



 - ALLEGATO N.10 -

**PERIZIA IN VERSIONE CONFORME ALLA
DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE
DEI DATI PERSONALI (G.U. 47 – 25.2.2008)**



CTU

Arch. Piero DI FLORIO





Studio Tecnico DI FLORIO
Dott. Ing. Gilberto Di Florio – Arch. Piero Di Florio
Progettazione e calcolo strutturale civile ed industriale

Largo San Nicola 14, 66043 Casoli (CH) - Tel: 0872/981888 - 3384430869 - Email: arch.diflorio@live.it - Pec: piero.diflorio@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Lanciano
Ministero della Giustizia

R.G.E. n. 66/2023

PROCEDURA IMMOBILIARE ESECUTIVA

Promossa da:

XXXX

Contro:

XXXX

Giudice:

XXXX

Custode:

XXXX

C.T.U.:

Arch. PIERO DI FLORIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



INDICE

1. Premesse e quesiti posti al CTU	pag. 4
2. Svolgimento delle operazioni peritali e risposte ai quesiti	pag. 9
2.1 Analisi degli atti della procedura e controlli preliminari	pag. 9
2.2 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento	pag. 9
2.3 Riepilogo dei dati catastali	pag. 11
2.4 Atti di provenienza ed eventuale divisione in lotti	pag. 11
2.5 Realizzazione costruzione antecedentemente al 1-9-1967	pag. 12
2.6 Eventuali titoli edilizi ed opere abusive	pag. 12
2.7 Certificato di destinazione urbanistica	pag. 13
2.8 Ricostruzione vicende nel ventennio – verifica formale	pag. 13
2.9 Possibilità di esercizio dell’opzione IVA	pag. 13
3. Determinazione del valore dell’immobile	pag. 14
4. Elenco degli allegati	pag. 17



1. Premesse e quesiti posti al CTU

- il sottoscritto Arch. Piero DI FLORIO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lanciano al n. 82, veniva nominato esperto estimatore per l'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe mediante decreto di fissazione di udienza (ex art. 569 c.p.c.) del **23.01.2024**, notificatogli dalla Cancelleria del Tribunale a mezzo pec in data **12.02.2024**;
- in data **13.02.2024** lo scrivente depositava telematicamente il verbale di giuramento per l'accettazione dell'incarico affidatogli;
- in data **05.03.2024** il CTU effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile di proprietà dell'esecutato, alla presenza dello stesso, del figlio XXXX e del Custode XXXX;
- poiché non è stato possibile effettuare il sopralluogo prima della data indicata al punto precedente, ed anche a causa di impegni all'estero già fissati dallo scrivente tra la fine di febbraio e l'inizio di marzo, in data **11.03.2024** lo stesso depositava l'istanza per la richiesta di proroga dei termini per il deposito della propria perizia di stima;
- con decreto del **15.03.2024** il Giudice concedeva al CTU la proroga richiesta per il deposito della relazione di stima, fissando la nuova scadenza al 16.04.2024, revocando l'udienza precedentemente fissata per il 16.04.2024 e rinviandola al 14.05.2024;
- mediante il summenzionato decreto del 23.01.2024, il Giudice poneva al CTU i seguenti quesiti:

“ [...] proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inadeguati. In particolare l'esperto deve precisare:

a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle 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. 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.

b) 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.

c) 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 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 ostantive;

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

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

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

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co., c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

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.



2. Svolgimento delle operazioni peritali e risposte ai quesiti

2.1 ANALISI DEGLI ATTI DELLA PROCEDURA E CONTROLLI PRELIMINARI

Dai controlli preliminari effettuati dallo scrivente sugli atti della procedura è emerso che la documentazione presentata, ai sensi dell'art. 567 – comma 2 – c.p.c., è idonea. Si precisa che il creditore procedente ha optato per il **deposito di certificazione notarile sostitutiva**, prodotta dal Notaio XXXX iscritto al Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in XXXX (CE) alla via XXXX, ed effettuata in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 18.12.2023 (data di trascrizione del pignoramento). La predetta certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento, nello specifico ad un atto di donazione accettata del 6 maggio 1979, repertorio n. 12138 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 2 giugno 1979 al numero di registro generale 6874 e numero di registro particolare 5512.

Si precisa che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento unitamente all'estratto catastale storico riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni (18.12.2023). All'interno della predetta certificazione notarile sostitutiva risultano indicati tutti i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha provveduto all'acquisizione dello stesso tramite apposita richiesta al comune di San Giovanni Teatino (*vedasi Allegato 1*), presso il quale è stato richiesto e acquisito anche il certificato di matrimonio (*vedasi Allegato 2*). **Si segnala che su quest'ultimo non vi è alcuna nota o indicazione circa l'eventuale regime di separazione dei beni fra l'esecutato e la moglie, sebbene il predetto regime sia stato dichiarato nell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto (*vedasi Allegato 3*).**

2.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile è sito nel comune di Casoli (CH), al civico 3 del vicolo V° di Corso Umberto I, nella zona residenziale che si sviluppa a valle del centro storico, ricadente nella zona omogenea del PRG denominata "B1 – Centro Urbano Edificato", dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico ed edilizio, ristrutturazione



edilizia con anche demolizione e ricostruzione. L'unità immobiliare in oggetto è collocata all'interno di un vecchio fabbricato in muratura il cui sviluppo è verticale dalla quota di fondazione alla copertura; sul lato est, a valle, l'edificio è costituito da 3 livelli e l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato è collocata all'ultimo livello, caratterizzandosi con un balcone e la relativa porzione di facciata tinteggiata di colore giallo; sul lato ovest (a monte), la predetta unità immobiliare si sviluppa su 3 livelli differenti: il più basso (seminterrato) è caratterizzato da un vano cantina, annesso all'abitazione, con piccola scalinata di accesso indipendente esterna e dotato di una piccola finestra sulla facciata ovest. Da un'altra scala poco più a destra di quella appena menzionata, sempre con accesso diretto dal vicolo esterno e posta sulla facciata ovest, si accede al primo livello dell'abitazione composto da n.3 vani destinati a cucina, soggiorno e una camera da letto, più un piccolo wc verandato ricavato sul lato sud. Sia il soggiorno che la camera da letto sono dotati di balconi. Questo livello è collegato ad un piano superiore mediante una scala interna in legno addossata alla parete nord del vano soggiorno che consente l'accesso ad un sottotetto costituito da n.2 vani adibiti a ripostiglio dotati di lucernari, un disimpegno ed un piccolo bagno dotato di una finestra posta a quota pavimento. Il fabbricato è inserito all'interno di un cosiddetto "aggregato" urbano, pertanto sui lati nord e sud confina con altri corpi di fabbrica in adiacenza, e sul lato est con un percorso pedonale rialzato rispetto alla quota dell'arteria viaria individuata come Corso Umberto I (vedasi Allegato 7).

Come già premesso, il fabbricato è di vecchia costruzione, probabilmente risalente agli inizi del secolo scorso, con strutture portanti verosimilmente in muratura di pietra a sacco, impalcati con struttura a travi di ferro ed almeno uno sorretto ancora da vecchie travi in legno massiccio, come è possibile scorgere dalle foto allegate del vano cantina, il quale si presenta rifinito di intonaci, tinteggiature e pavimentazione in "marmette di graniglia". Anche tutto il primo livello di abitazione risulta dotato di intonaci, tinteggiature, pavimento in marmette ed altre rifiniture non di pregio; il piano sottotetto presenta un disimpegno ed una prima stanza ripostiglio dotati di rifiniture interne, un bagno dotato di rifiniture e di tutti i pezzi igienici a corredo; al contrario, il secondo vano ripostiglio si presenta con rifiniture più grezze ed in cattivo stato di conservazione.

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 05.03.2024, congiuntamente al custode, all'esecutato ed al proprio figlio conduttore dell'unità immobiliare, è stata rilevata una perdita di acqua derivante con molta probabilità dall'impianto idrico del bagno posto al piano sottotetto, riattivato proprio in occasione del predetto sopralluogo. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e risulta allacciato al contatore, sebbene non sia conforme agli standard vigenti, mentre non è presente un impianto di riscaldamento autonomo, vi è solamente un vecchio camino nel vano di ingresso ed un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. In considerazione di quanto appena



elencato, lo scrivente ritiene che l'immobile non abbia attualmente le condizioni ottimali di abitabilità nell'immediato, inoltre risulta non più abitato da molto tempo **sebbene sia stato stipulato un contratto di locazione tra l'esecutato (parte locatrice) ed il figlio (parte conduttrice) in data 27.10.2023, con nota di trascrizione telematica R.G. 19605 – R.P. 15443 in data 31.10.2023** (vedasi Allegato 5).

Come già premesso, non vi sono finiture di pregio e gli ultimi interventi di ristrutturazione e/o manutenzione interna sembrano risalire quantomeno agli anni '80 del secolo scorso (vedasi Allegato 4).

2.3 RIEPILOGO DEI DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Foglio 47 – Particella 1171 – Sub 4 nel Catasto Fabbricati del comune di Casoli (CH), avente categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 71 mq escluse aree scoperte, Rendita 86,76 euro. All'interno della documentazione messa a disposizione del sottoscritto tramite il fascicolo telematico, è stata rilevata la presenza, oltre che della visura catastale nominativa storica, anche della planimetria catastale dell'immobile, insieme all'estratto di mappa. Tale planimetria catastale risulta essere redatta dal Geom. XXXX in data 02.11.2004 per conto dell'allora proprietario XXXX, e la stessa risulta essere conforme allo stato dei luoghi. Dall'analisi della documentazione messa a disposizione dello scrivente, non risultano gravare oneri, pesi, servitù, diritti di usufrutto od altri vincoli, eccezion fatta per gli oneri di natura condominiale relativi agli eventuali interventi di manutenzione e restauro delle facciate, essendo esse parti comuni dell'intero fabbricato. Non risulta, inoltre, che l'immobile sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Si allegano le planimetrie degli immobili (vedasi Allegato 6) insieme a quella in cui vengono indicati ed evidenziati i confini (vedasi Allegato 7).

2.4 ATTI DI PROVENIENZA ED EVENTUALE DIVISIONE IN LOTTI

All'atto della trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18.12.2023, la parte esecutata risulta essere intestataria della proprietà per 1/1 dei beni in oggetto, in forza dell'atto di compravendita del 20.07.2004, con rogito del Notaio XXXX, repertorio 95916/11249. Antecedentemente a tale data e come già illustrato in precedenza, un atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento, nello specifico ad un atto di donazione accettata del 6 maggio 1979, repertorio n. 12138 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 2 giugno 1979 al numero di registro generale 6874 e numero di registro



particolare 5512. Poiché l'entità dei beni oggetto di pignoramento è modesta, unitamente alla loro conformazione e caratterizzazione architettonica, l'immobile non risulta divisibile in lotti.

2.5 REALIZZAZIONE COSTRUZIONE ANTECEDENTEMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967

Come già anticipato nel capitolo relativo all'identificazione dell'immobile, la costruzione dell'immobile in oggetto è senza dubbio antecedente al 1 settembre 1967.

2.6 EVENTUALI TITOLI EDILIZI ED OPERE ABUSIVE

Nonostante l'immobile sia stato realizzato "ante '67", vi è un **titolo edilizio risalente al 17 agosto 1985**, nello specifico si tratta di una Concessione Edilizia (prot.n. 2768) intestata al precedente proprietario e redatta dal Geom. XXXX per la ristrutturazione della copertura.

Sono state rilevate difformità tra gli elaborati grafici del progetto architettonico, facente parte della Concessione Edilizia n.2768 del 17.08.1985, e lo stato dei luoghi rappresentato invece correttamente sulle planimetrie catastali. Data la non probatorietà dei documenti catastali, deve necessariamente esserci congruenza tra gli elaborati planimetrici del titolo edilizio (urbanistico) e quelli catastali. Dall'analisi della documentazione reperita in Comune (*vedasi Allegato 8*) relativa alla summenzionata concessione edilizia si elencano le seguenti difformità:

- **ESTERNI:** nel progetto architettonico del 1985 è riportata una scala esterna sulla facciata posteriore dove vi è l'ingresso all'abitazione, lato vicolo ad ovest, che collega la camera da letto posta sul lato nord con quello che all'epoca era un terrazzo. Tale scala oggi non è presente e ciò che rimane è solo un balcone in corrispondenza della predetta camera da letto; sempre sulla medesima facciata ovest, nel progetto non sono riportate la finestra del bagno al piano sottotetto e la piccola finestra del vano cantina; sulla facciata più a sud, in progetto è stata rappresentata una veranda più piccola di quella oggi esistente, più corta nel senso longitudinale, con una porta di passaggio interna collocata in maniera differente dallo stato esistente e con un probabile allargamento della predetta veranda all'interno di quello che dagli elaborati appare come una sorta di cavedio verso il lato est, proprio lo spazio in cui oggi è presente un piccolo wc; infine, sulla facciata est, lato Corso Umberto I, il balcone esistente del soggiorno sembra essere più grande di quello rappresentato negli elaborati grafici del progetto architettonico.

- **INTERNI:** nella planimetria del primo livello di abitazione non è riportata la scala in legno che oggi collega il soggiorno con il piano sottotetto, inoltre andrebbe aggiornata la pianta del piano sottotetto con l'attuale distribuzione interna degli ambienti, dal momento che negli elaborati grafici



di progetto – per la condizione di stato a lavori ultimati – è stata rappresentata solo la pianta della copertura e non, appunto, quella del livello sottotetto.

Per sanare le difformità appena elencate sarà necessario presentare un progetto in sanatoria sia urbanistico, quindi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Casoli, che strutturale, presso il Genio Civile con le verifiche locali delle parti strutturali modificate. La stima degli oneri professionali per la redazione delle due pratiche di sanatoria è di circa €2.800,00 (più IVA e accessori per Legge) ai quali si devono aggiungere le sanzioni amministrative che verranno irrogate, che nel caso dei quelle comunali sono pari ad €516,00 per un totale (non definitivo, se si considerano anche ulteriori oneri amministrativi) pari ad €3.316,00.

2.7 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di un fabbricato, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario.

2.8 RICOSTRUZIONE VICENDE NEL VENTENNIO – VERIFICA FORMALE

Dalla data antecedente al ventennio e fino al 20.07.2004 l'immobile in oggetto risulta essere intestato a XXXX. Successivamente alla predetta data, diviene proprietario il Sig. XXXX, si torna a ribadire, con atto del 20.07.2004 redatto dal notaio XXXX, rep. n. 95916/11249 – compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 10363.1/2004 Reparto PI di Chieti, in atti dal 04.08.2004 e successiva trascrizione n. 14191/10363 del 19.08.2004. Come già elencato, antecedentemente all'atto di compravendita del 2004 vi è un atto di donazione accettata del 6 maggio 1979, repertorio n. 12138 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 2 giugno 1979 al numero di registro generale 6874 e numero di registro particolare 5512.

2.9 POSSIBILITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

Dall'analisi delle numerose modifiche subite negli anni dalla fiscalità immobiliare, l'ultima delle quali è avvenuta a seguito dell'emanazione del DL 22/06/2012 n. 83, convertito dalla L. 07/08/2012 n. 134, che ha modificato l'art. 10 del DPR 633/72, si rileva che le cessioni di fabbricati sia ad uso abitativo che strumentali per natura costituiscono operazioni esenti IVA, eccezion fatta per le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici, ovvero che vi hanno eseguito opere di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo, effettuate entro cinque anni dalla ultimazione della costruzione o dell'intervento. Poiché la fattispecie in esame riguarda la cessione di un fabbricato ad uso abitativo di proprietà di un privato e non di un'impresa, non vi sono i requisiti per l'esercizio dell'opzione IVA.



3. Determinazione del valore dell'immobile

Comune: CASOLI (CH)
Indirizzo: Vico V di Corso Umberto I, n. 3
Estremi catastali: Foglio 47, Particella 1171, Sub 4

Per il calcolo della superficie è stata adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL)

CALCOLO DELLE SUPERFICI	Superf. Lorda mq	Percentuale %	Superficie commerciale mq
Abitazione principale (piano primo rialzato)	72,30	100	72,30
Piano sottotetto non abitabile	32	35	11,20
Balconi scoperti	4,30	33	1,42
Cantina seminterrata	13,95	25	3,49
Superficie commerciale totale (mq)		88,41	

20/03/24, 18:27

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: CASOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	1000	L	2,8	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	850	L	2,4	3,6	N
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	2	3	N
Box	NORMALE	500	750	L	2,2	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	350	500	L	1,5	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	770	1150	L	3,2	4,8	N

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

Valore locazione minimo di mercato (banca dati AdE)	2,4 €/mq-mese	x
Coefficiente di vetustà (oltre i 55 anni)	0,65	x
Superficie commerciale totale	88,41 mq	=

Canone di locazione (valore di mercato) 135 €mese (arrotondato)



La presente perizia di stima è conforme alla norma UNI 11612:2015 riguardante la stima del valore di mercato degli immobili.



4. Elenco degli Allegati

Allegato 1 – Certificato di stato civile dell'esecutato

Allegato 2 – Certificato di matrimonio dell'esecutato

Allegato 3 – Atto di compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento

Allegato 4 – Documentazione fotografica

Allegato 5 – Contratto di locazione

Allegato 6 – Planimetria catastale dell'immobile

Allegato 7 – Planimetria confini

Allegato 8 – Titolo edilizio del 1985

Allegato 9 – Descrizione per ordinanza di vendita

Allegato 10 – Copia della Perizia in versione conforme alla direttiva del Garante privacy

Allegato 11 – Check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione

Allegato 12 – Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati



Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente Relazione, che si compone di n. 18 pagine di testo e n. 12 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente Relazione viene inviata ai creditori procedenti e al debitore e, successivamente, depositata in Tribunale tramite procedura informatizzata PCT.



Casoli, 02.04.2024

Il CTU
Arch. Piero DI FLORIO

