

RELAZIONE FINALE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI LANCIANO

Procedura
M. 70/2023 R.G.E.
Giudice E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso



Data: 30/06/2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Egisto Rossetti

Iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C.
della Provincia di Chieti al n. d'Albo 870

ARQUITETTO
EGISTO
ROSSETTI
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 870
GRUPPO DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CHIETI



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

ILL.MO Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Chiara D'Alfonso del Tribunale di Lanciano .

Premessa

Il sottoscritto Egisto Rossetti, Architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. d' Albo 870 , con studio a Perano (CH) in Via Quadroni n. 78, è stato nominato quale consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva n. 70/2023 R.G.E. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Ad evasione dell'incarico conferito per il quale ha prestato giuramento in data 03/05/2024, esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto esperto estimatore qui di seguito risponde ai quesiti posti dal Giudice, procedendo alla seguente verifica preliminare richiesta dal Giudice che nello specifico ha chiesto:

A) 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

Egisto Rossetti Architetto

Via Quadroni, 78 - 66040 - PERANO (CH)

tel. +39 333 23 94 666 / e-mail: architetto@egistorossetti.it / pec: egisto.rossetti@archiworldpec.it

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.

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 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.

RISPOSTA AL CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Prima di procedere a riportare le successive parti del quesito dell'ILL.MO GIUDICE si provvede formulare le risposte alla fase preliminare:

A. il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva in data 28/02/2024. Dalla certificazione si evince quanto segue:
in ordine al ventennio preso in esame alla data del 19/12/2023 si rilevano le seguenti formalità:

- All'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Casoli Foglio 22 Particella 820 (sul quale è stato edificato il fabbricato Particella 4137), è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 16/06/2008 Numero di repertorio 489 TRIBUNALE DI LANCIANO sede LANCIANO (CH) trascritto il 30/06/2008 nn. 13640/9362 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].

Si precisa che l'ente urbano p.lla 820 deriva dalla fusione delle originarie p.lle 103, 104, 162, 162/1, 162/2.

- A [REDACTED], l'intera piena proprietà degli originali immobili p.lla 104 e p.lla 162/2 che hanno dato origine ai beni oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 26/05/1964 rep. N. 8648 Notaio Covello di Casoli, trascritto il 03/06/1964 nn. 8239/7600 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

A [REDACTED], l'intera piena proprietà dei restanti immobili, nella loro originaria consistenza, è pervenuta per atto di donazione a rogito Notaio GIULIO DI GIORGIO fu Nicola in data 05/07/1951 trascritto in data 24/07/1951 ai nn. 7092/16742 da potere di [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 20361/4051 DEL 27/10/2010 del 27/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/10/2010 Numero di repertorio 10057/5049 Notaio FERRARI PAOLO Sede LANCIANO (CH) a favore di [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale 0 [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), contro [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], capitale € 123.487,00 Totale € 246.974,00 Durata 25 anni, Grava su Casoli Foglio 22 Particella 4137 Sub. 3 - Particella 4137 Sub. 4 – Particella 4137 Sub. 5 – Particella 4137 Sub. 6.

TRASCRIZIONE NN. 22865/17988 del 19/12/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/11/2023 Numero di repertorio 706 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH) A favore di [REDACTED] Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED]), contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava su Casoli Foglio 22 Particella 4137 Sub. 3 - Particella 4137 Sub. 4 - Particella 4137 Sub. 5 - Particella 4137 Sub. 6.

Nella certificazione si evince altresì che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 19/12/2023, risulta essere censito:

- **Catasto fabbricati di CASOLI (CH) FOGLIO 22 PARTICELLA 4137 SUBALTERNO 3 Natura C2 Classe 1 Consistenza 87 mq Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte 114 mq Rendita catastale Euro 116,82 Indirizzo CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T.**

IN DITTA A: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI DERIVANTI DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2011
Pratica n. CH0199144 in atti dal 15/09/2011 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 57124.1/2011).

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/09/2010 Pratica n.
CH0198829 in atti dal 15/09/2010 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2010).

- Catasto fabbricati di CASOLI (CH) FOGLIO 22 PARTICELLA 4137
SUBALTERNO 4 Natura A3 Classe 2 Consistenza 9,5 vani Totale: 249 mq
Totale escluse aree scoperte 247 mq Rendita catastale Euro 588,76
Indirizzo CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T-1.

INDITTA A: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI DERIVANTI DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2011
Pratica n. CH0199144 in atti dal 15/09/2011 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 57124.1/2011).

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/09/2010 Pratica n.
CH0198829 in atti dal 15/09/2010 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2010).

- Catasto fabbricati di CASOLI (CH) FOGLIO 22 PARTICELLA 4137
SUBALTERNO 5 Natura C6 Classe 2 Consistenza 110 mq Totale: 129 mq
Totale escluse aree scoperte 129 mq Rendita catastale Euro 204,52
Indirizzo CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T.

INDITTA A: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI DERIVANTI DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2011
Pratica n. CH0199144 in atti dal 15/09/2011 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 57124.1/2011).

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/09/2010 Pratica n.
CH0198829 in atti dal 15/09/2010 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2010).

- Catasto fabbricati di CASOLI (CH) FOGLIO 22 PARTICELLA 4137
SUBALTERNO 6 Natura C6 Classe 1 Consistenza 19 mq Totale: 27 mq

Totale escluse aree scoperte 27 mq Rendita catastale Euro 29,44

Indirizzo CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T.

INDITTA A: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI DERIVANTI DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2011

Pratica n. CH0199144 in atti dal 15/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57124.1/2011).

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/09/2010 Pratica n. CH0198829 in atti dal 15/09/2010 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2010).

B) Si precisa che creditore procedente non ha 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). Si ribadisce che si è in presenza di deposito della certificazione notarile sostitutiva, pertanto si è verificato, a mezzo di controlli in catasto, che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione, riscontrabili nella ispezione ipotecaria.

C) Si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto lo scrivente esperto lo acquisito presso i competenti uffici comunale del Comune di Casoli e provvede ad allegarlo alla presente relazione. Si anticipa che l'esecutato risulta coniugato in matrimonio con la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Cod. Fiscale [REDACTED]) in regime di separazione dei beni.

Avendo il C.T.U.

- provveduto controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile in raccordo con il custode;
- effettuato sopralluogo in data 12/06/2024, di cui al verbale del custode del 13/06/2024;
- dato le risposte al controllo preliminare richiesto dall' ILL.MO Sig. Giudice,

provvede a riportare i restanti punti del quesito formulato e successivamente a dare le risposte necessarie nel medesimo ordine.

SUCCESSIVI PUNTI DEL QUESITO DELL' ILL.MO Sig. Giudice

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 eseguita 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;

Egisto Rossetti Architetto

Via Quadroni, 78 - 66040 - PERANO (CH)

tel. +39 333 23 94 666 / e-mail: architetto@egistorossetti.it / pec: egisto.rossetti@archiworldpec.it

- 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

condominali 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.

RISPOSTE AI SUCCESSIVI PUNTI DEL QUESITO DELL' ILL.MO Sig. Giudice

- 1) Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di una costruzione di tipo unifamiliare con due annessi, situati nel Comune di Casoli (CH) alla Località Laroma, n. 152 Per quanto riguarda il corpo principale destinato

prevalentemente a residenza ed è identificato in catasto dai subalterni n. 3 e n. 4, della particella n. 4137 del foglio n. 22 del Comune di Casoli.

Gli altri beni del compendio immobiliare sono due annessi di cui il principale è individuato dal subalterno n. 5, della particella n. 4137 del foglio n. 22 del Comune di Casoli, con funzione di magazzino e portico, mentre il minore (subalterno n. 6, della particella n. 4137 del foglio n. 22) costituito di due ambienti su piani diversi ha funzioni di pollaio e conigliera, qui sono rilevabili due modeste difformità catastali appositamente evidenziati sugli elaborati grafici allegati. Gli annessi non si trovano in cattivo stato di conservazione, il più grande non si ritiene recuperabile con attività di manutenzione straordinaria e tenuto conto di alcuni materiali impiegati (lamiere e materiale di recupero) appare più proponibile un'attività di demolizione e ricostruzione, almeno parzialmente.

In riassunto schematico l'immobile oggetto di stima, localizzato in località Laroma del Comune di Casoli (CH), è identificato catastalmente con le planimetrie e le visure allegate di cui si riportano le descrizioni catastali:

1) MAGAZZINO

Dati identificativi: Comune di **CASOLI (B985) (CH)**

Foglio 22 Particella 4137 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASOLI (B985) (CH)**

Foglio 22 Particella 4137

Classamento:

Rendita: **Euro 116,82**

Categoria **C/2a**), Classe **1**, Consistenza **87 mq**

Foglio 22 Particella 4137 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T

Dati di superficie: Totale: **114 mq**

2) ABITAZIONE

Dati identificativi: Comune di **CASOLI (B985) (CH)**

Foglio 22 Particella 4137 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASOLI (B985) (CH)**

Foglio 22 Particella 4137

Classamento:

Rendita: **Euro 588,76**

Categoria **A/3a**, Classe 2, Consistenza **9,5 vani**

Foglio 22 Particella 4137 Subalterno 4

Indirizzo: CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **249 mq** Totale escluse aree scoperte b): **247 mq**

3) **PRIMO ANNESSO**

Dati identificativi: Comune di **CASOLI (B985) (CH)**

Foglio 22 Particella 4137 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASOLI (B985) (CH)**

Foglio 22 Particella 4137

Classamento:

Rendita: **Euro 204,52**

Categoria **C/6a**, Classe 2, Consistenza **110 mq**

Foglio 22 Particella 4137 Subalterno 5

Indirizzo: CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T

Dati di superficie: Totale: **129 mq**

4) **SECONDO ANNESSO**

Dati identificativi: Comune di **CASOLI (B985) (CH)**

Foglio 22 Particella 4137 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASOLI (B985) (CH)**

Foglio 22 Particella 4137

Classamento:

Rendita: **Euro 29,44**

Categoria **C/6a**, Classe 1, Consistenza **19 mq**

Foglio 22 Particella 4137 Subalterno 6



Indirizzo: CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T

Dati di superficie: Totale: 27 mq

Si precisa che sono presenti alcune difformità planimetriche interne agevolmente sanabili anche dal punto di vista catastale.

Confini:

Premesso che i beni descritti sono congiunti dalla corte comune distinta in catasto al subalterno 1 della particella n. 4137 del foglio di mappa n. 22 del Comune di Casoli, detta particella ha i seguenti confini:

sul lato sud/sud-est il confinante è il Comune di Casoli tramite la strada comunale;

- sul lato nord con stessa ditta [REDACTED], particelle nn. 100 e 102 del foglio di mappa n. 22 del Comune di Casoli);
- sul lato nord-ovest con proprietà della Sig.ra [REDACTED] (particella n. 304 del foglio di mappa n. 22 del Comune di Casoli), nata a [REDACTED] il [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED].

I beni descritti oggetto di stima non si ritengono separabili e di conseguenza non vendibili separatamente poiché sono dipendenti fra loro, comunicanti e fanno parte dello stesso gruppo edilizio e congiunte dalla corte comune.

Separare i beni descritti renderebbe difficile la vendita e la manifestazione di interesse da parte di soggetti terzi.

Nei paragrafi successivi si farà menzione come unico bene oggetto di stima.

- 2) Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di una costruzione di tipo unifamiliare con due annessi, situati nel Comune di Casoli (CH) alla Località Laroma, n. 152 realizzati originariamente in data antecedente al 1967 e successivamente rimaneggiati come risulta dai titoli edilizi reperiti.

Per quanto riguarda il corpo principale (sub. 3 e 4, particella 4137, foglio 22 del Comune di Casoli destinato prevalentemente a residenza è stato realizzata, su

due livelli, in muratura portante in struttura mista, con alcuni setti murari in pietra ed altri in laterizio pieno o forato. La copertura è a terrazzo ed in aderenza risulta essere presente altra costruzione non facente parte della procedura di cui alla presente relazione. Alla data del sopralluogo il bene risultava essere nella piena disponibilità dell'esecutato, ivi residente, unitamente all'anziana madre ed alla sorella con due figli minori. L'esecutato si è reso disponibile a permettere gli accessi periodici previo avviso, come il sopralluogo del 12/06/2024.

Lo stato di conservazione del piano primo è discreto mentre diverse criticità strutturali sono riscontrabili al piano terra dove sono presenti diversi puntelli di sostegno al solaio di piano. Le planimetrie di catasto, in relazione allo stato dei luoghi, mostrano alcune difformità planimetriche dovute a rimaneggiamenti non autorizzati o comunicati.

Al piano terra, in prossimità dell'accesso principale al lotto, è presente un magazzino ripartito in quattro parti, con collegato un modesto WC con antibagno mentre un modesto locale tecnico e posto in aderenza ad altra proprietà. Il totale degli ambienti ha una consistenza rilevata in mq 118,15, mentre l'altezza dei locali è cm ,58, come meglio riportato nelle planimetrie allegate alla presente relazione.

Gli ambienti appena descritti sono riferiti al subalterno n. 3, della particella n. 4137 del foglio n. 22 del Comune di Casoli.

Sempre al piano terra, ma riconducibile al subalterno n. 4 (particella n. 4137 del foglio n. 22 del Comune di Casoli), in posizione retrostante alla massa principale del subalterno n. 3 si sviluppano altri ambienti a cui si accede da una porta sul lato est della costruzione. Detti ambienti sono sottoscala, lavanderia, WC e cantina costituita di due ambienti. La superficie complessiva di questa porzione di subalterno n. 4 è di circa mq 94,65 mentre l'altezza dei locali al piano terra è di cm 270. La restante parte del subalterno n. 4 della particella n. 4137 del foglio n. 22 del Comune di Casoli, si sviluppa per intero al piano primo al quale si accede da una scala esterna posta sull'angolo sud-est del fabbricato. Gli ambienti al piano primo risultano essere i seguenti: ingresso, bagno, corridoio, procedendo nel corridoio dall'ingresso vi sono n. 3 stanze sulla destra di cui una adibita a cucina con stanzino annesso e n. 3 stanze sulla sinistra oltre ad una

stanza finale sulla fine del corridoio anticipata da un disimpegno. Il totale della superficie occupata dalla restante parte del subalterno n. 4 è pari a mq 206,18 oltre a due balconi per mq 4,45 e la scala esterna di accesso che occupa una superficie di mq 7,10. L'altezza interna del piano terra è prevalentemente di cm 300, eccetto per una stanza che è di cm 314.

Sono presenti due annessi. Il primo è realizzato in muratura con copertura in lamiera, coevo della costruzione residenziale di cui il principale è individuato dal subalterno n. 5, della particella n. 4137 del foglio n. 22 del Comune di Casoli, con funzione di magazzino (mq 116,00 e altezza variabile tra cm 200, cm 260 e cm 350) e portico (mq 49,20 e altezza di variabile tra cm 350 e cm 410). L'annesso più piccolo (subalterno n. 6, della particella n. 4137 del foglio n. 22) è realizzato in muratura ed è costituito di tre ambienti su piani diversi con funzioni di pollaio e conigliera (mq 20,30 + mq 33,60, altezza media di circa cm 240). Le coperture degli annessi sono del tipo piano ed il loro stato di conservazione è pessimo.

- 3) La data di costruzione, tenendo presenti stile e le tecniche costruttive impiegati e leggendo i dati notarili, la costruzione è certamente successiva al 2/09/1967. Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi che hanno riguardato i beni oggetto della presente relazione. L'unico titolo che ha destato attenzione è stato il Permesso di Costruire n. 41 / 2009 che ha trattato attività di "demolizione e ricostruzione, con ampliamento di rimesse agricole connesse alla conduzione del fondo". Questo titolo però ha interessato la particella n. 102 del foglio di mappa n. 22 per le attività di ricostruzione e solamente per attività di porzioni di demolizione di fabbricati presenti sulla vecchia particella n. 820, che poi ha contribuito alla formazione della particella n. 4137. Ad ogni buon fine si precisa che questo intervento non riguarda la procedura in oggetto.
- Pertanto, rispetto in materia urbanistica non sono evidenziabili difformità non essendoci titoli precedenti, risultano come anticipato alcune difformità catastali in relazione ad alcune ripartizioni interne.
- Non risulta esistente il certificato di abitabilità.

Sono necessari interventi strutturali con procedure previste dalla normativa in materia e secondo le disposizioni del Genio Civile Regionale dell'Abruzzo.

- 4) Come anticipato, presso il repertorio dell'ufficio tecnico comunale, i citati titoli abilitativi rinvenuti, hanno portato al riscontro di alcune difformità edilizie, per lo più dovute a variazioni planimetriche interne. Si è ribadisce di conseguenza, in analogia con l'attuale procedura di cui all'art. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, che il fabbricato non risulta conforme all'accatastamento, sempre relativamente alle citate variazioni planimetriche interne. Le difformità urbanistiche e catastali risultano sanabili con agevoli e ordinarie procedure. Per la parte urbanistica è proponibile una Scia in Sanatoria effettuabile ai sensi del art. 36 DPR 380/01 con la redazione del predetto titolo e il pagamento di sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro, ai sensi dell'Art. 37 comma 1 del DPR 380/01. Lo stesso dicasi per le questioni catastali.
- 5) Si porta in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) E' stata accertata la sostanziale rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, lo scrivente CTU ritiene oltre il suo incarico poter procedere autonomamente all'aggiornamento planimetrico di catasto e che pertanto il Decreto di trasferimento possa eseguirsi con le presenti annotazioni e lasciare in capo al destinatario finale dei beni le minime elaborazioni DOCFA da inviare all'Agenzia del Territorio di Chieti.
- 7) La parte esecutata è unica, riguardante il Sig. [REDACTED] intestatario degli immobili in forza degli atti pubblici riportati nella verifica preliminare e riscontrati dalla documentazione esaminata tramite Agenzia del Territorio ed era già intestataria degli immobili al momento dell'atto del

pignoramento (21/11/2023). Non vi sono altri comproprietari e non conseguono quote di alcuna natura. Come anticipato al punto 1) non è possibile formulare una lottizzazione del compendio dei beni in procedura.

In data 21/11/2023 la parte eseguita era già intestataria degli immobili al momento dell'atto del pignoramento.

8) Ricostruzione analitica delle formalità nel ventennio antecedente il pignoramento:

all'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Casoli Foglio 22 Particella 820 (sul quale è stato edificato il fabbricato Particella 4137), è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 16/06/2008 Numero di repertorio 489 TRIBUNALE DI LANCIANO sede LANCIANO (CH) trascritto il 30/06/2008 nn. 13640/9362 da potere di [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CH) Codice Fiscale [REDACTED] C.

Si precisa che l'ente urbano p.lla 820 deriva dalla fusione delle originarie p.lle 103, 104, 162, 162/1, 162/2.

- A [REDACTED], l'intera piena proprietà degli originali immobili p.lla 104 e p.lla 162/2 che hanno dato origine ai beni oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 26/05/1964 rep. N. 8648 Notaio Covello di Casoli, trascritto il 03/06/1964 nn. 8239/7600 da potere di [REDACTED] nata a Casoli il 03/10/1935.
- A [REDACTED] l'intera piena proprietà dei restanti immobili, nella loro originaria consistenza, è pervenuta per atto di donazione a rogito Notaio GIULIO DI GIORGIO fu Nicola in data 05/07/1951 trascritto in data 24/07/1951 ai nn. 7092/16742 da potere di [REDACTED].

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 20361/4051 DEL 27/10/2010 del 27/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/10/2010 Numero di repertorio 10057/5049 Notaio FERRARI

PAOLO Sede LANCIANO (CH) a favore di B [REDACTED]
[REDACTED] Codice [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto
[REDACTED]), contro [REDACTED]
[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice
fiscale [REDACTED], capitale € 123.487,00 Totale €
246.974,00 Durata 25 anni, Grava su Casoli Foglio 22 Particella 4137
Sub. 3 - Particella 4137 Sub. 4 - Particella 4137 Sub. 5 - Particella 4137
Sub. 6.

TRASCRIZIONE NN. 22865/17988 del 19/12/2023 nascente da
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/11/2023 Numero di
repertorio 706 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
LANCIANO Sede LANCIANO (CH) A favote di [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente:
[REDACTED], contro
[REDACTED] Nato il [REDACTED] a
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava su
Casoli Foglio 22 Particella 4137 Sub. 3 - Particella 4137 Sub. 4 -
Particella 4137 Sub. 5 - Particella 4137 Sub. 6.

Nella certificazione si evince altresì che in base ai controlli effettuati
presso i competenti uffici catastali, alla data del 19/12/2023, risulta
essere censito:

- Catasto fabbricati di CASOLI (CH) FOGLIO 22 PARTICELLA 4137
SUBALTERNO 3 Natura C2 Classe 1 Consistenza 87 mq Totale: 114 mq
Totale escluse aree scoperte 114 mq Rendita catastale Euro 116,82
Indirizzo CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T.

IN DITTA: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI DERIVANTI DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2011
Pratica n. CH0199144 in atti dal 15/09/2011 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 57124.1/2011).

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/09/2010 Pratica n. CH0198829 in atti dal 15/09/2010 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2010).

- Catasto fabbricati di CASOLI (CH) FOGLIO 22 PARTICELLA 4137 SUBALTERNO 4 Natura A3 Classe 2 Consistenza 9,5 vani Totale: 249 mq Totale escluse aree scoperte 247 mq Rendita catastale Euro 588,76 Indirizzo CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T-1.

INDITTA A: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI DERIVANTI DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2011 Pratica n. CH0199144 in atti dal 15/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57124.1/2011).

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/09/2010 Pratica n. CH0198829 in atti dal 15/09/2010 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2010).

- Catasto fabbricati di CASOLI (CH) FOGLIO 22 PARTICELLA 4137 SUBALTERNO 5 Natura C6 Classe 2 Consistenza 110 mq Totale: 129 mq Totale escluse aree scoperte 129 mq Rendita catastale Euro 204,52 Indirizzo CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T.

INDITTA A: [REDACTED] Nato il 04/07/1979 a [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI DERIVANTI DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2011 Pratica n. CH0199144 in atti dal 15/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57124.1/2011).

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/09/2010 Pratica n. CH0198829 in atti dal 15/09/2010 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2010).

- Catasto fabbricati di CASOLI (CH) FOGLIO 22 PARTICELLA 4137 SUBALTERNO 6 Natura C6 Classe 1 Consistenza 19 mq Totale: 27 mq Totale escluse aree scoperte 27 mq Rendita catastale Euro 29,44 Indirizzo CONTRADA PIANO LAROMA n. 152 Piano T.

INDITTA A: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI DERIVANTI DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2011
Pratica n. CH0199144 in atti dal 15/09/2011 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 57124.1/2011).

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/09/2010 Pratica n.
CH0198829 in atti dal 15/09/2010 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2010).

9) Stima del valore degli immobili pignorati.

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

Il metodo di stima utilizzato è il metodo sintetico / comparativo, che ha come risultato la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore unitario, corretto con il valore delle detrazioni e/o aggiunte.

Per procedere alla stima del valore venale dell'immobile e necessario prima ricavare il calcolo della superficie commerciale (opportunamente organizzata per destinazioni d'uso): La superficie commerciale è data dalla somma degli ambienti suddivisi in categorie per il coefficiente stabilito dall'Agenzia del Territorio in maniera tale da ottenere la superficie omogeneizzata equivalente.

La superficie commerciale delle unità immobiliari è mq 642,05 (oltre la superficie esterna scoperta pari a mq 913,55) distinta come segue:

magazzino (sub 3)	mq	118,15	arr. a mq	118,15
abitazione (sub 4)	mq	206,18	arr. a mq	206,15
balconi (sub 4)	mq	1,33 ca	arr. a mq	1,35 (30% di mq 4,45)
scala (sub 4)	mq	2,19	arr. a mq	2,15 (30% di mq 7,10)
cantina (sub 4)	mq	94,65	arr. a mq	94,65
rimessa agr. (sub 5)	mq	116,60	arr. a mq	116,50
portico (sub 5)	mq	49,20	arr. a mq	49,20
pollaio (sub 6)	mq	20,30	arr. a mq	20,30
conigliera (sub 6)	mq	33,60	arr. a mq	33,60

restante corte comune mq 913,55 arr. a mq 913,55

A seguito di accurata indagine di mercato e considerati, lo stato di conservazione, la posizione, la superficie dell'unità immobiliare e valutati tutti i dati intrinseci ed estrinseci di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima nell'area urbana di Casoli, è possibile ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. Ne consegue che i più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sono:

<u>magazzino (sub 3)</u>	<u>mq 118,15 x €/mq 250,00 = € 29.537,50</u>
<u>abitazione (sub 4)</u>	<u>mq 206,15 x €/mq 400,00 = € 82.460,00</u>
<u>balconi (sub 4)</u>	<u>mq 1,35 x €/mq 400,00 = € 540,00</u>
<u>scala (sub 4)</u>	<u>mq 2,15 x €/mq 400,00 = € 860,00</u>
<u>cantina (sub 4)</u>	<u>mq 94,65 x €/mq 250,00 = € 23.662,50</u>
<u>rimessa agr. (sub 5)</u>	<u>mq 116,50 x €/mq 180,00 = € 20.970,00</u>
<u>portico (sub 5)</u>	<u>mq 49,20 x €/mq 100,00 = € 4.920,00</u>
<u>pollaio (sub 6)</u>	<u>mq 20,30 x €/mq 100,00 = € 2.030,00</u>
<u>conigliera (sub 6)</u>	<u>mq 33,60 x €/mq 100,00 = € 3.360,00</u>
<u>restante corte comune</u>	<u>mq 913,55 x €/mq 10,00 = € 9.135,50</u>

totale = € 177.475,50

arrotondato a totale = € 177.000,00

Si evidenzia, con le opportune attenzioni in relazione al contesto urbanistico ed ambientale, che i valori indicati sono compatibili con i valori -minimo e massimo- forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Aggiunte/detrazioni al valore: si rendono necessarie, al fine di tenere conto dell'incidenza delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima:

- stato di manutenzione e di conservazione;
- costo necessario per le regolarizzazione catastale;
- costo necessario per la sanatoria edilizia;
- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene;

Ai fini della regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare SCIA in sanatoria di tipo ricognitivo presso l'ufficio SUER del Comune di Casoli

allegando il versamento a titolo di oblazione di euro 516,00 ai sensi dell'Art. 37 comma 1 del DPR 380/01.

Il compenso del professionista per l'elaborazione e la trasmissione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001 ammonta a complessivi euro 1.000,00 oltre iva e tasse come per legge.

Costo della regolarizzazione urbanistica:

- oblazione euro 516,00
- diritti di segreteria per la trasmissione SCIA = euro 100,00
- parcella professionista euro 1.000,00

Costo per la regolarizzazione catastale:

- elaborazione DOCFA : euro 1.000,00
- diritti di segreteria: euro 50,00

Costo attività di Genio Civile:

- spese di bollo = euro 32,00
- diritti di segreteria e tasse = euro 300,00
- parcelle professionisti (tecnico + geologo) euro 3.000,00

RIEPILOGO VALORI ASSEGNATI

Il valore lordo dei beni pignorati è di **euro € 177.000,00**

Al fine di tener conto dell'incidenza delle specifiche caratteristiche e particolarità degli immobili oggetto di stima si detraggono i seguenti importi:

Stato di conservazione e di manutenzione - **euro 8.634,00**

Regolarizzazione catastale - **euro 1.050,00**

le spese per la regolarizzazione urbanistica, oneri e diritti, - **euro 1.616,00**

attività di genio civile, oneri e diritti, - **euro 3.332,00**

riduzione del valore per assenza di garanzia (-10%): - **euro 17.700,00**

valore totale euro 144.668,00

tenuto conto della superficie commerciale di mq 642,05 ne consegue il valore
di euro 225,32/mq

Il valore di mercato degli immobili pignorati, ai sensi del art. 569 c.p.c. è uguale a euro 144.668,00.

Egisto Rossetti Architetto

Via Quadroni, 78 - 66040 - PERANO (CH)

tel. +39 333 23 94 666 / e-mail: architetto@egistorossetti.it / pec: egisto.rossetti@archiworldpec.it

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 10) Non è possibile né necessaria la formazione di gruppi omogenei o lotti .
- 11) Il bene oggetto di perizia di stima è allo stato attuale è abitato.
- 12) Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità sul bene oggetto di stima.
- 13) Si provvede, come da elenco finale, ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) Si provvede 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) Si provvede 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) Si provvede 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)*.

I controlli effettuati sulla certificazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente ovvero sulla prodotta Certificazione Notarile Sostitutiva, ai sensi dell'Art. 5678 comma 2 del c.p.c. , sono stati depositati agli atti.

La check-list è stata predisposta dall'Istituto Vendite Giudiziarie mentre per quanto riguarda il foglio riassuntivo degli identificativi catastali afferenti gli immobili oggetto di stima, sono descritti succintamente in apposito allegato.

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

Egisto Rossetti Architetto

Via Quadroni, 78 - 66040 - PERANO (CH)

tel. +39 333 23 94 666 / e-mail: architetto@egistorossetti.it / pec: egisto.rossetti@archiworldpec.it

Concludo pertanto la presente relazione di perizia di stima, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In allegato:

Allegato n. 1 : visure e planimetrie catastali ultime in atti;

Allegato n. 2 : planimetrie degli immobili ;

Allegato n. 3 : documentazione fotografica ;

Allegato n. 4 : succinta descrizione degli immobili

Allegato n. 5: perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (G.U. N.47 DEL 25/02/2008)

Perano, 30/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Egisto Rossetti



Egisto Rossetti Architetto

Via Quadroni, 78 - 66040 – PERANO (CH)

tel. +39 333 23 94 666 / e-mail: architetto@egistorossetti.it / pec: egisto.rossetti@archiworldpec.it

25
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

