

CONSIGLIO SILVESTRI

Geometra – dottore Commercialista

Via Santa Lucia n.205 – 66037 Sant'Eusanio Del Sangro (CH)

Tel. 0872.757579 – Cell. 328.1617550

e-mail: consiglio.silvestri@yahoo.it - consiglio.silvestri@geopec.it**Tribunale Ordinario di Lanciano****Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare:	N° 44/2024 R.G.E.
Nei confronti di:	***** (C.f. *****)
Promossa da:	***** (C.f. *****)

G.E.:	Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO
Custode Giudiziario:	Istituto Vendite Giudiziarie Lanciano
Perito (C.T.U.)	Geom. CONSIGLIO SILVESTRI

- RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**stima beni immobili**

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data **/**/2024 n.rep. *** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, Servizio Pubblicità Immobiliare il **/**/2024 al numero ***** del R.G. e numero ***** del R.P., la ***** (c.f. *****) ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni di proprietà di ***** (c.f. *****), nato a ***** *|| ***** e residente ***** (CH) alla via ***** n.*** (cap *****), come di seguito elencati:

- Piena proprietà per 1/1 di *****: **abitazione di tipo civile** in Torricella Peligna (CH), censito al Catasto Fabbricati: **(L291)**, foglio **37**, part.IIIa **326**, sub.**1**, categoria **A/2**, classe **2**, vani **5,5**, superficie catastale totale mq **161**, superficie totale escluso aree scoperte mq **161**, Rendita Euro **383,47**, Via Vincenzo Bellini n.41-43, piano T-1-2-3.

La S.V. III.ma ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto **geom. Consiglio Silvestri** con provvedimento del 09/10/2024 (accettazione con giuramento di rito in data 14/10/2024), conferendogli l'incarico con le modalità telematiche per rispondere ai quesiti che testualmente si trascrivono:

“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, 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

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;

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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Esaminati gli atti e i documenti prodotti, come da convocazione del Custode Dott. ***** , in data 04/12/2024 alle ore 9:30 è stato effettuato un primo accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, durante il quale sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici necessari per lo svolgimento dell'incarico. Successivamente, previo avviso telefonico, in data 08/12/2024, dalle 15:45 alle 16:15, è stato effettuato un secondo sopralluogo, concordato per il completamento dei rilievi. Infine, sempre previo avviso telefonico, in data 25/01/2025, dalle 10:00 alle 11:15, è stato eseguito un terzo sopralluogo per le verifiche finali.

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta alla parte preliminare di controllo della documentazione depositata in atti, si precisa che:

1. Ai sensi dell'art.567 comma 2, c.p.c., per i beni oggetto di pignoramento è stata presentata certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla dott.ssa ***** , Notaio in Reggio Emilia (RE), in data **/**/2024. Tale certificazione attesta la continuità delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli, risalendo sino all'atto di acquisto per successione a seguito di morte di ***** , avvenuto il giorno **/**/1997. La successione è stata presentata all'Ufficio Del Registro di Lanciano (CH) in data **/**/1997 (nella certificazione è stato riportato per errore l'anno 2007 anziché 1997) e annotata al n.** del vol.****, nonché trascritta a Chieti il **/**/1999 ai numeri ****/**** risultando quindi antecedente di oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data **/**/2024.

2. La certificazione notarile riporta le indicazioni catastali attuali e storiche degli immobili;

3. Il creditore procedente non ha depositato in atti il certificato di stato civile dell'esecutato, al cui adempimento provvede lo scrivente (**Allegato A** – certificato di stato civile). Dal certificato rilasciato dal Comune di ***** in data **/**/2024, risulta che l'esecutato ***** (c.f. *****) è in **stato libero**.

LOTTO UNICO**Quesito n. 1:**

Provveda l'esperto 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;

L'immobile oggetto del presente pignoramento è di seguito identificato.

Bene 1: Abitazione di tipo civile disposta su quattro livelli in Torricella Peligna (CH) - via Vincenzo Bellini n.41-43. NB: Nella situazione di fatto i numeri civici 41-43 corrispondono ad altri immobili, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha accesso dai numeri 31-33-35 di via Vincenzo Bellini e dal numero 10 di via Ulisse.	
<i>Diritti</i>	piena proprietà per 1/1 - ***** (c.f. *****)
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Fabbricati, Comune di (L291) Torricella Peligna (CH), Foglio 37 , particella 326 , subalterno 1 , categoria A/2 , classe 2 , consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 161 mq, superficie totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita € 383,47 , via Bellini numeri 41-43, piano T - 1 - 2 - 3
<i>Confini</i>	Via Bellini, distacco particella catastale n.327, via Ulisse, particella catastale 325;
<i>Lotti</i>	Lotto UNICO

(**Allegato 1** - Stralcio foglio di mappa n.37; **Allegato 2** – Prima Planimetria catastale anno 1955; **Allegato 3** – Ultima Planimetria catastale anno 2012; **Allegato 4** - Visura catastale fabbricato.

Quesito n. 2.

Provveda l'esperto 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.

a) Descrizione sommaria del bene.

- La porzione di fabbricato fa parte di un aggregato edilizio a stecca di costruzione datata, sviluppato parallelamente a due strade poste a quote differenti: via Bellini identificata come strada principale e via Ulisse, situata a una quota superiore (intermedia ai piani primo e secondo).

L'immobile, con configurazione di tipo verticale su quattro livelli, presenta una struttura portante, presumibilmente comune a tutto l'aggregato, di tipo misto, realizzata in pietra locale e mattoni legati con malta bastarda. I solai di interpiano sono del tipo a voltine con longarine in acciaio e laterizi sovrastati da un massetto in calcestruzzo semplice. Il solaio della cantina situata al piano terra è anch'esso del tipo a voltine ma sorretto da travi in legno.

Il solaio di copertura, a due falde, è costituito da una struttura mista composta da travi e travicelli in legno, pannelle in laterizio e un manto di copertura in coppi e controcoppi, anch'essi in laterizio. Nel tempo, alcune travi in legno ammalorate sono state sostituite con travi in ferro, mentre alcuni travicelli in legno sono stati sostituiti o rinforzati. Le travi principali in legno rimaste presentano evidenti segni di taratura.

La finitura delle pareti esterne è realizzata con un rinzafo di intonaco di cemento bianco. Sulla parete prospiciente via Bellini sono presenti quattro balconcini di piccole dimensioni, con una sporgenza di circa 35 cm.

Dopo il 03/08/2012 l'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

Disposizioni e caratteristiche dei locali.

- **Piano Terra** (seminterrato) con una superficie lorda di circa 85,00 mq e superficie utile netta di circa 67,40 mq composta da:
 - o locale ripostiglio al grezzo, con altezza di circa 2,80 mt, privo di finestre e finiture, con accesso attualmente carrabile dal civico n.31 di via Bellini (circa 44,50 mq);
 - o ingresso principale dal civico n.33 di via Bellini, con gradinata che conduce al piano primo (circa 3,50 mq);
 - o locale cantina allo stato grezzo, con altezza di circa 2,50 mt, privo di finiture, dotato di una piccola finestra sulla stessa parete in cui si trova l'accesso autonomo dal civico n.35 di via Bellini (circa 19,40 mq).

- **Piano Primo** con una superficie lorda di circa 55,10 mq, superficie utile netta di circa 41,00 mq e altezza media di circa 2,52 mt, accessibile anche da via Ulisse a un livello intermedio tra il piano primo e il piano secondo. Si compone di:

- o soggiorno-pranzo con angolo cottura, dotato di due piccolissimi balconi affacciati su via Bellini e di un camino a legna (circa 30,40 mq);
- o bagno con una piccola finestra affacciata su via Ulisse, posizionata in alto, con la parte superiore appena sotto il solaio. Il sottofinestra arriva a circa 2 metri dal pavimento, a livello della strada di via Ulisse (circa 6,30 mq);
- o piccolo ripostiglio sottoscala;
- o scale di collegamento:
 - una gradinata a una rampa in discesa che collega all'ingresso del piano terra.
 - una gradinata a due rampe in salita, con pianerottolo a quota con l'ingresso da via Ulisse, che conduce al piano secondo (circa 4,30 mq).

- **Piano Secondo** con una superficie lorda di circa 56,75 mq, superficie utile netta di circa 44,90 mq e altezza media di circa 2,50 mt, composto da:

- o camera da letto (A) dotata di due piccolissimi balconi affacciati su via Bellini (circa 17,70 mq);
- o camera da letto (B) con finestra su via Ulisse (circa 11,00 mq);
- o ripostiglio senza finestra situato in posizione centrale tra le due camere (circa 5,00 mq);
- o disimpegno (circa 5,70 mq);
- o gradinata a due rampe, di collegamento al locale sottotetto, con pianerottolo sul quale si trova un piccolo locale W.C. non rifinito, dotato di una piccola finestra di prima installazione affacciata su via Ulisse (circa 5,50 mq).

- **Piano sottotetto** con una superficie lorda di circa 56,75 mq e superficie utile netta di circa 41,70 mq (calcolata includendo anche le zone con altezza inferiore a 1,50 mt, ma escludendo l'area della gradinata), utilizzato come locale di sgombero. L'altezza massima centrale è di circa 2,50 mt, mentre le altezze minime, sui lati con affaccio sulle strade, sono di circa 1,30 mt. Il locale dispone di tre piccolissime aperture senza infissi: due su via Bellini e una su via Ulisse.

ASTE GIUDIZIARIE® Finiture interne:

- Pavimenti:
 - I locali del piano terra e del sottotetto sono allo stato grezzo;
 - i locali del piano primo e del piano secondo sono pavimentati con laminato effetto grès ceramico, mentre il bagno e l'angolo cottura presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica, il locale ripostiglio al piano secondo non è rifinito;
 - la scalinata di accesso al piano primo e quella di accesso al sottotetto sono quelle originarie, rifinite in calcestruzzo liscio. Le rampe della gradinata intermedia tra il piano primo e il piano secondo sono rifinite con elementi in grès;
- Pareti:
 - Le pareti e le volte dei locali al piano terra, del ripostiglio al secondo piano e del sottotetto sono allo stato grezzo, mentre quelle dei piani intermedi sono intonacate e pitturate con vernici acriliche, con alcune porzioni, nella parte alta, rivestite in listelli di materiale composito.;
- Infissi:
 - Le porte interne dei locali al piano primo e secondo in legno tamburato tipo noce tanganica rinnovate presumibilmente con l'intervento di manutenzione ordinaria del 2012;
 - Le porte di accesso alla scalinata e alla cantina in via Bellini, di vecchia posa, sono di legno massello smaltato, a due ante con sopralluce in vetro;
 - La porta di accesso carrabile in via Bellini è in ferro a due ante, con lamiera verniciata e vetrata nella parte alta;
 - L'accesso da via Ulisse è dotato di doppio infisso: una porta in legno massello, di vecchia posa, e una controporta in alluminio anodizzato e vetro;
 - Le finestre e porte-finestre, di vecchia posa, sono in legno con scurini e vetro semplice. Le quattro porte-finestre su via Bellini e la finestra della camera da letto su via Ulisse sono dotate di controfinestre esterne in alluminio anodizzato con vetro semplice;



o Impianti:

- L'unico impianto di riscaldamento presente è un caminetto situato al primo piano, nel locale soggiorno-pranzo;
- L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico collocato nel locale bagno;
- L'impianto di scarico del bagno e dell'angolo cottura sono a vista nel locale ripostiglio al piano terra, situato al di sotto di essi;
- I vani principali sono dotati di impianto elettrico, per lo più sottotraccia, con una dotazione minima. In alcuni punti, come l'ingresso su via Bellini (zona contatore), il locale W.C. e lungo la gradinata, sono presenti cannelle a vista non incassate.
- Non è stato possibile risalire alle certificazioni degli impianti.

o Stato di manutenzione:

Lo stato di manutenzione generale è insufficiente. In particolare, il solaio nel locale ripostiglio al piano terra è puntellato nella parte sottostante il bagno a causa di una precaria stabilità. Inoltre, nello stesso ambiente si riscontrano evidenti infiltrazioni d'acqua lungo la parete controterra, mentre l'impianto di scarico proveniente dal piano superiore risulta esposto e rattoppato. Nel bagno si riscontrano efflorescenze, distacchi dello strato di finitura ed evidenti microlesioni sul pavimento. In diverse stanze, soprattutto in prossimità delle pareti interrate sul lato di via Ulisse, sono visibili evidenti tracce di umidità. Alcune travi principali e secondarie della struttura portante del tetto risultano lesionate, tarlate e puntellate, mentre alcune sono state sostituite da travi in ferro, altre sono state riparate in modo approssimativo. Nel sottotetto si riscontrano diversi punti di infiltrazione di acqua piovana, con la presenza di bacinelle di raccolta.

b) Verifica della soggezione a IVA (art. 10 D.P.R. 633/1972)

La vendita dell'immobile oggetto di pignoramento non è soggetta ad I.V.A. e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

(allegato 5 – planimetrie stato di fatto)

Quesito n. 3:

Provveda l'esperto 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;

L'immobile è di vecchissima costruzione presumibilmente edificato in epoca posta tra fine 1800 e inizio 1900. Tuttavia, non vi sono elementi sufficienti per determinarne con certezza la data esatta di edificazione. È comunque possibile affermare che la costruzione sia antecedente al 04 aprile 1955, data di redazione della prima planimetria catastale a cura del geom. *****.

Quesito n. 4:

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

Come già affermato in risposta al precedente quesito (3), l'analisi delle tecniche costruttive suggerisce che l'immobile sia stato edificato tra la fine del 1800 e i primi anni del 1900, risultando quindi certamente antecedente al 1° settembre 1967. Tuttavia, la documentazione edilizia e catastale disponibile consente di risalire fino al 4 aprile 1955, data della prima planimetria catastale, senza che vi siano ulteriori documenti antecedenti agli atti del Comune. Inoltre, il fabbricato lo si trova inserito anche nel foglio di mappa castale d'impianto (anno 1956).

Pur essendo stato costruito prima del 1967, è importante considerare che il comune di Torricella Peligna disponeva di un Piano di Ricostruzione dal 1961 e del Piano Regolatore Generale dal 1964 sebbene le relative tavole non siano reperibili. Inoltre, poiché l'immobile ricadeva all'interno del centro abitato, qualsiasi intervento

successivo all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 richiedeva la licenza edilizia, in conformità all'art. 31 della stessa legge nel suo testo originario, antecedente alle modifiche introdotte dalla L. 765/97.

Nel vigente strumento urbanistico, il Piano Regolatore Generale, il fabbricato ricade nella "Zona di Insediamento Storico A1 – Torricella", soggetta a quanto previsto dall'art. 20 – *Zone di Insediamento Storico A1* – delle Norme di Attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico. Tale normativa consente interventi di Manutenzione Ordinaria e specifici interventi di Manutenzione Straordinaria (MS).

Documentazione edilizia.

Dall'esame degli atti del Comune risulta un'unica pratica edilizia relativa all'immobile, depositata con protocollo n. 3177 del 03/08/2012, consistente in una "comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria", presentata dall'allora proprietaria ***** ***, per mezzo del legale rappresentante, sig. *****. Poiché tale pratica non costituisce un titolo abilitativo, non è idonea a determinare lo stato legittimo dell'immobile.

Documentazione catastale.

Dalla consultazione dell'archivio catastale risultano depositate le seguenti planimetrie:

- prima planimetria catastale, scheda n.7753494 del 04/04/1955, redatta per mano del geometra ***** (**Allegato 2**);
- seconda planimetria catastale, prot. CH0124446 del 08/08/2012, redatta dal geometra ***** (**Allegato 3**);

1. Differenze tra la planimetria del 1955 e lo stato di fatto attuale:

Dal raffronto tra la prima planimetria catastale (scheda n.7753494 del 04/04/1955) e la planimetria dello stato di fatto (**Allegato 5** – Planimetria stato di fatto fabbricato) emergono le seguenti differenze:

- numerazione civica: La scheda catastale riporta via Bellini n.41 mentre l'attuale numerazione è via Bellini n.ri 31 – 33 – 35 e via Ulisse n.10. Tuttavia, gli accessi risultano comunque presenti in entrambe le planimetrie. In base alle informazioni a nostra disposizione, non risultano variazioni ufficiali nella numerazione civica;
- sagoma edificio: differente, probabilmente a causa della rappresentazione schematica della planimetria del 1955;

- larghezza della porta d'ingresso del locale ripostiglio al piano terra su via Bellini: attualmente di circa 2 metri, risulta ampliata rispetto alla rappresentazione del 1955.
- eliminazione di una tramezzatura interna nel ripostiglio al piano terra su via Bellini.
- chiusura della porta di comunicazione tra i due locali ripostiglio e cantina al piano terra.
- configurazione diversa del locale W.C. situato sul pianerottolo tra il secondo e il terzo piano, probabilmente dovuta a un errore grafico nella planimetria catastale del 1955;
- modifiche alla distribuzione dei locali al primo piano, probabilmente realizzate durante i lavori di manutenzione ordinaria del 2012.

2. Differenze tra la planimetria del 2012 e lo stato di fatto attuale:

Dal raffronto tra la planimetria catastale (prot. CH0124446 del 08/08/2012) e la planimetria dello stato di fatto, emergono le seguenti differenze, presumibilmente dovute a errori grafici nella rappresentazione catastale:

- numerazione civica: la scheda catastale riporta via Bellini n. 41-43, mentre l'attuale numerazione è via Bellini n.ri 31 – 33 – 35 e via Ulisse n. 10.
- sagoma dell'intero edificio: differente.
- altezza dei locali ai piani primo e secondo non coerente con lo stato di fatto.
- mancata rappresentazione dei balconcini al primo e secondo piano.
- mancata rappresentazione della finestra del locale W.C. con affaccio su via Ulisse.
- diversa configurazione della gradinata tra il primo e il secondo piano.
- dimensione del locale sottotetto (piano terzo) diversa: nella planimetria catastale appare più piccolo rispetto ai piani inferiori.
- posizione differente della finestra della stanza al secondo piano su via Bellini.

3. Difformità riscontrate: opere abusive

Ai fini della verifica dello stato legittimo dell'immobile, trattandosi di un edificio di vecchia costruzione e in assenza di titoli edilizi abilitativi o di altra documentazione idonea, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del Dpr 380/2001, si fa riferimento alla prima planimetria catastale, scheda n.7753494 del 04/04/1955).

Dall'analisi dello stato di fatto, oltre ad alcune differenze riconducibili a evidenti errori di rappresentazione grafica, si riscontrano le seguenti opere abusive:

- 1) **Modifica della facciata** con intervento sulla muratura perimetrale, dovuto all'ampliamento della porta d'ingresso del locale ripostiglio al piano terra, su via Bellini (civico n. 31). Dagli atti catastali si presume che l'intervento sia stato eseguito in un periodo compreso tra il 04/04/1955 e l'08/08/2012, arco temporale intercorso tra le due planimetrie catastali presenti agli atti;
- 2) **Modifiche interne alla distribuzione dei locali**, presumibilmente eseguite nel tempo mediante interventi di manutenzione straordinaria. Dagli atti catastali si presume che le modifiche siano state eseguite in un periodo compreso tra il 04/04/1955 e l'08/08/2012, date desunte dalle planimetrie catastali presenti agli atti.

Regolarizzazione degli abusi

- **Abuso (1): modifica della facciata per l'ampliamento della porta d'ingresso del locale ripostiglio al piano terra.**

Trattandosi di un immobile ricadente in **zona A1 - Centro Storico**, dove sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, esclusivamente specifici interventi di manutenzione straordinaria (MS), l'abuso risulta **NON sanabile**.

Anche nell'ipotesi in cui l'intervento sia stato realizzato tra il 04/04/1955 e il 01/09/1967, la sanatoria non sarebbe comunque possibile, poiché fin dal 1942 gli interventi edilizi nei "centri abitati" erano soggetti ad autorizzazione.

Sarà pertanto necessario procedere con il ripristino dello stato originario mediante un intervento che prevede: lo smontaggio dell'attuale porta; la riduzione dell'apertura alla misura preesistente con conseguente restauro della muratura; l'installazione della nuova porta.

Il costo stimato per l'intervento è di circa € 2.750,00 (euro duemilasettecentocinquanta/00).

- **Abuso (2): Modifiche interne alla distribuzione dei locali** che, trattandosi di interventi senza il rispetto preventivo della normativa edilizia, richiedono la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria. L'intervento comporta una sanzione di € 1.000,00 (euro mille/00) e un costo stimato di circa € 1.000,00 (euro mille/00) per le spese professionali relative alla redazione della pratica edilizia.

Si precisa, inoltre, che l'immobile pignorato non rientra nelle condizioni di sanabilità previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le

ragioni dei crediti che hanno portato al pignoramento sono successive alle leggi sul condono edilizio (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003).

L'immobile pignorato, interessato dalle difformità elencate, rientra invece nelle condizioni previste dall'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, previo ripristino dello stato dei luoghi per l'abuso non sanabile.

Quesito n. 5:

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

Si omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché l'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati.

Quesito n. 6:

Provveda l'esperto 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.

Identificazione:

Bene	Abitazione di tipo civile
Località	Torricella Peligna (CH)
Indirizzo	via Vincenzo Bellini n.41-43
Piano	T-1-2-3
Diritti	Piena proprietà per 1/1
Dati Catastali	Catasto Fabbricati
Comune (Codice)	Torricella Peligna (CH) (L291)
Foglio	37
Particella	326
Subalterno	1
Categoria	A/2
Classe	2
Consistenza	5,5 vani
Superficie Catastale Totale	161 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie Totale (escluse aree scoperte) 161 mq
Rendita € 383,47

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come già evidenziato nella risposta al quesito n.4, dal confronto della planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale attuale (prot. CH0124446 del 08/08/2012) emergono delle differenze, presumibilmente dovute a errori nella scheda catastale stessa che di seguito si richiamano:

- numerazione civica: la scheda catastale riporta via Bellini n. 41-43, mentre l'attuale numerazione è via Bellini n.ri 31 – 33 – 35 e via Ulisse n. 10.
- sagoma dell'intero edificio: differente.
- altezza dei locali ai piani primo e secondo non coerente con lo stato di fatto.
- mancata rappresentazione dei balconcini al primo e secondo piano.
- mancata rappresentazione della finestra del locale W.C. con affaccio su via Ulisse.
- diversa configurazione della gradinata tra il primo e il secondo piano.
- dimensione del locale sottotetto (piano terzo) diversa: nella planimetria catastale appare più piccolo rispetto ai piani inferiori.
- posizione differente della finestra della stanza al secondo piano su via Bellini.

Si è ritenuto di **non procedere** all'aggiornamento del DOCFA in quanto sull'immobile risultano presenti abusi che dovranno essere previamente regolarizzati. Solo successivamente sarà possibile procedere con l'aggiornamento. L'onere, pertanto, rimarrà a carico del futuro proprietario, con un costo stimato di circa € 700,00 (euro settecento/00), da considerare nel valore finale di stima.

Quesito n.7:

Provveda l'esperto 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio, è stato accertato che all'atto di notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo civile censito al Catasto Fabbricati in Comune di Torricella Peligna (L291), foglio 37, particella 326, Subalterno 1, in forza all'atto di acquisto per compravendita del **/**/2012 ricevuto dal Notaio ***** in Sulmona, numero ***** di repertorio, nota presentata con Modello Unico n.*****.1/2012 Reparto PI di Chieti in atti dal **/**/2012, acquirente *****, codice fiscale *****, venditore ***** con sede a *****, codice fiscale *****.

Quesito n. 8:

Provveda l'esperto 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.

1) Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta in atti e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare, l'unità immobiliare costituita da abitazione di tipo civile censito nel Catasto Fabbricati in comune di Torricella Peligna (L291), foglio 37, particella 326, subalterno 1, con categoria A/2 classe 2 di vani 5,5 e con rendita di €383,47, risulta appartenere al signor *****, nato in ***** il *****, codice fiscale ***** in virtù dei seguenti atti:

I) compravendita per Notaio ***** di Sulmona (AQ) in data **/**/2012, rep. n. *****/*****, trascritto a Chieti in data **/**/2012 ai numeri *****/***** con il quale ***** acquistava dalla società ***** con sede in ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare;

II) decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lanciano (CH) in data **/**/2011, rep. *****/2011, trascritto a Chieti il **/**/2011 ai numeri *****/*****, contro ***** codice Fiscale ***** e ***** codice fiscale ***** con il quale la società ***** con sede in Pescara acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

III) compravendita per Notaio ***** di Chieti in data **/**/2004, rep. n.*****/*****, trascritto a Chieti in data **/**/2004 ai numeri *****/*****, con il quale ***** e ***** acquistavano in comunione legale dei beni tra loro da ***** nato a ***** (CH) il **/**/1942 e ***** , nata a ***** (CH) il **/**/1946 la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

IV) successione in morte di ***** , nata a Torricella Peligna (CH) il **/**/1921 e deceduta ab intestato il **/**/2000 (denuncia di successione presentata a Lanciano in data **/**/2001 e annotata al n.** del vol ***, trascritta a Chieti il **/**/2003 ai numeri *****/*****), nella quale ricadeva la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, che si devolveva in parti uguali ai figli ***** e ***** ,

V) successione in morte di ***** , nato a Torricella Peligna (CH) il **/**/**** e deceduto ab intestato il giorno **/**/**** (denuncia di successione presentata all'ufficio successioni di Lanciano (CH) in data **/**/2007 e annotata al n.** del vol.****, trascritta a Chieti il **/**/1999 ai numeri *****/*****) nella quale ricadeva, tra gli altri, la piena proprietà immobiliare in oggetto, che si devolveva in parti uguali al coniuge ***** ed ai figli ***** e ***** ,

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto unico. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi al pignoramento.

2) Formalità pregiudizievoli ultimo ventennio.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento stipulato con atto del Notaio ***** in data **/**/2012, repertorio n. *****/*****, iscritta a Chieti il **/**/2012 ai numeri *****/*****) per euro 230.000,00 a favore di ***** - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, codice fiscale ***** e contro ***** , nato in ***** il ***** , codice fiscale ***** , gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

b) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **/**/2015 ai numeri *****/*****) , a favore di ***** S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale ***** , e contro ***** , nato in ***** il **/**/1970, codice fiscale ***** , gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

c) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **/**/2024 ai numeri *****/*****, a favore di ***** con sede in Milano, codice fiscale *****, e contro *****, nato in ***** il *****, codice fiscale *****, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

L'atto seguente è stato trascritto successivamente all'avvio della procedura in esame.

d) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **/**/2024 ai numeri *****/*****, a favore di ***** con sede in Napoli, codice fiscale 05828330638, e contro *****, nato in ***** il *****, codice fiscale *****, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

3) Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravato da nessun tipo di vincolo e non fa parte di un condominio.

Quesito n. 9:

Provveda l'esperto 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.

Calcolo della Superficie e Valutazione Commerciale

Contesto territoriale.

L'immobile si trova nel Comune di Torricella Peligna, località montana a 910 mt s.l.m. con un'estensione territoriale media di 36,1 Km².

Il comune presenta un calo demografico significativo, con una popolazione di 1.152 abitanti, di cui il 35% ha un'età superiore ai 65 anni.

L'area è classificata come ad alto rischio sismico.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Centro Storico del Comune e consiste in una porzione di fabbricato inserita in un aggregato edilizio a stecca, Si sviluppa su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto) e presenta due facciate libere e due facciate in aderenza. La facciata principale affaccia su via Bellini, mentre la facciata secondaria è situata su via Ulisse.

Consistenza (superficie convenzionale)

L'immobile ha una consistenza di 5,5 vani catastali, una superficie catastale di 161 mq (totale e, contestualmente, escluse le aree scoperte). La superficie convenzionale, ottenuta applicando specifici coefficienti di ponderazione, è di circa **148,00 mq**.

A fini puramente informativi, senza rilevanza ai fini della valutazione economica, la superficie utile netta è di circa 188,00 mq, calcolata escludendo le murature interne ed esterne, senza applicazione di coefficienti correttivi e includendo il vano scala nella sua proiezione orizzontale su ogni piano.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	SCV Superficie Commerciale Vendibile
	[mq]		[mq]
PT – Ripostiglio, Cantina, Accesso/gradinata	85,00	0,25	21,25
P1 – Abitazione (zona giorno)	55,10	1,00	55,10
P2 – Abitazione (zona notte)	56,75	1,00	56,75
P3 – Sottotetto (sgombero)	56,75	0,25	14,19
Balconi P1 e P2	2,20	0,30	0,66
TOTALE SUPERFICIE FABBRICATO	(255,80)		147,95
Arrotondata			148,00
Altezza utile interna: • Piano Terra (PT): circa 2,80 m / 2,50 m • Piano Primo (P1): 2,52 m • Piano Secondo (P2): 2,50 m • Piano Terzo (P3) - sottotetto a due falde: altezza massima centrale 2,50 m, altezza minima sui due lati 1,30 m			

Note sul calcolo della superficie convenzionale:

La sopraindicata superficie commerciale (SCV) è calcolata principalmente applicando i coefficienti di ragguglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Muri:

- I muri perimetrali esterni sono stati computati considerando uno spessore fino a 50 cm, mentre i muri perimetrali a confine con altre proprietà sono stati considerati con uno spessore fino a 25 cm.
- Il muro divisorio tra i due locali al piano terra è stato considerato con uno spessore fino a 50 cm.

Vano scala:

- Trattandosi di un edificio terra-tetto, il vano scala è stato considerato, per ogni piano, in base alla superficie corrispondente alla proiezione orizzontale.

Balconi:

- I balconi sono stati misurati al contorno esterno, applicando un coefficiente di ponderazione pari al 30%.

Locali accessori al piano terra:

- Per i locali accessori situati al piano terra è stato applicato un coefficiente di ponderazione pari al 25%, in quanto sono considerati non collegati ai vani principali e dotati di accesso indipendente dall'esterno.

Locale sottotetto:

- Al locale sottotetto è stato applicato un coefficiente di ponderazione pari al 25%.

Valutazione Commerciale

La valutazione commerciale dei beni pignorati è stata condotta considerando molteplici fattori, sia intrinseci all'immobile che esterni ad esso, in linea con le migliori pratiche professionali e con la massima diligenza. L'obiettivo primario è stato determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, espresso sia al metro quadro che complessivamente.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati hanno riguardato diversi aspetti, tra cui:

- *Ubicazione e zona:* caratteristiche del contesto, presenza di servizi e infrastrutture, sicurezza e attrattività dell'area.
- *Accessibilità e trasporti:* collegamenti con i principali mezzi di trasporto.
- *Caratteristiche dell'immobile:* esposizione e luminosità, disposizione e dimensioni degli spazi, anno di costruzione e stato di conservazione, qualità

dei materiali e finiture, dotazioni e impianti (inclusi sicurezza, domotica e climatizzazione), efficienza energetica, presenza di spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini).

- *Mercato immobiliare:* andamento del mercato locale e confronto con proprietà simili.
- *Aspetti legali e amministrativi:* vincoli e servitù che potrebbero limitare l'utilizzo dell'immobile o influenzarne il valore.

Metodologia di valutazione

La valutazione è stata effettuata attraverso un'analisi integrata di diverse fonti, tra cui: banche dati immobiliari, pubblicazioni di settore, un'accurata ricerca di mercato, condotta attraverso l'analisi di dati di compravendita di immobili comparabili, rilevazioni di prezzi offerte da agenzie immobiliari locali e consultazione di portali immobiliari online.

In particolare, è stato determinato il valore di mercato unitario in **€ 460,00/mq** per abitazioni comparabili, ovvero fabbricati economici in buono stato conservativo, situati nel centro storico del comune. Tale valore rappresenta un riferimento per un immobile in condizioni ordinarie e dotato di servizi e impianti ordinari.

Il valore individuato è stato verificato con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi all'ultima rilevazione disponibile (1° semestre 2024) per la Zona B1 (Centrale – Centro Storico), al fine di garantirne la coerenza con le dinamiche del mercato locale.

Adeguamenti e correzioni

Successivamente, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al valore di mercato unitario per tenere conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile in oggetto. Tali adeguamenti hanno riguardato:

- *Riduzione per assenza di garanzia per vizi, tipica dei beni venduti in asta (stimata al 10 %, pari a € 6.808,00);*
- *Riduzione per stato d'uso, manutenzione e impianti non ottimali (stimata al 14% circa, pari a € 9.530,00);*
Oneri per la rimessa in pristino di un abuso edilizio non sanabile (stimati in € 2.750,00).
- *Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale (stimati in € 2.700,00).*

- Spese per lo smaltimento di materiali e suppellettili presenti nell'immobile (stimate in € 800,00).
- Arrotondamenti positivi (€ 8,00).

Precisazioni

- Si precisa che i costi stimati per la regolarizzazione degli abusi, l'aggiornamento catastale e lo sgombero di materiali e suppellettili sono da intendersi come valori di stima, soggetti a possibili variazioni. Pertanto, non potranno essere avanzate contestazioni in merito a eventuali maggiori costi.

Valore finale stimato

Tali adeguamenti hanno portato alla determinazione del valore complessivo finale stimato in **€ 45.500,00**, corrispondente a un valore netto al metro quadrato di € 307,43.

Tale valore riflette in modo accurato le peculiarità e le criticità dell'immobile.

IDENTIFICATIVO CORPO	SPV Superficie Commerciale Vendibile	Valore Unitario	Valore Complessivo	QUOTA	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Porzione di fabbricato (fg. 37, p.lla 326, sub.1)	148,00	€ 460,00	68.080,00	1/1	68.080,00
TOTALE VALORE					€ 68.080,00
Detrazioni:					
Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (circa 10%)					- 6.808,00
Riduzione per stato d'uso, manutenzione e carenza impianti (circa 14%)					- 9.530,00
Oneri per rimessa in pristino abuso non sanabile					- 2.750,00
Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale					- 2.700,00
Spese per smaltimento materiali e suppellettili					- 800,00
Riduzione per stato di possesso					-
Spese per vincoli e oneri giuridici non eliminabili					-
Spese condominiali insolute					-
Arrotondamenti					+ 8,00
VALORE FINALE STIMATO					€ 45.500,00
Valore netto al metro quadrato					€ 307,43

Quesito n. 10:

Provveda l'esperto 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.

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo economico, disposta su quattro livelli in aggregato edilizio a stecca sita in Torricella Peligna (CH) - via Vincenzo Bellini n.41-43.	
Diritti	piena proprietà per 1/1
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Comune di (L291) Torricella Peligna (CH), Foglio 37 , particella 326 , subalterno 1 , categoria A/2 , classe 2 , consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 161 mq, superficie totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita € 383,47 , via Bellini numeri 41-43, piano T - 1 - 2 - 3
Confini	Via Bellini, distacco particella catastale n.327, via Ulisse, particella catastale 325;
Sup.Comm.Vendibile	mq 148,00
Valore	€ 45.500,00

Quesito n. 11:

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

di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare ad uso abitativo (Bene n.1) di cui al foglio 37, particella 326, subalterno 1, nel comune di Torricella Peligna è attualmente utilizzato dall'esecutato ***** , che vi ha stabilito la propria residenza. **(Allegato B)**

Dalle ricerche effettuate, si è verificato che l'unità immobiliare non è gravato da vincoli, o oneri di alcun tipo, inclusi quelli di carattere storico-artistico, censo, livello o uso civico.

Per quanto riguarda la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto, dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate (prot. 133528 del 02.12.2024, **Allegato 8**) risulta che "l'unico contratto registrato nel ns Ufficio è il nr. 2109/3/2013, risolto dalle parti in data 05.05.2016". Poiché trattasi di un contratto risolto, non è stata acquisita copia dello stesso.

Quesito n. 12:

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

Dalle ricerche effettuate si è accertato che gli immobili non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 13:

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nell'**allegato 6** si riporta il grafico del rilievo dello stato di fatto e nell'**allegato 7** le foto dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Quesito n. 14:

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà (1/1) di una porzione di fabbricato ad uso abitativo facente parte di un aggregato edilizio a stecca, sito nel Comune di Torricella Peligna (CH), in Via Bellini n. 41-43. L'immobile si sviluppa su quattro livelli ed è dotato di un ingresso principale al piano terra su Via Bellini, nonché di un accesso secondario su Via Ulisse, il quale conduce al pianerottolo situato tra il primo e il secondo piano.

Descrizione dell'immobile:

- **Piano terra (seminterrato):** due locali al grezzo adibiti a ripostiglio e cantina **ripostiglio** con accesso dal civico 31; **cantina** con accesso dal civico 35. L'**ingresso** dal civico 33 che conduce, tramite una scalinata a unica rampa, al piano superiore.
- **Piano primo:** soggiorno con angolo cottura, caminetto e due balconcini affacciati su Via Bellini; bagno con piccola finestra situata a circa 2 metri dal pavimento; piccolo ripostiglio sottoscala e scala a due rampe per il piano superiore.
- **Piano secondo:** due camere, di cui una dotata di due balconcini su Via Bellini, l'altra con finestra su Via Ulisse; un locale ripostiglio tra le camere; disimpegno e scala per il piano superiore.
- **Piano terzo (sottotetto):** unico locale di sgombero al grezzo, con tetto a due falde (altezza centrale 2,50 m, laterale 1,30 m) dotato di tre piccole aperture prive di serramenti.
- **Impianti:** riscaldamento con solo caminetto nel soggiorno, acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico; impianto elettrico carente. Non vi sono certificazioni relativi agli impianti.

Stato di Conservazione

L'immobile presenta carenze di manutenzione:

- Tetto con travi ammalorate e infiltrazioni.
- Segni di umidità con evidenti infiltrazioni nei locali accessori inferiori, soprattutto in prossimità delle pareti controterra.
- Solaio tra piano terra e primo piano (zona bagno) con eccessiva deformazione, attualmente puntellato.
- Condizioni discrete per i due piani intermedi, considerando l'epoca dell'immobile.

Dati Catastali

- Catasto Fabbricati – Comune di Torricella Peligna (CH) (L291)
- Indirizzo: Via Bellini n. 41-43 – Piani: T-1-2-3
- Foglio: 37 – Particella: 326 – Subalterno: 1
- Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza: 5,5 vani
- Superficie catastale totale: 161 mq (escluse aree scoperte: 161 mq)
- Rendita catastale: € 383,47

Confini

Via Bellini – Distacco particella n. 327 – Via Ulisse – Particella n. 325

Occupazione

Attualmente **occupato dall'esecutato**.

PREZZO BASE D'ASTA: € 45.500,00 (diconsi euro quarantacinquemilacinquecento/00).

Quesito n. 15:

Provveda l'esperto 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;

VEDASI ELABORATO Allegato 9.

Quesito n. 16:

Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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).

COMPILATA DA ALTRO SOGGETTO INCARICATO.

=====

Allegati:

- Allegato A* *Certificato di stato civile eseguito;*
- Allegato B* *Certifica di residenza eseguito;*
- Allegato 1* *Stralcio di mappa catastale Comune di Torricella Peligna (CH) fg.37;*
- Allegato 2* *Prima Planimetria catastale - scheda n.7753494 del 04/04/1955;*
- Allegato 3* *Ultima Planimetria catastale - CH0124446 del 08/08/2012;*
- Allegato 4* *Visure catastali fabbricato e ispezioni ipotecarie*
- Allegato 5* *Planimetria stato di fatto fabbricato;*
- Allegato 6* *Comunicazione lavori di manutenzione ordinaria protocollo n.3177 del 03/08/2012;*
- Allegato 7* *Documentazione fotografica;*
- Allegato 8* *Risposta negativa Agenzia delle Entrate su contratti affitto;*
- Allegato 9* *Copia perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008 e s.m.i.;*

Eseguito il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in adempimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sant'Eusanio del Sangro, 12 febbraio 2025

Il CTU

Geom. Consiglio Silvestri