

Carulli Servizi Tecnici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LANCIANO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecuzione: dott.ssa Chiara D'ALFONSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n.39/2021 R.G.E.

(Procedura riunita 19/2023 R.G.E.)

PROCEDENTI

(per essa quale mandataria

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONTRO

Sant'Eusanio del Sangro lì: 16 Settembre 2023

Il C.T.U.

(Geom. Vincenzo Carulli)

Firmato digitalmente da
Vincenzo Carulli

CN - Carulli Vincenzo
SerialNumber - TINIT-CRLVCN71S11E435V
C - IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Fonte Paduli, 171/2 - 66037 SANT'EUSANIO DEL SANGRO (CH)

Tel. 0872 751874 - Por. 328 1224272

Email: v.carulli@carullicst.com P.E.C. Vincenzo.carulli@geopec.it

Indice

PREMESSA.....	4
1.1 QUESITI	4
1 OPERAZIONI PRELIMINARI	8
1.1 Operazioni preliminari svolte dal sottoscritto.....	8
1.2 operazioni preliminari richieste dal giudice emerito.....	9
2 Risposta al 1° quesito	11
Unità negoziale n. 1 – Fabbricato residenziale e area urbana	11
3 Risposta al 2° quesito	11
4 Risposta al 3° quesito	12
5 Risposta al 4° quesito	12
6 Risposta al 5° quesito	15
7 Risposta al 6° quesito	15
7.1 Conformità catastale	15
8 Risposta al 7° quesito	16
9 Risposta al 8° quesito	16
10 Risposta al 9° quesito.....	18
10.1.1 Considerazioni generali.....	18
10.1.2 Zona di ubicazione	18
10.1.3 Stima del più probabile valore di mercato	18
10.1.4 (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.....	19
10.1.5 Consistenza:.....	19
10.1.6 Conformità catastale:	20
10.1.7 Caratteristiche costruttive:.....	20
10.1.8 Impianti.....	20
10.1.9 Condizioni generali interne.....	20
10.1.10 Condizioni generali esterne:	20
10.1.11 (A) Valore medio derivato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. 20	
10.1.12 (B) Valore medio da indagine di mercato	21
10.1.13 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite	21
10.1.14 (D) Valore catastale.....	21
10.1.15 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)	21

10.1.16	Definizione dei Parametri di Valore.....	22
10.1.17	Tabella di calcolo valore (V).....	23
10.1.18	Determinazione del valore finale.....	24
11	. Risposta al 10° quesito	24
12	. Risposta al 11° quesito	25
13	. Risposta al 12° quesito	25
14	. Risposta al 13° quesito	26
15	. Risposta al 14° quesito	26
16	. Risposta al 15° quesito	26
17	. Allegati:.....	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Vincenzo CARULLI**, iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1538, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 123, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio della R.G.E. 39/2021 in sede di udienza del 14/03/2023, con la quale veniva inoltre revocato l'incarico al CTU già nominato dott. Geom Gino Riziero Caniglia (*non comparso in detta udienza*) e fissata la data di rinvio al 02/05/2023.

Oggetto di esecuzione immobiliare è un fabbricato ubicato nel Comune di Gessopalena identificato al NCU al fg. 33 p.lla 441 sub 2 e sub 3, corrispondente ad un fabbricato di civile abitazione.

In data 17/04/2023 alla RGE 39/2021 veniva riunita la RGE 19/2023 con la quale, ai beni pignorati con la prima (*fabbricato di civile abitazione p.lla 441 sub 2 e 3*), si pignorava altro bene (*corte di cui alla p.lla 440*) di proprietà dell'esecutato che, in sede di osservazioni alla CTU da parte del delegato alla vendita, è stato rilevato intercludere la particella principale.

Con l'udienza del 02/05/2023 il sottoscritto accettava l'incarico conferito di CTU con termine di consegna di gg 60 dall'inizio delle operazioni previste per il giorno 23/05/2023, rinviando per l'esame della CTU e disposizioni sulla vendita al 19/09/2023.

A seguito di richiesta del sottoscritto in data 14/07/2023 di proroga di ulteriori 60 gg , al fine di provvedere alla rettifica degli atti amministrativi presenti, questa veniva accettata con deposito entro il 17/09/2023 e conferma dell'udienza per il giorno 19/09/2023.

La perizia, per le parti di competenza del sottoscritto CTU, riguarda l'aggiornamento di quanto già predisposto dalla precedente CTU con relazione di cui al Fascicolo 39/2021, **in particolare verrà presentato un confronto con i contenuti già esposti, integrando quelli di cui allo stato attuale si è riscontrata la variazione e integrando quelli mancanti e/o irrisolti e rimasti in sospeso con la precedente CTU.**

1.1 QUESITI

I quesiti iniziali, posti con **decreto di fissazione di udienza ex art 569 cpc del 16/11/2021**) sono:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare;

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con 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, verificaci 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, verificaci, 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

12. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
13. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*
14. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
15. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

1 OPERAZIONI PRELIMINARI

1.1 OPERAZIONI PRELIMINARI SVOLTE DAL SOTTOSCRITTO

Dopo aver visionato e analizzato i fogli di mappa catastali (*attuale e di primo impianto*) e le visure catastali (*attuali e storiche*), ho proceduto a un nuovo accesso agli atti, inoltrato tramite pec al Comune di Gessopalena in data 19/05/2023, al quale ho ricevuto riscontro con prot.lli 2916 del 22/05/2023 e 2947 del 23/05/2023.

La ricerca è stata effettuata sulla base del numero di particella attuale (*fg 33 p.lla 441*) e degli identificativi che presumibilmente essa ha potuto avere in precedenza, sulla base di quanto rappresentato nella mappa catastale di impianto. E' stata quindi anche richiesta e fornita la documentazione riguardante le p.lle 104 e 102 e di una ulteriore soppressa (*come si è evinto dalle visure storiche catastali*) p.lla 4151, fornendo inoltre l'ubicazione del fabbricato all'indirizzo C. da Rossi.

Documentazione ricevuta:

titoli 1 (anni 1987,1991,1995,1998): fg 33 p.lla 104 riguardante un edificio insistente attualmente sulla p.lla 4158 con concessione originaria di ampliamento e proroghe, non pertinenti gli immobili oggetto di pignoramento

titoli 2 (anno 1980): fg 33 p.lla 104 riguardante la ristrutturazione un edificio FIENILE

titolo 3 (anno 2022): fg 33 p.lla 441, CILA-Superbonus prot 440 del 29/07/2022 e allegati , **pertinente il fabbricato oggetto di pignoramento** (*Vedi allegato 8*)

In data 23/05/2023 alle ore 16,00 previo avviso di accesso ex art 569 effettuato dal Custode Giudiziario , ho effettuato una visita sopralluogo, presso gli immobili indicati e oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Gessopalena alla Contrada Rossi n 11, alla presenza del Sig. Antonello Ferroni - Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie; dell'Avv. Carlo Nicola Di Gregorio per delega orale dell'Avv Angelo Manzi per la parte

esecutata e dell'Arch. Antonella Di Stefano, mia assistente alle operazioni di rilievo, anche con l'ausilio di drone (*al fine di verificare i lavori in copertura*) e verifica dello stato di fatto dell'immobile.

Con il sopralluogo del 23/05/2023, è emerso che l'immobile, nei mesi precedenti era stato interessato da lavori di ristrutturazione riguardanti l'involucro esterno e gli impianti elettrico e idrico-sanitario riferibili alla CILA-S prot 4440 del 29/06/2022 e alla relativa documentazione.

Quanto riscontrato in tale data, è descritto nel verbale di accesso e nelle foto depositati in atti, ricognizione e foto). **Già in questa fase speditiva si è riscontrato che lo stato di fatto non corrispondeva in pieno a quanto contenuto nella documentazione relativa ai lavori riferibili alla CILA-S prot 4440.**

Si è proceduto a verificare i contenuti della CILA-S e a confrontarli con quanto rilevato allo stato di fatto e a notificare le discordanze e le incongruenze sia al tecnico firmatario della CILA-S sia all'asseveratore dei lavori Superbonus (Vedasi allegati 9.xx).

Allo stato attuale, non sono state risolte le problematiche riscontrate, sia nella procedura urbanistica (CILA S ed allegati), sia nella pratica di asseverazione all'Enea. Difatti vi sono discordanze tra gli elaborati progettuali e quanto di fatto realizzato, in particolare sulle aree di intervento dell'isolamento esterno, realizzate anche sulle porzioni di immobili con destinazione non residenziale (Piano seminterrato).

1.2 OPERAZIONI PRELIMINARI RICHIESTE DAL GIUDICE EMERITO

“ Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare;

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
oppure:
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

RIF PAR 8) CTU del 29/03/2022 (prime due righe)

Si conferma quanto riportato nella precedente CTU con delle specificazioni, riassunte come segue.

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio *Dott Candore Carmelo* con studio in Arcisante (VA) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., risalente al ventennio precedente la trascrizione di pignoramento avvenuto il 01/09/2022.

I dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile e, come già indicato nella CTU precedente, sono coerenti.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il precedente CTU non ha provveduto all'acquisizione dello stesso, tuttavia già il Delegato alla vendita al punto II.c) della 1° Relazione al GE, evidenziava come dal titolo esecutivo e dalla relazione notarile ipocatastale, il debitore risultasse celibe e proprietario per successione ereditaria e successiva divisione, dichiarando inoltre alla data del 30 Settembre 2022, di aver fatto richiesta al Comune di Gessopalena di tale certificazione.

Il GE ha provveduto a definire che l'evidenza "dell'assenza di allegazione circa lo stato civile del debitore" è "superata dalla lettura del titolo e accertamenti del delegato".

Per quanto sopra riportato, l'attuale CTU ritiene detto quesito soddisfatto.

2 RISPOSTA AL 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”

RIF PAR 8) , punto 1) CTU del 29/03/2022

Si conferma che non è necessaria la formazione di lotti.

Oggetto di perizia è una unica unità negoziale come di seguito identificata.

Unità negoziale n. 1 - Fabbricato residenziale e area urbana

1.1) Fabbricato sito in Gessopalena al NCEU fg. 33 p.lla 441 sub 2, cat. A4, classe 4°, vani 5,5, piano T/1, rendita € 210,20, Via Rossi

1.2) Fabbricato sito in Gessopalena al NCEU fg. 33 p.lla 441 sub 3, cat. C2, classe 2°, consistenza mq 34, piano S1, dati di sup. mq 64, rendita € 56,16, Via Rossi.

1.3) Area urbana sita in Gessopalena al NCEU fg 33 p.lla 440 sub 1, di mq 230

Gli immobili formanti l’unità negoziale, risulta di proprietà di:

per la quota di 1/1

3 RISPOSTA AL 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”

RIF PAR 3) CTU del 29/03/2022

RIF PAR 8) punto 2) CTU del 29/03/2022

Si conferma quanto descritto nella precedente CTU.

Dal sopralluogo effettuato in data 23/05/2023 come descritto nel verbale di accesso e foto dell’ IVG in atti, si sono riscontrate alcune variazioni dovuti ai lavori di efficientamento energetico.

Queste le integrazioni allo stato di fatto:

- 1) E’ stata eliminata la scala esterna in metallo che collegava l’area esterna della p.lla 440 al piano sottotetto del fabbricato p.lla 441

- 2) E' stata rimossa la pensilina posta davanti l'ingresso al Pt dell'abitazione.
- 3) Realizzato cappotto esterno dello spessore di 10 cm su tutti i fronti con finitura a intonaco e tinteggiatura color giallo.
- 4) Sostituzione dei condizionatori e dei relativi motori
- 5) Sostituzione della caldaia posta nel soggiorno al piano seminterrato
- 6) Installazione di pompa di calore posizionata esternamente al fabbricato tra la porta di ingresso e il ripostiglio al piano seminterrato
- 7) Installazione di inverter e batterie di accumulo nel ripostiglio al piano seminterrato
- 8) Installazione di colonnina di ricarica
- 9) Installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura

Si conferma che la presente compravendita NON è soggetta ad IVA.



4 RISPOSTA AL 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”

RIF PAR 8) punto 3) CTU del 29/03/2022

Il fabbricato di cui alla P.Illa 441 è stato iniziata in data antecedente il 02/09/1967, dalla valutazione delle tecniche costruttive, materiali impiegati, similitudini con fabbricati adiacenti e da testimonianze, si può affermare che la costruzione è stata iniziata nei primi anni degli anni 60'.

5 RISPOSTA AL 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;

RIF PAR 8) punto 4) CTU del 29/03/2022



Essendo il fabbricato di cui alla p.lla 441, iniziato antecedentemente il 1967, lo stato legittimo è certificato dal primo accatastamento del 27/11/1986. Da un confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di primo accatastamento, si evince che successivamente gli ambienti ubicati al piano seminterrato corrispondenti al Sub 3 (*allo stato attuale SOGGIORNO e CUCINA*), hanno subito un CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO senza titolo edilizio corrispondente. Inoltre si è riscontrata già in sede di prima CTU e confermata dalla presente, anche un aumento di circa 30 cm dell'altezza interna del sottotetto imputabile ad un intervento di ristrutturazione della copertura sempre successivo al 1986.

Si rende necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, per sanare i lavori eseguiti in copertura nonché il ripristino del seminterrato in conformità al primo accatastamento

Da quanto emerso dall'ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Gessopalena, tra i titoli edilizi riferiti all'immobile, risulta una CILA-Superbonus con prot 4440 del 29/06/2022 e allegati, **pertinente il fabbricato oggetto di pignoramento** (Si veda *Allegato 8*).

Dall'esame della CILAS e degli allegati, sono emerse incongruenze, diversità tra i lavori previsti e quelli parzialmente realizzati, valori di trasmittanza non conforme alle normative vigenti, indicando quale titolo legittimante la costruzione, la C.E. n.573 del 1980, riferita ad un "fienile" posizionato su altra particella.

In data 23/05/2023, si provvedeva a richiedere al progettista e D.L. [REDACTED], documentazione aggiuntiva e chiarimenti (*Vedi allegato 9.1*).

In data 30/05/2023 l'[REDACTED] trasmetteva della documentazione, tra cui l'asseverazione trasmessa all'Enea redatta dal [REDACTED] (*vedi allegato 9.2*).

In data 14/07/2023, il sottoscritto con PEC indirizzato al progettista ed asseveratore richiedeva di provvedere alla verifica dei seguenti punti (*vedi allegato 9.4*):

1) CILA-S

- a. Punto f) l'edificio risulta ante 1° settembre 1967, non sono stati rinvenuti titoli successivi;
- b. Verificare la corrispondenza tra i lavori realizzati e il contenuto della relazione tecnica;
- c. Verificare il contenuto della Relazione Tecnica di cui al c.1 dell'Art. 8 del D.L.G.S 192/2005, in particolare della superficie riscaldata (*Il piano seminterrato non risulta abitativo, dal 1° accatastamento e non dispone di altezza utile per esserlo; non sono presenti le verifiche dei ponti termici*);
- d. Fascicolo delle schede tecniche, risultano strutture i progetto con trasmittanza termica globale superiore al limite di normativa, differenti da quelli inseriti in asseverazione;

2) ASSEVERAZIONE ENEA

- a. L'APE Ante opera risulta non convenzionale, e con superfici non corrispondenti all'APE post;
- b. L'APE Post opera risulta non convenzionale;
- c. Data di costruzione dell'immobile e titolo di riferimento (*Fa riferimento al fienile posto su altra particella*);
- d. Risulta come spesa effettuata la colonnina per la ricarica di veicoli elettrici, mentre non è stata rinvenuta in sede di sopralluogo;
- e. Computo metrico verificare le quantità dei lavori ammissibili;

Invitandoli alla rettifica degli atti amministrativi, elaborati allegati ed Asseverazione ENEA, nonché trasmettere copia al sottoscritto, entro il termine di giorni 15.

In data 21/07/2023 [redacted] forniva alcuni chiarimenti e trasmetteva della documentazione (Vedi allegato 9.5).

Il sottoscritto provvedeva in data 4/9/2023, ad effettuare nuovo accesso agli atti, presso il Comune di Gessopalena, rilevando che il progettista in data 3/7/2023 con prot. 3833 dichiarava la fine dei lavori di cui alla CILA S Prot. 4440 del 29/06/2022

In data 4/09/2023, il sottoscritto con PEC indirizzato al progettista richiedeva di provvedere alla trasmissione dei seguenti elaborati rettificativi (vedi allegato 9.6):

1) In riferimento alla CILA-S:

- a. In data 3/7/2023 è stato trasmesso la fine lavori in comune in pari data, riferita alla CILA-S prot. 4440 del 29/06/2022, si chiede pertanto se è stata preventivamente presentata una variante, in quanto le lavorazioni eseguite non corrispondono alle previsioni progettuali, (*Isolamento copertura, impianto termico, impianto fotovoltaico*), aggiornando la documentazione allegata, in particolare la Legge 10 (*Quella trasmessa al sottoscritto riporta informazioni errate, potenza imp. Fotovoltaico, riferimento p.lla e sub, imp. Termico, potenza imp. Fotovoltaico, schede tecniche degli elementi, in particolare dell'elemento MR1 del valore di 0.23, ma dagli elementi indicati il valore risulta maggiore*);
- b. Si prega di trasmettere la notifica preliminare con ricevuta, in quanto la stessa non è stata rinvenuta negli archivi comunali;

2) In riferimento all'Asseverazione sui lavori del Superbonus:

- a. è necessario fornire al sottoscritto, l'APE convenzionale ANTE e POST ed il relativo confronto che garantisce il salto di due classi energetiche. In merito alla definizione di APE CONVENZIONALE e a quanto da lei ribadito, l'ENEA ha pubblicato in data 11 Marzo 2021 un "vademecum APE Convenzionale", reperibile sul sito dell'Enea all'indirizzo https://www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Documenti/Vademecum_APE_Convenzionale_11.03.2021.pdf, dove il concetto di APE CONVENZIONALE è esteso anche agli edifici UNIFAMILIARI (punto 1 - 3).
- b. Nell'asseverazione è riportato il riferimento al titolo edilizio come da CILA-S originaria; data inizio lavori differente da quella in CILA-S (*in Cila-s è riportata 11/07/22, in asseverazione 29/06/22*);
- c. Si chiede di trasmettere l'asseverazione finale protocollato all'ENEA;

In data 11/09/2023 [redacted] trasmetteva via PEC della documentazione già trasmessa al comune, contenete una CILA S con allegati. (vedi allegato 9.7)

Dall'esame dell'ulteriore documentazione trasmessa, si è rilevato che tale ultima pratica risulta difforme da quanto previsto dall'attuale ordinamento, come confermato dall'ufficio tecnico comunale.

Ad oggi pertanto, sia la pratica urbanistica che l'Asseverazione Enea, riferiti ai lavori superbonus 110%, non possono essere validati, presentando gli stessi incongruenze, inesattezze nonché lavori eseguiti su aree del fabbricato non ammesse.

6 RISPOSTA AL 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”

RIF PAR 8) punto 5) CTU del 29/03/2022

Trattandosi di unità immobiliari urbane, non necessita richiedere il C.D.U.



7 RISPOSTA AL 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;

RIF PAR 8) punto 6) CTU del 29/03/2022

L’unità negoziale in oggetto è identificata al NCEU del COMUNE DI GESSOPALENA al FOGLIO 33, PARTICELLA 441, SUB 2 e 3, PARTICELLA 440 SUB 1.

Come da CTU precedente, dall’esame presso la banca dati catastale è stato rilevato che per l’unità negoziale erano in atti le seguenti schede:

- Planimetria catastale fg p.lla 441 sub 2 del 27/11/1986 (1 scheda).
- Planimetria catastale fg p.lla 441 sub 3 del 27/11/1986 (1 scheda).

A seguito della riunione di procedimento che ha visto l’inserimento allo stato di pignoramento anche la p.lla 441 si è provveduto ad aggiornare la situazione catastale con DOCFA di soppressione della p.lla 440 e costituzione della p.lla 440 sub 1 come area urbana F/1 con intestazione, prot. CH0073330 del 05/09/2023

7.1 CONFORMITÀ CATASTALE

RIF PAR 4) CTU del 29/03/2022

RIF PAR 8) punto 13) CTU del 29/03/2022

L’esame delle planimetrie catastali ultime in atti, la consistenza generale del fabbricato corrispondente alla



p.la 441 sub 2 e 3 non risulta corretta, come già riportato dalla precedente CTU.

Da un confronto con lo stato di fatto, si rilevano le seguenti difformità:

1) Per il **sub 3** al piano seminterrato:

- diversa destinazione d'uso degli ambienti accatastati "magazzino" e "cantina" allo stato attuale "soggiorno" e "cucina".
- Diversa dimensione dell'apertura di ingresso, che allo stato attuale risulta ridotta rispetto all'accatastamento
- Diversa altezza dell'ambiente *cucina-magazzino*

2) Per il **sub 2** al piano terra:

- diversa disposizione dei vani al piano terra
- diversa netta interna del piano sottotetto

3) Si rimanda all'**ALLEGATO 4- Elaborati grafici Stato di Fatto** dove è riportata l'esatta configurazione dell'abitazione allo stato di fatto. Alla pagina 2/2 è riportato uno schema con l'indicazione delle difformità di cui ai punti 1-4 sopra indicati.

Si omette la correzione della planimetria in atti catastali, rimandando tale operazione alla fase conclusiva della sanatoria necessaria descritta al Par. 5

8 RISPOSTA AL 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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione"

RIF PAR 8) punto 7) CTU del 29/03/2022

Si conferma che alla data della notifica dell'atto di pignoramento, l'unità negoziale 1 era di proprietà della dell'esecutato che ne resta anche attualmente unico proprietario.

9 RISPOSTA AL 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"

RIF PAR 8) punto 8) CTU del 29/03/2022

provenienza dell'immobile:

[redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di divisione del 17.07.2006 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, in Lanciano (CH), numero 205739/39388 di repertorio, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12.8.2006 ai numeri 20828/14098, da [redacted] codice fiscale:

[redacted] codice fiscale: [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/6 e [redacted]

[redacted] divenne proprietario per la quota di 1/6 con atto di compravendita del 17.7.2006 ricevuto dal Notaio Colantonio Giuseppe, in Lanciano (CH), numero 205739/39388 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12.8.2006 ai numeri 20827/14097, da [redacted]

[redacted] divenne proprietario per la quota di 1000/3000, [redacted] divenne proprietario per la quota di 1000/3000 e [redacted] codice fiscale:

[redacted] divenne proprietaria per la quota di 1000/3000 in virtù di certificato di denuncia successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Lanciano (CH) in data 16.3.2006 al numero 29/590 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 28.9.2006 ai numeri 24372/16177, in morte di [redacted]

[redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di certificato di denuncia successione testamentaria registrato al n.14 vol. 134 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 24.4.1972 ai numeri 6322/5552, in morte di [redacted]

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE DEL 13/11/2006 Registro generale n. 29845, Registro particolare n. 6960, IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) TRASCRIZIONE DEL 01/09/2021 Registro generale n. 16020, Registro particolare n. 12464 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 3) TRASCRIZIONE DEL 21/03/2023 Registro generale n. 5095, Registro particolare n. 3952 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

10. RISPOSTA AL 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;

RIF PAR 6) CTU del 29/03/2022

RIF PAR 8) punto 9) CTU del 29/03/2022

10.1.1 Considerazioni generali

L'Elemento estimativo di primaria importanza al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, risulta essere la sua ubicazione geografica.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona periferica del comune di Gessopalena, provincia di Chieti in C.da Rossi.

Gessopalena è un paese avente una popolazione di circa 1200 abitanti, costituito da aspri rilievi collinari, alle pendici del massiccio della Maiella, il paese presenta un'altimetria di circa m 654 s.l.m.

Situato a circa 20 km dalla zona industriale "Val di Sangro", a 38 km dalla costa adriatica, a km 8 dal comune di Torricella Peligna ed a 10 km dal comune di Casoli.

Zona di ubicazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona periferica del comune di Gessopalena, provincia di Chieti in C.da Rossi.

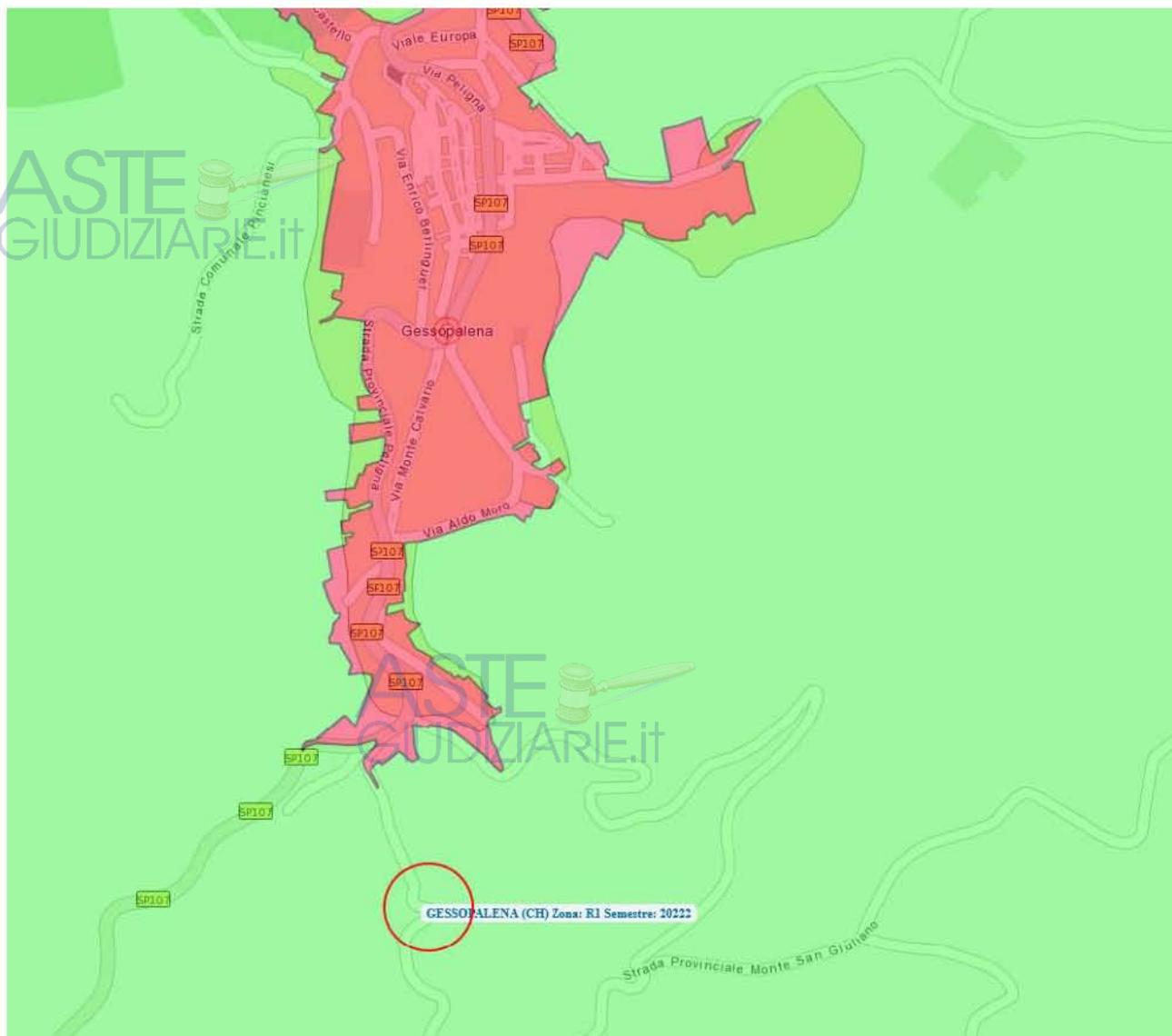
10.1.2 Stima del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare, viene adottato un criterio correntemente usato, assimilando il valore corrente di unità simili a quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili.

Al valore così determinato dovranno essere applicati dei coefficienti specifici, al fine di rapportare il valore economico comparativo, all'esatto stato dell'immobile oggetto di stima.

10.1.3 (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate.

L'area interessata dalle unità immobiliari oggetto di stima, proveniente dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta essere la seguente.



L'area risulta in zona R1

10.1.4 Consistenza:

- Fig. 33 P.IIa 441 Sub 2 – Abitazione, piano terra e sottotetto mq 108, Cat A/4 classe 4 vani 5,5;
- Fig. 33 P.IIa 441 Sub 3 – Magazzino, piano seminterrato, mq 84, Cat C/2 classe 2 consistenza mq 34;
- Fig. 33 P.IIa 440 Sub 1 – Area urbana mq 230 Cat CF/1.

10.1.5 Conformità catastale:

La consistenza generale di detta unità NON RISULTA CONFORME.

Si rilevano infatti *difformità tra stato di fatto e planimetria catastale*. (Si veda Par. 7.)

10.1.6 Caratteristiche costruttive:

Struttura portante: muratura portante con e solai piani in travetti e pignatte

Tamponature: muratura

Pavimentazioni: piastrelle di ceramica

Rifiniture interne: idropittura

Infissi esterni: in legno e vetro monostrato

Infissi interni: In legno tamburato.

10.1.7 Impianti

Impianto elettrico: presente;

Impianto televisivo presente;

Rete Telefonica: presente;

Rete Ethernet: non presente;

Impianto Acqua Calda Sanitaria: presente con caldaia a gas;

Impianto Termico: presente sistema ibrido pompa di calore e caldaia a gas ;

Impianto Idrico e scarichi: presenti;

Impianto Condizionamento: presente;

Impianto Fotovoltaico: presente con sistema di accumulo;

Colonnina di ricarica veicoli elettrici: presente;

10.1.8 Condizioni generali interne

I locali si presentano in condizioni di normalità, non si sono riscontrate finiture di pregio e in generale, tutto il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, visti anche i recenti interventi di efficientamento energetico effettuati. (Vedasi **Allegato 5** documentazione fotografica)

10.1.9 Condizioni generali esterne:

Vista la recente realizzazione di cappotto termico, le pareti esterne risultano in ottime condizioni. (Vedasi **Allegato 5** documentazione fotografica)

10.1.10 (A) Valore medio derivato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori presenti nella banca dati OMI, risultano minimo €. 355,00 e massimo €. 530,00 valori al mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione delle caratteristiche ed ubicazione del locale in oggetto, verrà utilizzato il seguente valore:

- Fg 33 P.IIa 441 Sub 2 Abitazione €. **450,00 €/mq** (superficie lorda);
- Fg 33 P.IIa 441 Sub 3 Magazzino €. **350,00 €/mq** (superficie lorda);
- Fg 33 P.IIa 440 Sub 2 Area Urbana €. **20,00 €/mq**



10.1.11 (B) Valore medio da indagine di mercato

Dopo aver effettuato un'estesa indagine di mercato per unità immobiliari simili a quella in oggetto, sia nel comune in esame che nei comuni limitrofi come Casoli e Torricella Peligna, procedendo ad analizzare le varie offerte di mercato mediante la visione di annunci sui siti web delle principali agenzie immobiliari attive sul territorio quali Remax, Tecnocasa, Gabetti, ecc. è stato individuato un prezzo medio di compravendita, variabile da un minimo di €. 300,00 €/mq ad un massimo di €. 500 €/mq (Superficie Lorda).

Riferito nello specifico all'unità in oggetto, può essere definito quale valore tecnicamente giustificato e medio di mercato di:

- Fg 33 P.IIa 441 Sub 2 Abitazione €. **400,00 €/mq** (superficie lorda);
- Fg 33 P.IIa 441 Sub 3 Magazzino €. **280,00 €/mq** (superficie lorda);
- Fg 33 P.IIa 440 Sub 2 Area Urbana €. **15,00 €/mq**

10.1.12 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite

Una ricerca effettuata dalla consultazione di atti di compravendita di unità immobiliari simili a quello oggetto di stima, ha permesso di determinare un valore medio di:

- Fg 33 P.IIa 441 Sub 2 Abitazione €. **370,00 €/mq** (superficie lorda);
- Fg 33 P.IIa 441 Sub 3 Magazzino €. **250,00 €/mq** (superficie lorda);
- Fg 33 P.IIa 440 Sub 2 Area Urbana (Non rinvenuta)

10.1.13 (D) Valore catastale

Detto valore nel caso in esame non può essere preso in considerazione.

10.1.14 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)

Il valore medio delle risultanze dei punti (A), (B) e (C), risulta essere:

$$\text{VM Fg 33 P.IIa 441 Sub 2 Abitazione} = (450,00 + 400,00 + 370,00) / 3 = \mathbf{406,70 \text{ €/mq.}}$$

$$\text{VM Fg 33 P.IIa 441 Sub 3 Magazzino} = (350,00 + 280,00 + 250,00) / 3 = \mathbf{293,30 \text{ €/mq.}}$$

$$\text{VM Fg 33 P.IIa 440 Sub 1 Area urbana} = (20,00 + 15,00) / 2 = \mathbf{17,50 \text{ €/mq.}}$$



10.1.15 Definizione dei Parametri di Valore

I principali parametri considerati sono i seguenti:

(P1) Zonale	Tiene conto della localizzazione dell'immobile, (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P1) = 1)
(P2) Costruttivo	Tiene conto delle caratteristiche costruttive della costruzione, quali la tipologia strutturale, tamponature, ecc. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P2) = 1)
(P3) Conservazione	Tiene conto dello stato conservativo di tutti i componenti dell'edificio, e della necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P3) = 1)
(P4) Architettonica	Tiene conto della valenza architettonica e pregio costruttivo. (Il fabbricato di riferimento presenta un coefficiente (P4) = 1)
(P5) Esposizione	Tiene conto dell'esposizione prevalente delle pareti esterne dell'unità abitativa. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P5) = 1)
(P6) Impianti	Tiene conto del pregio degli impianti realizzati e del loro stato conservativo. Sulla necessità di effettuare interventi di adeguamento e manutenzione. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P6) = 1)
(P7) Finiture	Tiene conto del pregio delle rifiniture, sia esterne che interne, del pregio dei materiali usati. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P7) = 1)
(P8) Strutturale	Tiene conto delle caratteristiche prettamente strutturale e dell'idoneità sismica. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P8) = 1)
(P9) Destinazione d'uso	Tiene conto della destinazione d'uso e della capacità dell'immobile di produrre reddito. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P9) = 1)
(P10) Fisico	Tiene conto delle caratteristiche fisiche dell'unità, quali illuminazione, aerazione, isolamento, altezza dei locali. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P10) = 1)

10.1.16 Tabella di calcolo valore (V)

Descrizione	Piano	(A) Superficie commerciale mq	(B) (VM) Valore medio €/mq	Parametri di valore										(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €. (AxD)		
				(P1) Zonale	(P2) Costruttivo	(P3) Conservazione	(P4) Architettonica	(P5) Esposizione	(P6) Impianti	(P7) Finiture	(P8) Strutturale	(P9) destinazione e d'uso	(P10) Fisico			(C) Parametro medio	
1) Abitazione Fg. 33 P.Ila 441 Sub 2 Abitazione mq 76,73 Balconi mq (12,02+2,90x2) 17,82x1/3= mq 5,94 Sottotetto mq 76,00 x 1/3 = mq 25,33 Totale superficie commerciale (76,73+5,94+25,33)= mq 108,00	T,1	108	€ 407	1	1	1	1	1	1	1	0,8	1	1	0,98	€ 399	€ 43 042	
2) Magazzino Fg. 33 P.Ila 441 Sub 3	S1	84	€ 293	1	1	1	1	1	1	1	0,8	1	1	0,98	€ 287	€ 24 147	
3) Area urbana Fg. 33 P.Ila 440 Sub 1	T	230	€ 18	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,00	€ 18	€ 4 025	
Totale		108												Totale	€ 71 214		
LEGENDA																	
				Superficie commerciale vendibile al lordo delle murature, espresso in mq													
				Valore commerciale medio di riferimento (VM) in €.													
				Parametri di valore										Coefficiente medio			
				Valore all'attualità (D) ("B" Valore medio VM x parametro medio "C") espresso in €/mq													
				Valore di stima complessiva (V) (Valore commerciale "A" x Valore all'attualità "D") espresso in €.													

10.1.17 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

$$V = \text{€. 71.214,00}$$

A tale valore occorre considerare i recenti interventi di efficientamento energetico, eseguito da Luglio 2023 ed ancora in corso, in cui sono stati eseguiti e previsti lavori per complessivi €. **80.275,00**

$$V = \text{€. 71.214,00} + \text{€. 80.275,00} = \text{€. 151.489,00}$$

A tale valore vanno sottratti:

- | | |
|--|-------------|
| - Assenza di garanzia per vizi occulti 3% del valore | €. 4.544,66 |
| - Annotazioni e restrizioni (Vedasi Cap.9) | €. 923,00 |
| - Sanatorie edilizie | €. 4.652,00 |

$$V = (\text{€. 151.489,00} - \text{€. 4.544,66} - \text{€. 923,00} - \text{€. 4.652,00}) = \text{€. 141.369,14}$$

Valore arrotondato

$$V = \text{141.350,00}$$

11. RISPOSTA AL 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”

RIF PAR 8) , punto 10) CTU del 29/03/2022

Si conferma che non è prevista la formazione di lotti.

Si definisce un'unica **UNITA' NEGOZIALE n 1, formata dal fabbricato a destinazione residenziale di cui al fg. 33 p.lla 441 sub 1 e sub 3 e dalla p.lla 440 sub 1.**

12. RISPOSTA AL 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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”

RIF PAR 8) , punto 11) CTU del 29/03/2022

Si conferma che l’unità negoziale individuata risulta occupata dall’ esecutato DE GREGORIO GRAZIANO e dalla madre.

Pertanto essa non risulta occupata, né in diritto a terzi mediante contratti di locazione, comodato d’uso o usufrutto.

13. RISPOSTA AL 12° QUESITO

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

RIF PAR 8) , punto 12) CTU del 29/03/2022

Si conferma che le unità negoziali in oggetto non sono oggetto di procedure espropriative.

14. RISPOSTA AL 13° QUESITO

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

Si veda Allegato 4 (Elaborati grafici stato di fatto) e Allegato 5 (Documentazione fotografica).

15. RISPOSTA AL 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 veda allegato 10 (Riepilogo bando d'asta)

16. RISPOSTA AL 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 veda Allegato 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17. ALLEGATI:

Allegato 1 Inquadramento cartografico. Ortofoto-stralcio mappa catastale, stralcio Formaps, stralcio PRG e OMI
Allegato 2 Planimetrie catastali: elaborato planimetrico aggiornato al----- ed elenco subalterni
Allegato 3. Planimetrie catastali: planimetrie catastali ultima in atti
Allegato 4 Elaborati grafici Stato di Fatto - Planimetria generale, Piano seminterrato terra e sottotetto
Allegato 5 Documentazione fotografica
Allegato 6 Visure catastali
Allegato 7 Ispezioni ipotecarie
Allegato 8 Riscontro Accesso agli Atti SUE GESSOPALENA 8.0 Comunicazione comune di Gessopalena 8.1 CILA S 8.2 Allegati CILAS
Allegato 9 Validazione pratica superbonus 110% 9.1 Comunicazione al progettista e D.L. – Richiesta chiarimenti e documentazione 9.2 Risposta progettista e D.L. 9.3 Asseverazione Enea SAL al 60% superbonus 110% 9.4 PEC inviata a progettista D.L. ed asseveratore 9.5 PEC risposta progettista e D.L. 9.6 PEC inviata a progettista e D.L. 9.7 PEC risposta progettista e D.L.
Allegato 10 Riepilogo bando d'asta
Allegato 11 Perizia conforme direttiva del Garante per la protezione dei dati personali