

RELAZIONE FINALE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI LANCIANO



Procedura

M. 63/2022 R.G.E.

Giudice E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso





Data: 24/06/2023



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



Firmato
digitalmente
da ROSSETTI
EGISTO
C: IT



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



TRIBUNALE DI LANCIANO

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 Quadrone n. 78, è stato nominato quale consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva n. 63/2022 R.G.E. promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Ad evasione dell'incarico conferito per il quale ha prestato giuramento in data 20/04/2023, esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto esperto estimatore qui di seguito risponde ai quesiti posti dal Giudice.

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:

1)

- 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.

Egisto Rossetti Architetto

Via Quadrone, 78 - 66040 - PERANO (CH)

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

- 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.

2)

- 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;

RISPOSTA AL CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

In fase preliminare è stato eseguito controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2, CPC effettuata con esito positivo.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva notarile ex art. 567, secondo comma, CPC, in data 27/01/2023;

Dalla certificazione si evince quanto segue: Le unità immobiliari sono pervenute alla ditta esecutata in forza dell'atto pubblico di compravendita stipulato in data 25/11/2003 dal Notaio Mattia Valente, rep. n. 12969/4698, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 28/11/2003 al numero generale 21022 e numero di registro particolare 15876, da [REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari a 1/2 di



piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel Comune di Torricella Peligna (CH) di cui alla procedura. A [REDACTED], individuati come sopra e nelle predette consistenze, gli immobili riportati in NCT a Foglio 16 Particella 670 di cui alla procedura ed in NCT a Foglio 16 Particella 670/1 Subalterno 2, fabbricato rurale soppresso che genera gli immobili riportati in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 2 e Subalterno 4 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico di compravendita del Notaio Francesca Bissatini del 31/07/1987 repertorio n. 2863/564 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 26/08/1987 al numero di registro generale 12051 e numero di registro particolare 10019 da [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torricella Peligna (CH) di cui alla procedura.

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

- *Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento* atto Notaio Valente Mattia del 25/11/2003 repertorio n. 12970/40699 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 28/11/2003 al numero generale 21023 e al numero particolare 3194 a favore di *Banca Toscana S.p.A.* con sede in Firenze (C.F. 05272250480), domicilio eletto in L'Aquila (AQ) Via Beato Cesidio n. 35, per capitale di € 128.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00 (durata anni 30) a carico di [REDACTED] (individuati come sopra) entrambi per diritti pari 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sui seguenti beni immobili:

- riportato in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 2,
- riportato in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 4,
- riportato in NCT a Foglio 16 Particella 670.



- *Verbale di pignoramento Immobili* atto Ufficiale Giudiziario di Atesa del 17/11/2022 repertorio n. 201/2022 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 15/12/2022 al numero generale 23349 e al numero particolare 18205 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena

proprietà sui seguenti beni immobili:

- riportato in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 2,
- riportato in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 4,
- riportato in NCT a Foglio 16 Particella 670.

Nella certificazione non sono presenti le visure catastali attuale e storica con in cui sono indicati i dati catastali attuali e storici.

Non risulta che il creditore procedente abbia presentato il certificato dello stato civile dell'esecutato, che è stato acquisito in data 22/06/2023 dal sottoscritto presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Montenerodomo (CH) e dal quale si evince che gli Esecutati sono in stato civile *coniugati* come precisato nel modulo di controllo.

QUESITI

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;

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, verificati 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, verificati, 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).

RISPOSTE

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto della procedura

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di una costruzione di tipo bifamiliare sita nel Comune di Torricella Peligna (CH) alla Contrada Purgatorio, n. 1 realizzato a fine degli anni '80 del secolo scorso, a seguito di soppressione di fabbricato rurale.

La costruzione bifamiliare, che si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo piano e secondo piano a soffitta) risulta speculare su un vano scala interno (mq 14,00 per piano, per un totale di mq 42,00 da distribuire tra le due proprietà afferenti), facente parte della corte comune (con cui superficie esterna è di mq 328,50 ca) dei subalterni afferenti alla particella 732. La superficie complessiva della porzione di fabbricato oggetto di procedura è di mq 363,00 ca, con diverse destinazioni d'uso e valori a seconda della destinazione. Il fabbricato, a sua volta, risulta interno e contiguo ad un'area di proprietà che arriva alla strada comunale giungente dal centro urbano distante un chilometro ca. Quest'area è identificata catastalmente dalla particella n. 670 del foglio di mappa n. 16 e fa anch'essa parte della procedura. Sulla stessa si è riscontrata la presenza di un modesto corpo di fabbrica, di dimensioni planimetriche pari mt 5,95 x mt 3,33 ca, altezza interna pari a mt 2,50, seminterrato su due lati, posto sul confine di proprietà, ritenibile coevo del fabbricato principale e destinato probabilmente a modesta stalla o locale per ricovero di attrezzature agricole. Esso non è riportato né sulle mappa né sulle planimetrie catastali.

In merito alla realizzazione del fabbricato oggetto di procedura, come riportato nel documento allegato, emesso dal Comune di Torricella Peligna in data 15/06/2023 con proprio prot. n. 2160, NON SONO STATI RINVENUTE PRATICHE EDILIZIE. Pertanto non risulta esistente il certificato di abitabilità.



L'immobile oggetto di stima, localizzato in c.da Purgatorio del Comune di Torricella Peligna (CH), è identificato catastalmente con le planimetria e le visure allegate di cui si riportano le descrizioni catastali:

1) ABITAZIONE

Dati identificativi: Comune di **TORRICELLA PELIGNA (L291) (CH)**

Foglio **16** Particella **732** Subalterno **2**

Partita: **60020**

Busta mod.58: **60020**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TORRICELLA PELIGNA (L291) (CH)**

Foglio **16** Particella **732**

Classamento:

Rendita: **Euro 278,89**

Rendita: **Lire 540.000**

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Foglio **16** Particella **732** Subalterno **2**

Indirizzo: CONTRADA PURGATORIO n. 1 Interno 1 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: **158 m²** Totale escluse aree scoperte b): **153 mq**

2) RIMESSA

Dati identificativi: Comune di **TORRICELLA PELIGNA (L291) (CH)**

Foglio **16** Particella **732** Subalterno **4**

Busta mod.58: **60020**

Indirizzo: CONTRADA PURGATORIO n. 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: **56 mq**

3) TERRENO

Dati identificativi: Comune di **TORRICELLA PELIGNA (L291) (CH)**

Foglio **16** Particella **670**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 1,48**

agrario **Euro 1,60**

Superficie: 2.190 mq

Confini:

Premesso che i terreni distinti in catasto dalle particelle nn. 670 e 733 del foglio di mappa n. 16 del Comune di Torricella Peligna circondano il totale del fabbricato distinto in catasto dalla particella 732 del medesimo foglio e che nella seguenti descrizioni si indicheranno solo i lati di prevalente differenziazione (est e ovest),

- in riferimento all'ABITAZIONE, sul lato ovest il confinante è la stessa ditta ([REDACTED]) con il subalterno n. 4, sul lato nord vi è la corte comune (subalterno 1) dell'intero fabbricato identificato con la particella n. 732 del foglio di mappa n. 16 del Comune di Torricella Peligna, detta corte è comune sia ai subalterni della stessa citata ditta sia ai subalterni nn. 3 e 5 di proprietà della ditta [REDACTED]. Oltre la corte comune nella quale è racchiuso il fabbricato predetto, sul lato ovest il confinante è la stessa ditta con il terreno distinto in catasto con la particella n. 670 del foglio di mappa 16 del Comune di Torricella Peligna e sul lato est, con 733 del medesimo foglio mappa, il confinante è [REDACTED].
- in riferimento al GARAGE, sul lato est il confinante è la stessa ditta ([REDACTED]) con il subalterno n. 2 e sul lato ovest, con il terreno distinto dalla particella n. 670 del foglio di mappa 16 del Comune di Torricella Peligna, il confinante è ancora la stessa ditta ([REDACTED]).
- In riferimento al TERRENO, esso confina a sud-est con terreno distinto in catasto dalla particella n. 669 del foglio di mappa 16 del Comune di Torricella Peligna, di proprietà della ditta [REDACTED], a nord-est con terreno distinto in catasto dalla particella n. 668 del foglio di mappa 16 del Comune di Torricella Peligna, di proprietà della ditta [REDACTED], a nord con terreno distinto in catasto dalla particella n. 661 del foglio di mappa 16 del Comune di Torricella Peligna, di proprietà della ditta [REDACTED].



██████████, a est con terreno distinto in catasto dalla particella n. 733 del foglio di mappa 16 del Comune di Torricella Peligna, di proprietà della ditta ██████████ e con il fabbricato già individuato con la particella n. 732 del foglio di mappa 16 del Comune di Torricella Peligna, a sud con la strada comunale.

I beni descritti oggetto di stima non si ritengono separabili e di conseguenza non vendibili separatamente poiché sono dipendenti fra loro, unite di fatto, comunicanti e fanno parte dello stesso corpo edilizio, tra l'altro facendo parte di una costruzione di tipo bifamiliare, un'eventuale e forzata frammentazione del bene danneggerebbe anche la proprietà vicina. Lo stesso dicasi per il terreno facente parte della corte comune ed il terreno distinto in catasto dalla particella n. 670, la quale avendo destinazione agricola, non produttiva di autonome volumetrie urbanistiche e considerati i vincoli paesaggistici e idrogeologici ivi presenti, essa ha ragione di valore immobiliare solo se connessa la fabbricato principale. Per quanto espresso, quindi, nei paragrafi successivi si farà menzione come unico bene oggetto di stima.

2) Descrizione del bene pignorato

L'immobile si sviluppa su 3 livelli: *piano terra* con rimessa (sub 4), locale cantina-legnaia adibita a taverna, 50% di corte comune compresa di vano scala, *primo piano* con ingresso, sala (con balcone), cucina (con balcone in comune alla camera da letto matrimoniale), bagno, camera da letto matrimoniale (con balcone in comune alla cucina) e camera da letto da letto (non conforme urbanisticamente a camera da letto doppia) e 50% di vano scala, *secondo piano* con la presenza di tre ambienti destinati a soffitta e presenza di due sottoripartizioni non riscontrabili catastalmente, di cui una per la creazione di un modesto bagno, anche per questo livello si annota il 50% del vano scala. Alla rimessa del piano terra si accede mediante dirittamente dalla corte comune del fabbricato, alla quale si arriva tramite una strada privata e brecciata collegata alla strada comunale. Il fabbricato dispone di due ingressi, uno principale sul fronte, che porta al vano scala, un altro è posto sul retro in posizione speculare rispetto all'ingresso principale. Le due unità immobiliari presenti, in relazione ai ai piani specificati, hanno accesso dal vano scala.



La porzione di fabbricato oggetto di procedura ha una buona esposizione, infatti avendo la maggiore disposizione di pareti sui lati sud ed est, pertanto buono risulta anche il soleggiamento bilanciato per ogni ambiente nell'arco della giornata. Le porzioni esposte prevalentemente a nord riguardano l'altra porzione di fabbricato, non oggetto di procedura.

Esternamente le aree risultano in parte a prato spontaneo, aree brecciate per strada di accesso (riguardante entrambe le unità della bifamiliare) e spazi prevalentemente destinati a parcheggio.

Ai sensi dell'Art. 10 del DPR 633/72 come modificato dal Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 Articolo 8 bis poiché trattasi di immobile ad uso abitazione realizzato e ultimato oltre 5 anni dalla presente, la vendita dell'immobile non rientra tra quelle esenti da iva.

Tipologia costruttiva, materiali e finiture esterne.

L'immobile è composto da struttura in muratura in blocchi di calcestruzzo (al piano terra) e parzialmente in laterizio ai successivi livelli. La copertura è in parte a falda semplice ed in parte a doppia falda: la zona coprente i piani corrispondenti alla rimessa scendo verso il lato sud, mentre le restanti parti sono a doppia falda. I solai sono in latero-cemento e il manto di copertura in tegole alla marsigliese. La finitura esterna è composta da intonaco civile in cemento, i pavimenti delle aree esterne non sono pavimentate, l'intradosso di tutti i balconi è intonacato come le facciate.

La composizione architettonica esterna risulta apprezzabile in relazione all'epoca di costruzione, discreta e non compromettente le caratteristiche del paesaggio di prossimità.

Stato di conservazione

L'immobile, attualmente è abitato dalla famiglia degli esecutati, internamente si presenta in buone condizioni.

Non sono state riscontrate criticità strutturali se non alcune situazioni dovute ad assestamenti strutturali da ritenersi nella norma. Non si segnalano problemi per gli ambienti prevalentemente, di contro la soffitta presenta alcune macchie pregresse di umidità dovute ad infiltrazioni meteoriche che hanno già avuto attività di intervento manutentivo. Il bagno della soffitta è appena abbozzato con i sanitari minimi e certamente non utilizzabile al momento. Le parti destinate a rimessa risultano allo



stato rustico, di cui quello non riportato catastalmente è da considerarsi abbandonato da diversi anni ed in accentuato stato di degrado. L'esterno presenta lieve deterioramento generale dovuto sia alla vetustà sia al probabile rinvio di interventi, non esercitati a causa delle vicende ipotecarie del fabbricato. I canali e i pluviali assolvono alla funzione e sono in condizioni sufficienti, la copertura si presenta in buono stato avendo avuto in passato alcuni interventi puntuali di riparazione.

In generale lo stato di conservazione può ritenersi **buono**, tenuto conto della difficoltà ad operare manutenzioni importanti, e non si registrano atti di manomissione da parte di terzi.

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.

4) Come anticipato, presso il repertorio dell'ufficio tecnico comunale, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi, pertanto non è possibile riscontrare difformità edilizie. Si segnala però, 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, in relazione alla rimessa posta sul confine di proprietà ed alla ripartizione degli ambienti della soffitta. E' ritenersi, però, che il predetto locale rimessa (di superficie pari a circa mq 19,81) non è riportato in catasto per errore in quanto stile e tecniche costruttive lo possono collocare all'epoca della costruzione del fabbricato principale, mentre per quanto riguarda i modesti divisori inseriti in soffitta, per lo più miranti alla creazione di un servizio igienico sono da ritenersi di epoca più recente. Date queste difformità catastali è proponibile oltre alle possibili procedure di aggiornamento catastale in seguito indicate, la formulazione di una Scia Edilizia di tipo ricognitivo, rendendola oggetto di sanatoria per lievi difformità (sottotetto), sanabili 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.



5) In relazione ai terreni (ricadenti in zona rurale lineare e diffusa a trasformabilità condizionata) l'ufficio comunale competente non ha potuto rilasciare il certificato nei tempi previsti per assenza di personale, tuttavia essendo il Comune membro dell'Associazione "Sangro-Aventino" in relazione al progetto SIT (Sistema Informativo Territoriale) viene allegato il Certificato emesso dal sistema con la disponibilità ricevuta dal Sindaco del Comune di Torricella Peligna , [REDACTED], alla trasmissione del Certificato definitivo prima della conclusione della procedura in atto.

6) E' stata accertata la più che sostanziale rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, in relazione all'anzidetta rimessa che risulta totalmente marginale rispetto al resto della proprietà, dato il suo accentuato livello di degrado rispetto al resto dei beni esaminati, 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 eseguita è unica, riguardante i coniugi "[REDACTED]" intestataria 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 (17/11/2022). Non vi sono altri comproprietari e non conseguono quote di alcuna natura, se non quella tra i coniugi stessi. Come anticipato al punto 1) non è possibile formulare una lottizzazione del compendio dei beni in procedura.

In data 17/11/2022 la parte eseguita era già intestataria degli immobili al momento dell'atto del pignoramento.

8) Ricostruzione analitica delle formalità nel ventennio antecedente il pignoramento: le unità immobiliari sono pervenute alla ditta eseguita in forza dell'atto pubblico di compravendita stipulato in data 25/11/2003 dal *Notaio Mattia Valente*, rep. n. 12969/4698, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 28/11/2003 al numero generale 21022 e numero di registro particolare 15876,



da [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel Comune di Torricella Peligna (CH) di cui alla procedura.

Risultano, a carico della consistenza immobiliare sopra descritta, alla data del 17/11/2022 le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento* atto Notaio Mattia Valente del 25/11/2003 repertorio n. 12970/40699 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 28/11/2003 al numero generale 21023 e al numero particolare 3194 a favore di *Banca Toscana S.p.A.* con sede in Firenze (C.F. 05272250480), domicilio eletto in L'Aquila (AQ) Via Beato Cesidio n. 35, per capitale di € 128.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00 (durata anni 30) a carico [REDACTED]
[REDACTED] (individuati come sopra) entrambi per diritti pari 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sui seguenti beni immobili:

- riportato in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 2,
- riportato in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 4,
- riportato in NCT a Foglio 16 Particella 670.

- *Verbale di pignoramento Immobili* atto Ufficiale Giudiziario di Atesa del 17/11/2022 repertorio n. 201/2022 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 15/12/2022 al numero generale 23349 e al numero particolare 18205 a favore di [REDACTED]
con sede in [REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà sui seguenti beni immobili:

- riportato in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 2,
- riportato in NCEU a Foglio 16 Particella 732 Subalterno 4,



- riportato in NCT a Foglio 16 Particella 670.

9) Stima del valore venale degli immobili

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 è 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 363,00 ca distinta come segue:

<u>rimessa (sub4)</u>	<u>mq</u>	<u>48,15</u>	<u>arr. a mq</u>	<u>48,00</u>	
<u>altra rimessa</u>	<u>mq</u>	<u>19,81</u>	<u>arr. a mq</u>	<u>19,80</u>	
<u>cantina/legnaia</u>	<u>mq</u>	<u>57,14</u>	<u>arr. a mq</u>	<u>57,00</u>	
<u>abitazione</u>	<u>mq</u>	<u>105,89</u>	<u>arr. a mq</u>	<u>106,00</u>	
<u>balconi</u>	<u>mq</u>	<u>5,00 ca</u>	<u>arr. a mq</u>	<u>5,00</u>	(30% di mq 15,02)
<u>soffitta</u>	<u>mq</u>	<u>105,89</u>	<u>arr. a mq</u>	<u>106,00</u>	
<u>vano scala</u>	<u>mq</u>	<u>21,30</u>	<u>arr. a mq</u>	<u>21,00</u>	
<u>restante corte comune</u>	<u>mq</u>	<u>328,50</u>			
<u>terreno</u>	<u>mq</u>	<u>2.190,00</u>			

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 Torricella Peligna, 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>rimessa (sub4)</u>	mq	48,00	x €/mq 240,00	= € 11.520,00
<u>altra rimessa</u>	mq	19,80	x €/mq 170,00	= € 3.366,00
<u>cantina/legnaia</u>	mq	57,00	x €/mq 230,00	= € 13.110,00
<u>abitazione</u>	mq	106,00	x €/mq 350,00	= € 37.100,00
<u>balconi</u>	mq	5,00	x €/mq 350,00	= € 1.750,00
<u>soffitta</u>	mq	106,00	x €/mq 250,00	= € 26.500,00
<u>vano scala</u>	mq	21,00	x €/mq 300,00	= € 6.300,00
<u>restante corte comune</u>	mq	328,50	x €/mq 30,00	= € 9.855,00
<u>terreno</u>	mq	2.190,00	x €/mq 5,00	= € 10.950,00
				<u>totale = € 120.451,00</u>
				<u>arrotondato a totale = € 120.450,00</u>

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/detractions 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 Torricella Peligna 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.

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

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 1000,00
- diritti di segreteria: euro 50,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO VALORI ASSEGNATI

Il valore lordo dei beni pignorati è di **euro € 120.450,00**

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 6.000,00**

Regolarizzazione catastale - **euro 1.050,00**

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

riduzione del valore per assenza di garanzia (-10%): - **euro 12.045,00**

valore totale euro 99.740,00

tenuto conto della superficie commerciale di mq. 363,00 ne consegue il valore di euro
274,76/mq

Il **valore di mercato degli immobili pignorati**, ai sensi del art. 569 c.p.c. è **uguale a euro 99.740,00.**

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 abitato dai soggetti eseguiti e pertanto non vi sono contratti di locazione in riferimento ad altri soggetti.

12) Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità sul bene oggetto di stima.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



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, si rinvia ad apposito allegato.

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

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, 24/06/2023

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

