.E. autorizzava il deposito entro e non oltre il 20 marzo 2025;
 - il C.T.U. il 26 marzo 2025 chiedeva al Giudice ulteriore proroga del termine di deposito di 20gg.;
 - in data 31 marzo 2025 il G.E. richiedeva la presente del Tecnico all'udienza del 01 aprile 2025;
- Il C.T.U. svolte le necessarie indagini, assunte le adeguate informazioni e richiesti ulteriori documenti presso il Comune di Casoli, il Comune di Archi, l'Agenzia delle Entrate, unitamente ai sopralluoghi, rilievi metrici e fotografici effettuati presso le unità immobiliari di seguito relaziona.

2. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

RISPOSTA 1° QUESITO

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;

I beni oggetto di stima, sono ubicati in Contrada Selva Piana - Quartiere Mulino n°3 - 5/A, nel Comune di Casoli (CH).

Sulla base del P.R.G. del Comune di Casoli, l'edificio ed i relativi immobili risultano essere parte di un Accordo di Programma Delibera C.C. n.11 del 25/02/2006 PRG approvato Del. Com. Acta del 20/04/2016 BUR ORD. N.17 del 04/05/2016, ed in parte da Zona F7 Parcheggio.

L'area su cui sorgono le unità immobiliari è interessata da vincoli: Microzonazione sismica aree stabili suscettibili di amplificazioni locali ZONA 10; Piano Regionale Paesistico C1 Trasformazione condizionata; Piano di Classificazione Acustica Fascia di Pertinenza Acustica A; Piano di Classificazione Acustica Fascia di Pertinenza Acustica B; Piano di Classificazione Acustica Classe IV aree ad intensa attività umana; PRT vigente A.S.I. Sangro Zona a Normativa Speciale (da stralciare) Delib. C.R. n.60.13/1997 (SUA); Area compresa all'interno della Comunità Montana (Aree Tutelate).

Le unità immobiliari sono identificate presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio, nel Catasto Fabbricati come segue:

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale - Territorio Comune di Casoli - Catasto Fabbricati									
N°	Foglio	Part.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	35	4670	6	A/2	2	7,5 vani	Totale:138 mq Totale escl. aree scoperte: 130 mq	€ 503,55	Contrada Selva Piana snc Piano 1
2	35	4670	37	C/6	3	90 mq	93 mq	€ 199,87	Contrada Selva Piana snc Piano T

Intestazione degli immobili indicati al N°1 e 2:

XXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxx (XX) il XX/XX/XXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

La particella n°4670, individuata nel Catasto Fabbricati come Ente Urbano, è suddivisa in trentotto subalterni di cui:

- sub 1 e sub 2 Bene Comune Non Censibile – Corte e locali condominiali (Piano Terra);
- sub 3 Bene Comune Non Censibile ai sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 26, 27, 28, 29 – androne, vano scala e ascensore condominiale (Piano T-1-2-3);
- sub 4 Bene Comune Non Censibile ai sub 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 24, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37 – androne, vano scala e ascensore condominiale (Piano T-1-2-3).

Confini immobile N°1 e 2 (proprietà XXXXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx):

Il subalterno n°6, abitazione, posto al primo piano, confina a Nord-Est con il sub 5 proprietà XXXXXXXXXXXX X.X.X. e con sub 3 vano scala, a Sud-est con distacco su sub 1 corte condominiale ed edificio a destinazione commerciale, a Sud-Ovest con sub 11 proprietà XX XXXXXXXX Xxxxxxx/XX XXXXXXXX Xxxx ed a Nord-Ovest con distacco su subalterno 1 corte condominiale ed edificio con destinazione residenziale/commerciale, salvo altri.

Il subalterno n°37, box auto, confina a Nord-Est con sub 29 proprietà XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, con sub 3 vano scala e con sub 19 proprietà XXXXXXXXXXXX XXX, a Sud-Est con sub 1 corte condominiale, a Sud-Ovest con sub 22 proprietà XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, sub 4 vano scala, sub 32 proprietà XXX XXXXXXXX Xxxxxxxx e XXX XXXXXXXX Xxxxxxxx ed a Nord-Ovest con sub 1 corte condominiale, salvo altri.

Viste le caratteristiche, le dimensioni ed il numero delle unità immobiliari, si ritiene opportuno creare un unico lotto (LOTTO 1) che comprende i subalterni 6 e 37.

Non si ritiene opportuno effettuare eventuali frazionamenti.

RISPOSTA 2° QUESITO

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;

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono i seguenti:

- 1. ABITAZIONE sub 6 a piano primo;
- 2. BOX AUTO sub 37 a piano terra.

Le caratteristiche architettoniche dello stabile sono quelle tipiche di un edificio residenziale di tipo condominiale ultimato nella metà dell'anno 2009, realizzato con struttura in cemento armato a travi e pilastri, solai in latero-cemento, facciate intonacate e integgiate e copertura piana a lastrico solare.

L'edificio, suddiviso in due scale fornite di ascensore, è composto da un piano terra adibito prevalentemente a box auto, un primo, secondo e terzo piano ad abitazioni (due per ogni piano) e l'ultimo piano a lastrico solare.

UNITÀ IMMOBILIARE N°1 ABITAZIONE sub 6

L'unità immobiliare posta al primo piano, con accesso dalle scale condominiali, risulta essere adibita ad appartamento, ha una superficie utile di 112,05mq circa ed un'altezza di 2,70mt circa, risulta avere una buona distribuzione, con una zona giorno costituita da ingresso-soggiorno di 40,95mq, dove è presente una vetrata che nasconde all'interno una scrivania ed una libreria, da una cucina di 12,00mq e da una zona notte composta da: un piccolo disimpegno di 3,90mq, un bagno di 6,50mq privo di aerazione naturale e tre camera da letto rispettivamente di 14,85mq, 9,60mq e 14,65mq, un bagno grande di 9,60mq, da una loggia di 15,35mq e da due balconi, uno posto in corrispondenza della loggia e della cucina e del soggiorno di 6,00mq e l'altro accessibile dalla camera da letto e dal bagno grande di 9,55mq.

Gli infissi esterni sono in alluminio colore chiaro, dotati di serrande avvolgibili in PVC, le porte interne sono in legno tamburato e la porta di ingresso è del tipo blindato.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in gres ad eccezione del disimpegno e delle camere dove troviamo listelli di parquet. I rivestimenti dei bagni sono in gres con piastrelle di varie dimensioni e colori divise nella parte centrale da una greca mentre la cucina è rivestita in parte con piastrelle di mosaico ed in parte integgiata. I battiscopa dell'appartamento sono in gres nel soggiorno ed in cucina mentre in legno nella zona notte.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas naturale e impianto di distribuzione con piastre radianti in alluminio. L'impianto elettrico e quello idrotermosanitario sono stati realizzati sottotraccia. Le pareti ed i soffitti presentano intonaci con finitura di tipo civile e integgiatura di vari colori.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda vendibile di 130,00mq, oltre una loggia di 15,35mq e due balconi di 9,55mq e 6,00mq, risulta attualmente occupata dalla famiglia dell'esecutata. Nel complesso, si evidenzia, un buon livello di finitura interna.

UNITÀ IMMOBILIARE N°2 BOX AUTO sub 37

Il box auto, posto a piano terra, individuato con il subalterno n°37, è accessibile tramite quattro ingressi carrabili dal cortile condominiale ed internamente dalla porta di accesso dal vano scala

condominiale, ha una superficie utile di 86,50mq circa ed una lorda di 91,20mq circa oltre ad un'altezza interna di circa 2,60mt.

Le porte di ingresso sono in lamiera, il pavimento è in gres, l'intonaco è del tipo civile e risulta tinteggiato di colore bianco. E' presente un tramezzo realizzato in cartongesso non rifinito, che divide in due il box auto.

La vendita degli immobili oggetto di pignoramento, non è soggetta ad IVA e né sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino, in quanto le unità immobiliari, sono state acquistate rispettivamente con atto di vendita del 2010.

RISPOSTA 3° QUESITO

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;

In seguito alle ricerche effettuate, sulla base degli elementi in possesso dello scrivente, l'edificio e le relative unità immobiliari, sono state realizzate in data successiva al 2 settembre 1967.

RISPOSTA 4° QUESITO

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;

Per la realizzazione dell'edificio, presso il Comune di Casoli, sono state richieste le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n°18 del 14/03/2007 e n°79 del 18/11/2009 rilasciati alla società XXXXXXXXX xxx, inerente il progetto per un parco commerciale e residenziale in Selva Piana-Casoli (CH) e precisamente ad oggetto: "Progetto edilizio unitario (PEU) lotti privati residenziali 5 e 6";
- Certificato di agibilità parziale – Palazzina B n.6.

Non risultano presentate ulteriori richieste di autorizzazioni edilizie.

Dai rilievi effettuati, tra lo stato di fatto ed il progetto autorizzato, si sono riscontrate piccole difformità, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto gli immobili non necessitano di condono edilizio

ma di una sanatoria edilizia.

Le spese per la pratica di sanatoria si posso quantificare, in euro 5.000,00 onnicomprensivi di compensi professionali, cassa previdenziale, I.V.A., spese, diritti di segreteria, sanzioni, tributi, bolli, variazione catastale, agibilità, A.P.E., e quanto altro necessario per perfezionare la pratica in sanatoria.

RISPOSTA 5° QUESITO

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

Il certificato di destinazione urbanistica non è previsto per le unità immobiliari urbane.

RISPOSTA 6° QUESITO

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;

Le unità immobiliari sottoposte ad atto di pignoramento sono identificate presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio, al Catasto Fabbricati come segue:

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale - Territorio Comune di Casoli - Catasto Fabbricati									
N°	Foglio	Part.III	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	35	4670	6	A/2	2	7,5 vani	Totale:138 mq Totale escl. aree scoperte: 130 mq	€ 503,55	Contrada Selva Piana snc Piano 1
2	35	4670	37	C/6	3	90 mq	93 mq	€ 199,87	Contrada Selva Piana snc Piano T

I dati specificati nell'atto di pignoramento trovano corrispondenza con le risultanze catastali.

Per l'eventuale predisposizione di variazioni catastali, si rimanda alla definizione delle sanatorie, anche se di modeste entità, pertanto nel relativo calcolo dei valori di mercato si è tenuto in considerazione il costo di tali pratiche che sarà sottratto agli importi individuati.

RISPOSTA 7° QUESITO

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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto del pignoramento la parte esecutata era intestataria:

- in regime di separazione dei beni, proprietà 1/1, XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx per gli immobili identificati con il n°1 e n°2 (LOTTO 1) in forza dell'atto di compravendita del 25 febbraio 2010 a rogito del Notaio Guido LO IACONO repertorio n.1862/1036.

Visti i diritti di proprietà ed essendo i beni immobili ben distinti tra loro, non si ritiene opportuno frazionarli.

RISPOSTA 8° QUESITO

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;

STORIA CATASTALE

L'unità immobiliare individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 4670 sub. 6, è stata costituita in data 27 luglio 2009 mentre il subalterno 37 è stato costituito con variazione catastale del 03/12/2009 per fusione di più box auto. L'edificio è stato realizzato su area censita al Catasto Terreni al foglio di mappa n°35 part. 4670 ente urbano di mq. 1940, oggetto di Tipo Mappale n°192507 del 24 luglio 2009 derivata dalle particelle soppresse e variate: 4504, 4505, 4669, 359, 4498,4499, 4500, 4501, 4502,4503, 4504, 4506, 4507,4508, 4509, 4510, 4511,4512, 4513, 313, 356, 360, 361, 4321, 4324, 4337, 4398, 554, 555.

RICOSTRUZIONE ANALITICA DEL VENTENNIO IMMOBILE N°1 e N°2 sub 6 e sub 37 – LOTTO 1

2024 – TRASCRIZIONE R.G. n. 15191 R.P. n. 11965 del 07/08/2024 – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziaria presso il Tribunale di Lanciano in data 08 luglio 2024, numero 425 di repertorio

A favore:

XXXX XXX X.X.X. con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxx (XX) il xx xxxxx xxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in Comune di CASOLI (CH)

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 6 cat. A/2 vani 7,5 piano 1– Loc.Selva Piana

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 37 cat. C/6 90 metri quadri piano T– Loc . Selva Piana

A margine della nota si rilevano annotazioni: vedasi allegati

2018 – ISCRIZIONE R.G. n. 15411 R.P. n. 1780 del 14/09/2018 – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia Entrate-Riscossione in data 14 settembre 2018, numero 1503/3218 di repertorio

A favore:

XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

Contro:

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxx (XX) il xx xxxxx xxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in Comune di CASOLI (CH)

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 6 cat. A/2 vani 7,5 piano 1– Loc.Selva Piana

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 37 cat. C/6 90 metri quadri piano T– Loc . Selva Piana

A margine della nota si rilevano annotazioni: vedasi allegati

2017 – ISCRIZIONE R.G. n. 20412 R.P. n. 2529 del 05/12/2017 – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia Entrate-Riscossione in data 04 dicembre 2017, numero 1395/3217 di repertorio

A favore:

XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

Contro:

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxx (XX) il xx xxxxx xxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in Comune di CASOLI (CH)

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 6 cat. A/2 vani 7,5 piano 1– Loc.Selva Piana

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 37 cat. C/6 90 metri quadri piano T– Loc . Selva Piana

A margine della nota si rilevano annotazioni: vedasi allegati

2013 – ISCRIZIONE R.G. n. 15607 R.P. n. 1545 del 19/09/2013 – Ipoteca Legale

Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) Equitalia Centro S.p.A. in data 17 settembre 2013, numero 505/3213 di repertorio

A favore:

XXXXXXXXXX XXXXXX X.X.X. con sede in XXXXXXXX (XX) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

Contro:

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxx (XX) il xx xxxxx xxxx Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in Comune di CASOLI (CH)

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 6 cat. A/2 vani 7,5 piano 1– Loc.Selva Piana

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 37 cat. C/6 90 metri quadri piano T– Loc . Selva Piana

A margine della nota si rilevano annotazioni: vedasi allegati

2011 – ISCRIZIONE R.G. n. 7911 R.P. n. 1237 del 09/05/2011 – Ipoteca Legale

Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) Equitalia Pragma S.p.A. in data 31 marzo 2011, numero 230/3211 di repertorio

A favore:

XXXXXXXXXX XXXXXX X.X.X. con sede in XXXXXXXX (XX) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

Contro:

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxx (XX) il xx xxxxx xxxx Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in Comune di CASOLI (CH)

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 6 cat. A/2 vani 7,5 piano 1– Loc.Selva Piana

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 37 cat. C/6 90 metri quadri piano T– Loc . Selva Piana

A margine della nota si rilevano annotazioni: vedasi allegati

2010 – ANNOTAZIONE R.G. n. 4755 R.P. n. 490 del 12/03/2010 – Annotazione a Iscrizione

Notaio LO IACONO Guido in data 22 febbraio 2010, numero 1840/1017 di repertorio

A favore:

XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXXX X XXXXXXXX X.X.X. con sede in Xxxxxxxx (XX) Codice fiscale

xxxxxxxxxxx

Contro:

XXXXXXXXXX X.X.X. con sede in Xxxxxx (XX) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx;

Relative a tutte le unità immobiliari

in Comune di CASOLI (CH)

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 6 cat. A/2 vani 7,5 piano 1– Loc.Selva Piana

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 37 cat. C/6 90 metri quadri piano T– Loc . Selva Piana

A margine della nota si rilevano annotazioni: vedasi allegati

2010 – ISCRIZIONE R.G. n. 3928 R.P. n. 670 del 02/03/2010 – Ipoteca Volontaria

Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Notaio LO IACONO Guido in data 25 febbraio 2010, numero 1863/1037 di repertorio

A favore:

CREDITORE IPOTECARIO - XXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XX XXXXX X.X.X.
con sede in XXXXX (XX) Codice fiscale xxxxxxxxxxx

Contro:

DEBITORE IPOTECARIO - XXXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxx (XX) il xx xxxxx xxxx Codice
fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in Comune di CASOLI (CH)

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 6 cat. A/2 vani 7,5 piano 1– Loc.Selva Piana

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 37 cat. C/6 90 metri quadri piano T– Loc . Selva Piana

A margine della nota si rilevano annotazioni: vedasi allegati

2010 – TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA atto di compravendita rogito Notaio Guido

LO IACONO con sede in Atesa in data 25 febbraio 2010, numero 1862 di repertorio, R.G. n.3927 e
R.P. 2861, con il quale la signora XXXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxx (XX) il xx xxxxx xxxx
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in separazione
dei beni acquistava dalla società XXXXXXXXXXX x.x.x., il diritto di intera piena proprietà degli immobili in
CASOLI censiti al Catasto Fabbricati fg. 35 part. 4670 sub. 6, appartamento composto da 7,5 vani e
35 part. 4670 sub. 37, autorimessa.

2010 – ANNOTAZIONE R.G. n. 1040 R.P. n. 85 del 18/01/2010 – Annotazione a Iscrizione

Frazionamento in quota

Notaio LO IACONO Guido in data 07 gennaio 2010, numero 1630/875 di repertorio

A favore:

XXXXX XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX X XXXXXXXX X.X.X. con sede in Xxxxxxxx (XX) Codice fiscale
xxxxxxxxxxxx

Contro:

XXXXXXXXXX X.X.X. con sede in Xxxxxx (XX) Codice fiscale xxxxxxxxxxx;

Relative a tutte le unità immobiliari

in Comune di CASOLI (CH)

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 6 cat. A/2 vani 7,5 piano 1– Loc.Selva Piana

NCEU fg. 35 part. 4670 sub. 37 cat. C/6 90 metri quadri piano T– Loc . Selva Piana

A margine della nota non si rilevano annotazioni.

2006 – CONVENZIONE EDILIZIA del 23/05/2006 numeri di repertorio 19693/6829 Notaio Cristiano DI MAIO

con sede in Atesa trascritto in data 08/06/2006, numeri 14789/9708 a favore del Comune di Casoli,
la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Casoli al fg. 35 particelle: 4498, 4499,
4500, 4501, 4502, 4503, 4504, 4505, 4506, 4507, 4508, 4509, 4510, 4511, 4512, 4513 contro
società XXXXXXXXXXX x.x.x. con sede in Xxxxxx Codice Fiscale xxxxxxxxxxx.

2005 – TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA atto di compravendita rogito Notaio Cristiano DI MAIO con sede in Atesa in data 24 ottobre 2005, numero 17919/6061 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 n.22838/16450, con il quale alla società XXXXXXXXX Xxx è pervenuta la quota dell'intero in piena proprietà del terreno sito in Casoli al Fg 35 particella 359 da potere di XXXXXXXXXXXX Xxxxx, nata il xx xxxxxx xxxx a XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX Xxxxx nata il xx/xx/xxxx a XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX Xxxxx nata il xx xxxxxx xxxx a XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX Xxxxx nata il xx xxxxxx xxxx a XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

1983 – SUCCESSIONE IN MORTE DI XXXXXXXX Xxxx XXXXXXXX nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx e deceduto il xx xxxxxx xxxx den. N. 7/400, trascritta il 16 febbraio 1984 ai numeri 2848/2514 devoluta per Legge. Risulta trascritta in data 06/11/2024 ai numeri 20338/16022 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXX Xxxx XXXXXXXX da parte degli eredi XXXXXXXXXXXX Xxxxx, XXXXXXXX Xxxxx, XXXXXXXX Xxxxx, XXXXXXXX Xxxxx nascente da atto Notaio di Maio sede di Atesa del 24/10/2025. Gli immobili interessati sono: per l'intera piena proprietà il Terreno in Casoli Foglio 35 particella 359.

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da alcun onere di natura condominiale in quanto le spese al 15 aprile 2025 sono state tutte pagate. Da accertamenti effettuati, si è riscontrato che: risultano interamente pagate le rate condominiali del saldo di gestione consuntivo per l'anno 2024, le mensilità da Gennaio a Marzo 2025 del bilancio preventivo, nonché le quote per la sostituzione del motore del cancello (vedi allegato).

RISPOSTA 9° QUESITO

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;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, si è ritenuto opportuno adottare la stima sintetico-comparativa, assumendo come parametro tecnico il metro quadro commerciale, impiegato nelle compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto di stima, calcolando la superficie al lordo dei muri perimetrali ed interni, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili affini.

Al fine di poter addivenire all'individuazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, si sono espletate indagini tendenti a verificarne l'appetibilità commerciale ed il giusto valore per unità di superficie lorda.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui sorge l'immobile: le tipologie edilizie esistenti, il collegamento al centro abitato, alle strutture ricettive commerciali, la vicinanza a parcheggi pubblici e privati, alle attività commerciali e professionali, la consistenza, il mercato immobiliare della zona, se ne deduce la buona appetibilità commerciale dei cespiti.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella zona e dall'analisi di mercato effettuata, risulta congruo individuare per l'abitazione **euro 950,00 al mq** di superficie lorda commerciale per unità simile ed **euro 600,00 al mq** per il box auto, quale valore di mercato al mq.

Per calcolare il valore dell'immobile, dapprima si comparano i prezzi di mercato aventi caratteristiche simili all'oggetto di stima, si determina la superficie ragguagliata moltiplicando la superficie commerciale lorda per dei coefficienti correttivi onde ricondurre il valore alle condizioni attuali dell'immobile e successivamente si moltiplicano i valori delle superfici ragguagliate per il prezzo unitario al mq e si determina il valore commerciale.

IMMOBILE N°1 e N°2 sub 6 e sub 37 – LOTTO 1

PARAMETRI DIMENSIONALI

Le superfici esposte si intendono al lordo delle murature interne e perimetrali:

Descrizione	Piano	Dati Catastali	Superficie Lorda
Abitazione	Primo	Fg. 35 part. 4670 sub 6	130,00 mq
Loggia	Primo		15,35 mq
Balcone 1	Primo		9,55 mq
Balcone 2	Primo		6,00 mq
Box Auto	Terra	Fg. 35 part. 4670 sub 37	91,20 mq

VALORE ATTUALE DEL BENE

Stima sintetica comparativa. Nella stima sono state considerate anche le incidenze delle parti comuni (B.C.N.C.).

Le superfici dei balconi sono state ragguagliate al 25% della superficie lorda vendibile. Al probabile valore di mercato saranno applicati dei coefficienti di merito in base:

- al piano abitazione: Piano Terra -10%, Piano Primo -3%, Piano Secondo 0%, Piano Terzo +5%;
- allo stato di conservazione: da ristrutturare -10%, buono stato 5%, ristrutturato +10%;
- esposizione e vista: esterna +5%, mista 0%, interna -5%;
- edificio: ottimo stato +5%, normale 0%, scadente -5%.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE						
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGG.TA	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE COMMERCIALE
Primo	Abitazione	130,00 mq	-	130,00 mq	€ 950,00	€ 132.297,00
Primo	Loggia	15,35 mq	35%	5,37 mq		
Primo	Balcone 1	9,55 mq	25%	2,39 mq		
Primo	Balcone 2	6,00 mq	25%	1,50 mq		
				Tot. 139,26mq		
Terra	Box Auto	91,20mq	-	91,20 mq	€ 600,00	€ 54.720,00

COEFFICIENTI DI MERITO					
VALORE COMMERCIALE	COEFF. DI PIANO	COEFF. STATO DI CONSERVAZIONE	COEFF. ESPOSIZIONE E VISTA	COEFF. EDIFICIO	VALORE COMM.LE RAGG.TO (VALORE COMM.LE * TOT. COEFF.)
€ 132.297,00	-3%	5%	0%	0%	€ 134.942,94
€ 54.720,00	0%	0%	0%	0%	€ 54.720,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO					€ 189.662,94

La somma di € 189.662,94 si riferisce al probabile valore di mercato in condizioni attuali, considerando che le unità immobiliari necessitano di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, si detraggono ulteriori costi pari a € 5.000,00 comprensivi di spese, diritti di segreteria e sanzioni.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE	€ 189.662,94 - € 5.000,00 = € 184.662,94 arr.to a € 185.000,00
-------------------------------------	--

RISPOSTA 10° QUESITO

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;

Per la vendita degli immobili oggetto di pignoramento, vista la consistenza ed il numero delle unità immobiliari, si ritiene opportuno formare un unico lotto, LOTTO 1.

LOTTO 1 - Piena proprietà di appartamento e box auto del valore complessivo di € 185.000,00 ed una superficie commerciale complessiva di 230,46mq.

L'abitazione posta al primo piano, confina con il sub 5 proprietà XXXXXXXXXX X.X.X., con sub 3 vano scala, con distacco su sub 1 corte condominiale e edificio con destinazione commerciale, con sub 11 proprietà XX XXXXXX Xxxxxxx/XX XXXXXX Xxxx e con distacco su sub 1 corte condominiale ed edificio con destinazione residenziale/commerciale, salvo altri.

Il subalterno n°37, box auto, confina con sub 29 proprietà XXXXXXXXXX Xxxxxxx, con sub 3 vano scala e con sub 19 proprietà XXXXXXXXXX XXX, con sub 1 corte condominiale, con sub 22 proprietà XXXXXXXXXX Xxxxxxx, sub 4 vano scala, sub 32 proprietà XXX XXXXXX Xxxxxxxxxx e XXX XXXXXX Xxxxxxx e con sub 1 corte condominiale, salvo altri.

RISPOSTA 11° QUESITO

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

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

L'appartamento sito al primo piano, individuato con il subalterno n°6 risulta essere nella piena disponibilità dell'esecutata e dei propri familiari.

Da indagini presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta in essere un contratto di comodato a titolo gratuito (n.18/3/2019 del 14 gennaio 2019) relativo al box auto posto a piano terra individuato con il subalterno n°37 per una durata illimitata a partire dal 10 gennaio 2019 con possibilità per entrambe le parti di recedere previo avviso (vedi allegato).

I beni non risultano gravati da diritto di uso civico, né da alcun onere di natura condominiale, in quanto, le quote risultano pagate. Indicativamente le spese condominiali ammontano a euro 759,86 annuali, giusto preventivo di spesa anno 2025, non si rilevano spese straordinarie già deliberate. Alla data del 15 aprile 2025, risultano versate le quote del bilancio consuntivo anno 2024, il primo trimestre 2025 e la quota per la sostituzione del motore del cancello, salvo ulteriori spese, errori e omissioni aggiuntivi.

RISPOSTA 12° QUESITO

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

I beni non risultano oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità (vedi allegato).

RISPOSTA 13° QUESITO

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

Si rimanda all'allegato n°3 e 4.

RISPOSTA 14° QUESITO

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;

Si rimanda all'allegato n°7.

RISPOSTA 15° QUESITO

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;

Si rimanda all'allegato n°8.

RISPOSTA 16° QUESITO

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).

Si rimanda all'allegato n°9.

Con la presente relazione, lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dal G.E. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano, li 16 aprile 2025

Il C.T.U.

Geom. Italo BOMBA



3. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato n.1 – Verbale di sopralluogo, richieste ai vari Enti e pec;
Allegato n.2 – Visure catastali, ispezioni ipotecarie, stralcio di mappa catastale;
Allegato n.3 – Elaborato planimetrico e planimetrie catastali (stato attuale depositato);
Allegato n.4 – Documentazione fotografica;
Allegato n.5 – Certificato di residenza, certificato anagrafico di Stato Civile, certificato di matrimonio, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, risposta Agenzia Entrate;
Allegato n.6 – Documentazione urbanistica, agibilità ed abitabilità;
Allegato n.7 – Descrizione dei lotti e dati vari;
Allegato n.8 – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
Allegato n.9 – Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato .rtf o word.zip;