

**Geom. Domenico CALABRESE**

Via Collalto, 1

66040 – Pizzoferrato (CH)

Cell.: **3663039917**

e-mail: [domenico\\_calabrese1@virgilio.it](mailto:domenico_calabrese1@virgilio.it)

pec: [domenico.calabrese1@geopec.it](mailto:domenico.calabrese1@geopec.it)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**G.E. dott.ssa Chiara D'ALFONSO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO n. 3/2024 R.G.E.**

**PROCEDENTE:**  
**CONTRO:**



**[REDACTED]** li, 27 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Geom. Domenico CALABRESE*

## Sommario

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....</b>	<b>5</b>
<b>3. ALLEGATI.....</b>	<b>28</b>

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Domenico CALABRESE**, è stato nominato dal **Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, Esperto Stimatore**, mediante decreto di fissazione d'udienza dello scorso 01 febbraio 2024 (**Allegato 1**), nella procedura promossa da [REDACTED] contro i Sigg. [REDACTED], formulando il seguente quesito:

*“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 inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

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

*5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

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

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

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

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

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

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

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

Ad evasione dell'incarico affidato al sottoscritto Esperto Stimatore, il sottoscritto **geom. Domenico CALABRESE** con studio nel Comune di Pizzoferrato (CH) in Via Collalto n. 1, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1208 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Lanciano al n. 119, dopo lo studio degli atti di causa, dopo un sopralluogo effettuato insieme al custode nominato per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, il funzionario Antonello FERRONI (mediante decreto di fissazione d'udienza dello scorso 01 febbraio 2024 - **Allegato 1**), dopo gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED] nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED], dopo l'assunzione di notizie in merito al mercato edilizio attuale e dopo aver effettuato le verifiche necessarie, riferisce al G.E. quanto di seguito riportato.

## **2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

### **• CONTROLLO PRELIMINARE:**

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

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

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

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

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

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

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

Dalla documentazione esaminata il creditore procedente ha optato per il deposito di *certificazione notarile sostitutiva* ai sensi dell'art. 567, c.2, c.p.c.. Relativamente agli immobili pignorati il diritto di proprietà è pervenuto in forza di titoli come di seguito:

- a) al ventennio pieno proprietario dei beni oggetto di pignoramento erano i [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] cod. Fisc. [REDACTED] in [REDACTED] con la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in forza di atto di compravendita del [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED], trascritto c/o il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- b) con atto del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto c/o il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno convenuto di modificare il regime patrimoniale [REDACTED] [REDACTED];
- [REDACTED] con atto di compravendita del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] trascritto c/o il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], i [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ebbero a vendere la piena proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento ai [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in regime di [REDACTED] [REDACTED]

Pertanto, risulta che dagli atti i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati acquistati dai [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], entro il ventennio la trascrizione del pignoramento.

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

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

Dalla documentazione esaminata il creditore procedente ha indicato nella detta *certificazione notarile sostitutiva* i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

*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..*

Dalla documentazione esaminata il creditore procedente non ha depositato la certificazione di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto si è immediatamente adoperato presso il Settore Servizi alla Persona Servizi Demografici Ufficio dello stato Civile/Anagrafe del Comune di [REDACTED] per l'ottenimento di detto certificato al quale si rimanda (**Allegato 2**).

Dal certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal medesimo Ufficio in data 3 maggio 2024 risulta che il signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – Anno [REDACTED] parte [REDACTED] serie A n. [REDACTED] – sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Nelle Annotazioni Marginali risulta: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

#### • **RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

*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*

Dallo studio dell'atto di pignoramento immobiliare e dall'ispezione ipotecaria fatta in data 22.03.2024 emerge il successivo elenco sintetico delle formalità con relative note (**Allegato 3**):

- Iscrizione Contro del 16.04.2007 – R.P. 13151 R.G. 8200 – Rep. 299779/77206 del 11.04.2007;
- Trascrizione Contro del 14.01.2016 – R.P. 530 R.G. 631 – Rep. 65104/7955 del 12.01.2016;

- Trascrizione Contro del 15.01.2024 – R.P. 744 R.G. 955 – Rep. 2330 del 28.12.2023;

Pertanto risulta che i beni indicati ed oggetto della presente procedura esecutiva, ubicati nel Comune di Pizzoferrato, risultano essere i seguenti (**Allegato 4**):

- 1) **Piena Proprietà in regime di comunione dei beni** dell'unità immobiliare sita nel Comune di ██████████, Viale ██████████, snc, Condominio ██████████ Interno ██████████ Piano ██████████. **Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 13**, cat. **A/3**, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Totale: 67 mq, Totale escluse aree scoperte: 65 mq, Rendita 244,03 €.
- 2) **Piena Proprietà in regime di comunione dei beni** dell'unità immobiliare sita nel Comune di ██████████, Viale ██████████, snc, Condominio ██████████ Piano ██████████. **Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 32**, cat. **C/6**, Classe 1, Consistenza mq. 20, Totale superficie catastale mq. 24, Rendita 48,55 €.
- 3) **Piena Proprietà in regime di comunione dei beni** dell'unità immobiliare sita nel Comune di ██████████, Viale ██████████, snc, Condominio ██████████ Piano ██████████. **Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 33**, cat. **C/6**, Classe 1, Consistenza mq. 9, Totale superficie catastale mq. 8, Rendita 21,85 €.

Si precisa che la descrizione catastale identifica esattamente lo stato dei luoghi, tranne che per la via che risulta essere “Viale ██████████” e non Viale ██████████. La medesima è una diramazione da Viale ██████████

Dalla disposizione e dalla configurazione dei beni pignorati **non possono essere costituiti più LOTTI**. Le unità immobiliari identificate con i sub. 32 e 33 della particella n. 257 foglio n. 22, sono delle pertinenze/accessori all'unità sub. 13 particella n. 257 foglio n. 22.

#### **DESCRIZIONE DI UNICO LOTTO:**

Il fabbricato con le unità immobiliari identificate catastalmente al **foglio 22 - particella 257 sub 13** (civile abitazione) e **sub 32 e 33** (posti macchina) del comune di ██████████ (CH) è ubicato lungo la strada comunale ██████████. L'accesso lo si ha direttamente dalla medesima. L'unità immobiliare a civile abitazione è ubicata al ██████████ Piano e le altre unità immobiliari al Piano ██████████ del *Condominio* ██████████. L'appartamento è

rivolto a sud così come pure le due unità immobiliari adibite a posto macchina. Il Condominio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 5/1974 del 23.07.1974 e successiva variante Licenza Edilizia n. 19/1975 del 23.05.1975 e si presenta in un buono stato di conservazione e con rifiniture curate. Ad oggi sono in esecuzione ancora i lavori di cui alla legge 77/2020 Superbonus 110% relativi all'efficientamento energetico e interventi antisismici giusta SCIA del 13.05.2021 prot. n. 2052. L'unità abitativa sita al piano primo è servita da gradinata interna a doppia rampa. Dall'ingresso principale si entra direttamente alla zona soggiorno/pranzo, dalla medesima si accede ad un piccolo vano adibito ad angolo cottura, mediante un disimpegno si passa alla zona notte caratterizzato dalla presenza di una camera da letto e un bagno. Sempre dalla zona sogg./pranzo attraverso una scala a chiocciola si accede al piano mansarda costituito da un'ampia zona adibita a camera, alla stessa si accede anche attraverso un ingresso posto sul corridoio condominiale. Sempre dalla zona soggiorno si accede direttamente su un balcone.

La superficie dell'appartamento è di 65,00 mq. e la superficie del balcone è pari a 6,40 mq.

Le unità immobiliari adibite a posti macchina sono identificate catastalmente al **foglio 22 - particella 257 sub 32 e 33** (categoria **C/6**) del comune di [REDACTED]. L'accesso lo si ha direttamente dal Viale [REDACTED]. I posti macchina in oggetto sono ubicati al Piano Seminterrato del *Condominio* [REDACTED]. Essi sono posti a SX dall'ingresso al piano seminterrato contermini e confinanti tra loro, ed hanno una consistenza catastale di circa 30 mq.

#### Relativamente ai **confini**:

Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Condominio "[REDACTED]" alla località [REDACTED], facente parte del [REDACTED] con accesso da Viale [REDACTED] e precisamente:

- Appartamento identificato dal fg. 22 part. 257 sub. 13, distinto dall'interno [REDACTED], composto da due vani, angolo cottura e w.c. al piano [REDACTED] e di un vano al piano [REDACTED] confinante con corridoio condominiale, appartamento interno [REDACTED], area scoperta circostante il fabbricato ed interno [REDACTED];
- Accessori identificati dal fg. 22 part. N. 257 sub. 32 e 33, distinti dai numeri interni [REDACTED] e [REDACTED], posti a SX dell'ingresso al piano seminterrato, delimitati da segnaletica orizzontale, confinanti nell'insieme con area comune, posto macchina n. [REDACTED] e muro perimetrale.

- **RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*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*

Prima di recarsi sul posto il Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, il signor Antonello FERRONI, ha provveduto ad inviare alla parte eseguita opportuna comunicazione nella quale si informava ai signori [REDACTED] e [REDACTED] il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali. Il giorno 5 aprile 2024 alle ore 11:00, come da comunicazione, il sottoscritto CTU e il Custode nella persona del Sig. Barrettara Stefano si sono recati in Viale [REDACTED], presso gli immobili oggetto del pignoramento, ma non è stato possibile accedere all'interno ed eseguire il sopralluogo e i dovuti accertamenti, nonché il rilievo degli immobili poiché la parte eseguita non è intervenuta. Si è reso necessario un accesso forzoso eseguito in data 7 maggio 2024 alle ore 10:30, previa comunicazione alla parte eseguita. Il sottoscritto CTU e il Custode nella persona del Sig. Barrettara Stefano si sono recati in Viale dei Ciclamini, unitamente al fabbro sig. Magnacca Alessandro, dove non era presente la parte eseguita e pertanto hanno proceduto ad accedere forzatamente agli immobili pignorati, e quindi il sottoscritto ha proceduto al regolare svolgimento delle operazioni peritali (**Allegato 5**).

Dai sopralluoghi effettuati è risultato che l'appartamento oggetto del pignoramento si presenta in evidente stato di abbandono, arredato ed in buone condizioni dal punto di vista di manutenzione e conservazione. Sulla facciata esterna è presente un ponteggio metallico in quanto sono ancora in corso i lavori del c.d. Superbonus 110%. Anche per quanto riguarda i posti macchina posti al piano seminterrato sono in corso detti lavori, essi si presentano in sufficiente stato di manutenzione.

Nello specifico:

Fabbricato civile abitazione – A/3 – sub 13 e garage – C/6 – sub 32 e 33:

- **Storia urbanistica del fabbricato (**Allegato 6**):**

L'edificio fu edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione risalente all'anno [REDACTED], giusta licenza edilizia n° 5 del 23 luglio 1974, volturata con licenza n° 19 del 11 luglio 1975.

Non è stata rinvenuta la richiesta di AGIBILITA' in Comune e pertanto non risultano essere state depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico ed elettrico.

- **Descrizione del fabbricato:**

Il lotto si trova all'interno di un Fabbricato ubicato in Viale ██████████, nel Comune di ██████████, Condominio ██████████.

Il fabbricato è realizzato da un reticolo di travi e pilastri in cemento armato con tetto a padiglione con sovrastante manto di copertura in tegole del tipo canadesi. Tamponature in laterizio con sovrastante intonaci. L'edificio condominiale è costituito da varie unità immobiliari adibite a civile abitazioni per quanto riguardano i piani terra, primo e secondo/mansarda, mentre è costituito da posti macchina per quanto riguarda il piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati attraverso una gradinata interna. Esso si presenta con forma rettangolare e posizione isolata rispetto agli altri condomini presenti nella zona del villaggio turistico, fa parte di una lottizzazione risalente all'anno 1962 denominata Valle Del Sole. Ci si accede attraverso una strada denominata Viale dei ██████████ interna al villaggio ed è dotata di tutti i servizi.

Il Condominio si presenta in un buono stato di conservazione e con rifiniture curate, come già detto sono in corso i lavori del c.d. Superbonus 110%, di cui alla Legge 77/2020 relativi all'efficientamento energetico e interventi antisismici giusta SCIA del 13.05.2021 prot. n. 2052. Sono stati realizzati il cappotto esterno di tutte le facciate con sovrastante rasatura finale, sono in corso: la sostituzione degli infissi a taglio termico, l'impianto termico ed i lavori antisismici sulle strutture portanti, nel piano seminterrato si notato le cerchiature dei pilastri in elevazione.

L'appartamento in oggetto identificata catastalmente al foglio 22 - particella 257 sub 13 (civile abitazione), si trova al ██████████ Piano ed è ad uso abitativo per civile abitazione e vi si accede direttamente dalla scalinata interna e corridoio condominiale. L'appartamento è rivolto a sudovest. Dall'ingresso principale si entra direttamente alla zona soggiorno/pranzo, dalla medesima si accede ad un piccolo vano adibito ad angolo cottura, mediante un disimpegno si passa alla zona notte caratterizzato dalla presenza di una camera da letto e un bagno. Sempre dalla zona sogg./pranzo attraverso una scala a chiocciola si accede al piano mansarda costituito da un'ampia zona adibita a camera, alla stessa si accede anche attraverso un ingresso posto sul corridoio condominiale. Dalla zona soggiorno si accede direttamente su un balcone.

La superficie dell'appartamento è di 65,00 mq. e la superficie del balcone è pari a 6,40 mq.

Le unità immobiliari adibiti a posti macchina sono identificate catastalmente al foglio 22 - particella 257 sub 32 e 33 (categoria C/6) del comune di [REDACTED]. L'accesso lo si ha direttamente dal Viale [REDACTED]. I posti macchina in oggetto sono ubicato al Piano Seminterrato del Condominio [REDACTED]. Essi sono posti a SX dell'ingresso al piano seminterrato, contermini e confinanti tra loro, ed hanno una consistenza catastale di circa 30 mq.

Rispetto al Piano Regolatore Esecutivo, rientra in zona **“B2 completamento di interesse turistico (San Domenico in Silvis)”**.

La struttura portante del fabbricato è in c.a.. La tamponatura è data da laterizi. Tutte le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con tonalità bianca, le pareti interne dell'appartamento risultano rivestite con doghe in legno, tranne per il bagno e con un angolo in pietra a faccia a vista, dove è posizionato il caminetto, mentre la camera da letto è rivestita in moquette, ed il vano al piano mansarda con tinteggiatura. Gli infissi sono del tipo in legno e sportelloni anch'essi in legno (sono in attesa di essere sostituiti da infissi a taglio termico in quanto rientrano tra gli interventi del c.d. Superbonus 110%). Le porte interne sono anche esse del tipo in legno così come i portoni di ingresso. La pavimentazione è del tipo gres ceramico. Il bagno ha pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia completi di accessori e funzionanti. Il fabbricato è dotato di riscaldamento mediante caldaia centralizzata con radiatori in ferro. Il fabbricato è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria cioè di allaccio alla rete elettrica, alla pubblica fognatura e adduzione alla condotta principale per l'approvvigionamento dell'acqua potabile. L'appartamento si trova in un buono stato di conservazione.

I posti macchina sono interamente intonacati con la presenza della rete elettrica su tutto il piano seminterrato, pavimentazione in massetto di cls. Il garage si trova in un sufficiente stato di conservazione.

Per il grado di finiture si rimanda all'allegata documentazione fotografica (**Allegato 7**) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Le operazioni peritali relative al fabbricato oggetto del pignoramento si sono concluse alle ore 12:15.

Relativamente poi all'IVA della vendita immobiliare si conferma il fatto di non trovarsi nelle condizioni presenti all'interno dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e pertanto non vi è la necessità di applicare l'IVA sugli immobili abitativi in oggetto.

- **RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

provveda l'esperto:

- 4) *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;*

Il Condominio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 5/1974 del 23.07.1974 e successiva variante con Licenza Edilizia n. 19/1975 del 23.05.1975. Sono in corso i lavori del c.d. Superbonus 110% , di cui alla Legge 77/2020 relativi all'efficientamento energetico e interventi antisismici giusta SCIA del 13.05.2021 prot. n. 2052.

• **RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

provveda l'esperto:

*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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;*

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED], dove ha formalmente richiesto le copie di tutti gli atti autorizzativi esistenti relativi allo stesso immobile. L'Ufficio ha rilasciato gli atti autorizzativi di seguito elencati.

Il Condominio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 5/1974 del 23.07.1974 e successiva variante con Licenza Edilizia n. 19/1975 del 23.05.1975 (**Allegato 6**).

La struttura portante è del tipo mista in cemento armato mediante travi e pilastri che partono dal piano fondazione della struttura e vanno fino al livello di copertura. I solai sono del tipo in latero cemento. Non risultano conformi ai titoli edilizi e non è mai stato fatto fino ad oggi ricorso a richieste di Condono o Sanatoria per opere abusive, piccole difformità relative al piano primo dell'appartamento e nello specifico:

- Non è stato realizzato il tramezzo che separa l'ingresso dal soggiorno/pranzo;
- È stata richiusa la porta per accedere al vano angolo cucina che dava direttamente sul vano soggiorno pranzo, ed è stata aperta la medesima sull'altra parete come da

planimetria allegata (**Allegato 8**).

- È stata realizzata una piccola cantinola a servizio del posto macchina sub. 32. (**Allegato 8**).

Non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico ed elettrico dell'immobile oggetto di pignoramento.

Non è stata reperita l'agibilità del fabbricato.

- **Sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001:**

Le opere realizzate abusive, sono di modestissima entità, come di seguito:

- Non è stato realizzato il tramezzo che separa l'ingresso dal soggiorno/pranzo;
- È stata richiusa la porta per accedere al vano angolo cucina che dava direttamente sul vano soggiorno pranzo, ed è stata aperta la medesima sull'altra parete come da planimetria allegata (**Allegato 8**).
- È stata realizzata una piccola cantinola a servizio del posto macchina sub. 32. (**Allegato 6**).

Tali difformità possono essere sanate attraverso la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 nel testo in vigore. Le opere da sanare, *risultano conformi sia al momento della loro realizzazione presumibilmente negli anni 2018/2020 (come segnalato dall'Amministratore) per quanto riguarda il piano primo e negli anni 1980 la cantinola al piano seminterrato, che al momento della presentazione della domanda*, in quanto non ci sono stati nè aumenti di superficie utile e né di volumi utili e nè interventi sulle strutture portanti sia verticali che orizzontali del fabbricato, e né tantomeno cambio di destinazione d'uso. Tali difformità sono sanabili da quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.E. vigente del Comune di ██████████ approvato con delibera C.C. n. 34 del 20.12.2001, e reso vigente con pubblicazione sul BURA n° 3 ordinario del 01.03.2002. Per quanto riguarda la richiesta di sanatoria agli enti preposti al vincolo, non sono necessari in quanto:

*Vincolo Idrogeologico*

L'area oggetto d'intervento è interessata dal Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'Art.1 del R.D.30/12/23 n.3267, ma non necessita di nessuna autorizzazione/nulla osta per il caso di specie.

*Beni culturali, paesaggistici e ambientali*

Dall'analisi del Piano Regionale Paesistico redatto dalla Regione Abruzzo è possibile dedurre che sull'area insiste il vincolo Paesaggistico ai sensi del Dl.42/2004.

Nello specifico la categoria di tutela e valorizzazione per l'area oggetto d'intervento è la D – Trasformazione a regime ordinario.

Ai sensi dell'art. 4 delle Norme tecniche coordinate del Piano Regionale Paesistico, per le zone D, si rinvia alla regolamentazione degli usi e delle trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici ordinari (P.T., P.R.G., P.R.E.).

Dall'analisi della cartografia del Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico il fabbricato in oggetto rientra nei vincoli di cui al D.Lgs 22.01.2004 n. 42 ai sensi dell'art. 142 lett d) - ( d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole)- L'art. 142 comma 2 testualmente recita: La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B (*lottizzazione risalente all'anno 1962*). Il fabbricato in oggetto, in considerazione di quanto sopra specificato non rientra nell'autorizzazione di cui all'art. 146 D.Lgs 42/2004. Il medesimo non è soggetto ad autorizzazione di cui al codice sopra detto, anche ai sensi del D.M. n. 31 del 13.02.2017 in aderenza a quanto disposto dall'art. 2 comma 1 allegato A – A.1.

#### *Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico*

Il Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico fornisce una distribuzione territoriale delle aree esposte a processi di dinamica geomorfologica, ordinate secondo classi a gravosità crescente. In particolare, sono state distinte le seguenti categorie: pericolosità moderata - P1; pericolosità elevata - P2; pericolosità molto elevata - P3.

Per quanto riguarda l'area in oggetto non sono presenti vincoli PAI per cui l'area è bianca.

#### *Classificazione sismica*

Dal punto di vista sismico l'edificio è ubicato in zona sismica di I° Cat così come classificato dalla Regione Abruzzo a seguito dell'Ordinanza PCM n. 3274 del 20/03/2003 “Prima applicazione dei criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale”. Per quanto riguarda le opere da sanare non sono soggette ad autorizzazione o deposito sismico, in quanto non sono state interessate le strutture portanti sia verticali che orizzontali.

#### *Aree Naturali Protette d'interesse Locale e Siti di interesse regionale:*

Sull'area in esame insiste il vincolo riconducibile ad area protetta quali: Parchi, ZPS, IBA, etc. . Per quanto riguarda gli interventi eseguiti con necessita di autorizzazioni/nulla osta sovraordinati (trattasi di tramezzature in forati realizzati all'interno dell'edificio del piano seminterrato e primo, senza impatto paesaggistico-ambientale).

**Importo professionale** per la richiesta di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore:

- Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 pari ad € **516,00**
- Diritti si segreteria € **52,00**
- Bolli n. 2 x e 16,00 = € **32,00**
- Pratica di sanatoria al Comune per onorario € **1.000,00**
- Variazione catastale c/o l'Agenzia del territorio di Chieti € **600,00**
- Docfa per presentazione variazione catastale € **50,00**

Totale costo € **2.250,00** oltre cassa ed IVA di legge.

• **RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Si omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché gli immobili oggetto di pignoramento sono costituite da unità immobiliari censite nel N.C.E.U.. dall'esame del P.R.E. vigente nel Comune di [REDACTED], si precisa che il lotto su cui è ubicato il fabbricato con le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade in **Zona B2 Completamento d'Interesse Turistico** ([REDACTED])

• **RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*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;*

Dallo studio dell'atto di pignoramento immobiliare e dall'ispezione ipotecaria fatta in data 22.03.2024 emerge il successivo elenco sintetico delle formalità con relative note (**Allegato 3**):

- *Iscrizione Contro del 16.04.2007 – R.P. 13151 R.G. 8200 – Rep. 299779/77206 del*

11.04.2007;

- *Trascrizione Contro del 14.01.2016 – R.P. 530 R.G. 631 – Rep. 65104/7955 del 12.01.2016;*

- *Trascrizione Contro del 15.01.2024 – R.P. 744 R.G. 955 – Rep. 2330 del 28.12.2023;*

Pertanto risulta che i beni indicati ed oggetto della presente procedura esecutiva, ubicati nel Comune di Pizzoferrato, risultano essere i seguenti (**Allegato 4**):

- 1) Piena Proprietà in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare sita nel Comune di ██████████, Viale ██████████, snc, Condominio ██████ Interno ██████ Piano ██████. Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 13, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Totale: 67 mq, Totale escluse aree scoperte: 65 mq, Rendita 244,03 €.
- 2) Piena Proprietà in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare sita nel Comune di ██████████, Viale ██████████, snc, Condominio ██████ Piano ██████. Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 32, cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq. 20, Totale superficie catastale mq. 24, Rendita 48,55 €.
- 3) Piena Proprietà in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare sita nel Comune di ██████████, Viale ██████████, snc, Condominio ██████ Piano ██████. Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 33, cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq. 9, Totale superficie catastale mq. 8, Rendita 21,85 €.

In allegato alla presente relazione di perizia si riportano estratto di mappa del fabbricato, planimetrie catastali, (**Allegato 9**) visura per soggetti e visura storica degli immobili oggetto della procedura (**Allegato 4**). Si precisa che la descrizione catastale identifica esattamente lo stato dei luoghi.

• **RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dallo studio fatto relativamente alla documentazione dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di [REDACTED] Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, alla data della notifica dell’atto di pignoramento (28 dicembre 2023 – Rep. 2330) la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di atti regolarmente trascritti:

- Atto di compravendita del 11.04.2007 Rep. n. 299778/77205 del Notaio [REDACTED] trascritto c/o il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data 16.04.2007 ai nn. 8199/5733, (**Allegato 3**).

Proprietà:

- 1) Piena Proprietà in regime di comunione dei beni dell’unità immobiliare sita nel Comune di [REDACTED], Viale [REDACTED], snc, Condominio [REDACTED] Interno [REDACTED] Piano [REDACTED]. Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 13, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Totale: 67 mq, Totale escluse aree scoperte: 65 mq, Rendita 244,03 €.
- 2) Piena Proprietà in regime di comunione dei beni dell’unità immobiliare sita nel Comune di [REDACTED], Viale [REDACTED], snc, Condominio [REDACTED] Piano [REDACTED]. Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 32, cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq. 20, Totale superficie catastale mq. 24, Rendita 48,55 €.
- 3) Piena Proprietà in regime di comunione dei beni dell’unità immobiliare sita nel Comune di [REDACTED], Viale [REDACTED], snc, Condominio [REDACTED] Piano [REDACTED]. Catasto fabbricati: foglio 22, particella 257, sub 33, cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq. 9, Totale superficie catastale mq. 8, Rendita 21,85 €.

Dalla disposizione e dalla configurazione dei beni pignorati **NON possono essere ragionevolmente costituiti più LOTTI**, Le unità immobiliari identificate con i sub. 32 e 33 della particella n. 257 foglio n. 22, sono delle pertinenze all’unità sub. 13 particella n. 257 foglio n. 22.

- **RISPOSTA ALL’ 8° QUESITO:**

*provveda l’esperto:*

*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;*

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio (**Allegato 4**) e dalla certificazione notarile sostitutiva esistente in atti redatta dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] risulta quanto di seguito riportato:

- Con atto di compravendita del 18.03.1980 Rep. n. 36853 del notaio [REDACTED], trascritto c/o il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data 04.04.1980 ai nn. 4492/3712 la società [REDACTED] ebbe a vendere ai [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. Fisc. [REDACTED] I in comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] la piena proprietà degli immobili oggi oggetto di pignoramento, identificati nel NCEU al foglio n. 22 particella n. 257 sub. 13 (abitazione) sub. 32 e 33 (posti macchina) ;
- con atto del 14.01.1981 rep. n. 3214/455 del Notaio [REDACTED] trascritto c/o il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data 25.08.1981 ai nn. 11385/9962 i coniugi [REDACTED] hanno convenuto di modificare il regime patrimoniale scegliendo il [REDACTED];
- con atto di compravendita del 11.04.2007 Rep. n. 299778/77205 del Notaio Tafuri Carlo trascritto c/o il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data 16.04.2007 ai nn. 8199/5733, i sigg. [REDACTED] ebbero a vendere la piena proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in regime di [REDACTED], identificati nel NCEU al foglio n. 22 particella n. 257 sub. 13 (abitazione) sub. 32 e 33 (posti macchina) ;

Dalla visura ipotecaria fatta e dalle relative note di iscrizione e di trascrizione (**Allegato 3**) sui signori [REDACTED] risulta che sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 16/04/2007 - Registro Particolare 5733 Registro Generale 8199 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 299778/77205 del 11/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] al foglio n. 22 particella n. 257 sub 13, 32 e 33  
SOGGETTO ACQUIRENTE: [REDACTED]

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/04/2007 - Registro Particolare 1351 Registro Generale 8200  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 299779/77206 del 11/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Contro  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata  
a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in regime di [REDACTED].  
Capitale [REDACTED]. Interessi [REDACTED] TOTALE [REDACTED].

GRAVA su immobili siti in [REDACTED] – foglio n. 22 particella n. 257 sub 13, 32 e 33

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 14/01/2016 - Registro Particolare 530 Registro  
Generale 631  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 65104/7955 del 12/01/2016  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE. A favore [REDACTED] nato  
a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED]  
cod. fisc. [REDACTED] in regime di comunione [REDACTED] Contro [REDACTED]  
nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il  
[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in regime di [REDACTED].

GRAVA su immobili siti in [REDACTED] – foglio n. 22 particella n. 257 sub 13, 32 e 33

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/01/2024 - Registro Particolare 744 Registro Generale 955  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE [REDACTED] Repertorio 2330 del  
28/12/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Contro  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata  
a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in regime di [REDACTED].

GRAVA su immobili siti in [REDACTED] – foglio n. 22 particella n. 257 sub 13, 32 e 33

Relativamente ai **costi di cancellazione**:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/04/2007 - Registro Particolare 1351 Registro Generale 8200:  
Imposta ipotecaria € 1.039,50, Tassa ipotecaria € 35,00, Imposta di Bollo € 59,00 per un  
totale di € **1.133,50**.
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 14/01/2016 - Registro Particolare 530 Registro  
Generale 631:  
Imposta ipotecaria € 200,00, Tassa ipotecaria € 35,00, Imposta di Bollo € 59,00 per un  
totale di € **294,00**.
3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/01/2024 - Registro Particolare 744 Registro Generale 955  
Imposta ipotecaria € 200,00, Tassa ipotecaria € 35,00, Imposta di Bollo € 59,00 per un  
totale di € **294,00**.

I costi per la cancellazione delle dette formalità ammontano ad un totale di € 1.721,50 di diritti e a € 1.500,00 (circa) più iva e oneri previsti per legge per spese tecniche per la redazione della pratica e la consegna presso gli uffici competenti.

Relativamente ai pagamenti di natura condominiale è stato interrogato l'amministratore pro tempore del Condominio [REDACTED] Sig. [REDACTED], il quale informava il sottoscritto che alla data attuale l'esecutato non versa gli oneri condominiali dall'esercizio 2015/2016, e, nei confronti dei medesimi è stato emesso Decreto Ingiuntivo per circa [REDACTED]

- **RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

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;

La valutazione dell'unità immobiliare è stata eseguita seguendo i metodi della *stima per confronto* e della *stima di tipo sintetico*. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie dell'immobile in oggetto è stata fatta una estesa indagine di mercato, svolta nel Comune di [REDACTED], supportata e mediata da parametri concreti quali valori catastali, prezzi adottati da recenti compravendite che presentano pressappoco le stesse caratteristiche strutturali dell'immobile in oggetto, da agenzie immobiliari, prezzi attuali di mercato così come stimati su giornali specializzati in compravendita, facendo riferimento ai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – *Secondo Semestre 2023* pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altro. Inoltre, si è tenuto conto dello stato di manutenzione della struttura, della sua posizione, della sua esposizione, della sua visuale e della sua luminosità, e anche dei lavori relativi all'efficientamento energetico ed antisismici previsti dal c.d. Superbonus 110% (in corso di ultimazione dei lavori).

Il metodo di *stima di tipo sintetico* è basato sull'*analogia di prezzo* dell'immobile in oggetto con altri immobili di analoghe caratteristiche. Il valore stimato ( $V_s$ ) è dato da:

$$V_s = P_u \times S_c$$

dove  $P_u$  è il prezzo unitario [€/m<sup>2</sup>] e  $S_c$  è la superficie commerciale dell'immobile da stimare [m<sup>2</sup>].

La superficie dell'appartamento (**foglio 32 - particella 257 - sub 13**) è di **65,00 mq**, quella del balcone perimetrale è pari a **6,40 mq**. La superficie del garage è di circa **30,00 mq** (**foglio 22 - particella 257 - sub 32 e sub. 33**). Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade all'interno della **Zona B2 – Completamento d'Interesse Turistico** ( [REDACTED] ) del P.R.E. del Comune di [REDACTED].

Alla luce di quanto appena premesso si procede alla stima dell'unità immobiliare e con le destinazioni d'uso assentite dai titoli edilizi esistenti. Nel dettaglio:

- Abitazione a [REDACTED] Piano (**foglio 22 - particella 257 - sub 13**)
- Posti macchina a piano [REDACTED] (**foglio 22 - particella 257 - sub 32 e 33**)

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
Abitazione a 1°P	65,00	1,00	65,00
Balcone	6.40	0,33	2.10
<b>SUPERFICIE TOTALE:</b>	<b>67,10</b>	/	<b>67,10</b>
Posti macchina	30	1,00	30,00
<b>SUPERFICIE TOTALE:</b>	<b>30,00</b>	/	<b>30,00</b>

Tabella 1

Alla stima eseguita fatta mediante, si ricorda, i metodi della *stima per confronto* e della *stima di tipo sintetico*, tenendo in considerazione alcuni fattori importanti legati alle attuali condizioni delle varie unità immobiliari che sono i *caratteri ambientali*, l'*età del fabbricato*, la *tipologia del fabbricato*, la *posizione* dello stesso, l'*orientamento*, i *caratteri tecnologici* e lo *stato di conservazione* analizzato in fase di sopralluogo dell'immobile, oltre ai lavori del c.d. Superbonus 110% (è stato eseguito il cappotto esterno e mancano la sostituzione degli infissi e gli elementi per il riscaldamento, e parziale interventi antisismici). Si riportano di seguito i valori finali per l'immobile:

	Sup. comm.	Valore medio OMI	VALORE
	mq	€/mq	€
Abitazione a 1°P	<b>67,10</b>	585	€ 39.253,50
Posti macchina a PS	<b>30,00</b>	290	€ 8.700,00
	<b>97,10</b>		<b>€ 47.953,50</b>

Tabella 2

Arrotondando il valore appena ottenuto si ottiene **€48.000,00** (diconsi euro quarantottomila/00).

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni intestati all'esecutato è  $V_{\text{Totale}} = \text{€} 48.000,00$  (diconsi euro quarantottomila/00).

**Vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale da pagare** dall'esercizio 2015/2016, per circa [REDACTED].

• **RISPOSTA AL 10° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*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;*

I beni oggetto della presente perizianon possono essere posti in vendita in **più LOTTI** ma in un **UNICO LOTTO:**

Il fabbricato con le unità immobiliari identificate catastalmente al **foglio 22 - particella 257 sub 13** (civile abitazione) e **sub 32 e 33** (posti macchina) del comune di [REDACTED] è ubicato lungo la strada comunale Viale [REDACTED]. L'accesso lo si ha direttamente dalla medesima. L'unità immobiliare a civile abitazione è ubicata al [REDACTED] Piano e le altre unità immobiliari al piano [REDACTED] del *Condominio* [REDACTED].

**LOTTO UNICO**

**Esecuzione Immobiliare n. 3/2024 R.G.E.**

Piena proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni di fabbricato di civile abitazione ubicato al [REDACTED] Piano interno [REDACTED] (sub. 13 – abitazione) e al Piano [REDACTED] (sub. 32 e 33 – posti macchina) del *Condominio* [REDACTED] alla località [REDACTED], facente parte del [REDACTED] nel Comune di [REDACTED], in Viale [REDACTED]. L'accesso lo si ha direttamente dalla medesima. L'unità immobiliare a civile abitazione è ubicata al [REDACTED] Piano e le altre unità immobiliari adibite a posto macchina al Piano [REDACTED] del *Condominio* [REDACTED], esse hanno esposizione a sud. Il Condominio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 5/1974 del 23.07.1974 e successiva variante Licenza Edilizia n. 19/1975 del 23.05.1975. Esso si presenta in un buono stato di conservazione e con rifiniture curate. Ad oggi sono in esecuzione ancora i lavori di cui alla legge 77/2020 Superbonus 110% relativi all'efficientamento energetico e interventi antisismici giusta SCIA del 13.05.2021 prot. n. 2052. L'unità abitativa sita al piano primo è servita da gradinata interna a doppia rampa. Dall'ingresso principale si entra direttamente alla zona

soggiorno/pranzo, dalla medesima si accede ad un piccolo vano adibito ad angolo cottura, mediante un disimpegno si passa alla zona notte caratterizzato dalla presenza di una camera da letto e un bagno. Sempre dalla zona soggiorno/pranzo attraverso una scala a chiocciola si accede al piano mansarda costituito da un'ampia zona adibita a camera, alla stessa si accede anche attraverso un ingresso posto sul corridoio condominiale. Dalla zona soggiorno si accede direttamente su un balcone. La superficie dell'appartamento è di 65,00 mq. e la superficie del balcone è pari a 6,40 mq. Per le unità immobiliari adibite a posti macchina ubicate al piano seminterrato, distinti dai numeri interni undici e dodici, delimitati da segnaletica orizzontale con accesso su area condominiale direttamente dal Viale [REDACTED]. Essi sono posti a SX dall'ingresso al piano seminterrato contermini e confinanti tra loro, ed hanno una consistenza catastale di circa 30 mq. Allo stato attuale l'appartamento è parzialmente arredato.

L'appartamento identificato nel NCEU del comune di [REDACTED] al fg. 22 part. 257 sub. 13, cat. **A/3**, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Totale: 67 mq, Totale escluse aree scoperte: 65 mq, Rendita 244,03 €. confinante con corridoio condominiale, appartamento interno [REDACTED], area scoperta circostante il fabbricato ed interno [REDACTED]. I posti macchina sono identificati nel NCEU **folio 22, particella 257, sub 32**, cat. **C/6**, Classe 1, Consistenza mq. 20, Totale superficie catastale mq. 24, Rendita 48,55 €. e **folio 22, particella 257, sub 33**, cat. **C/6**, Classe 1, Consistenza mq. 9, Totale superficie catastale mq. 8, Rendita 21,85 €, confinanti nell'insieme con area comune, posto macchina n. [REDACTED] e muro perimetrale.

Il fabbricato sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

**Prezzo Base d'Asta: 48.000,00** (diconsi euro quarantottomila/00).

• **RISPOSTA ALL'11° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*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;*

Parte eseguita è intestataria degli immobili stessi in forza di atti regolarmente trascritti:

- Atto di compravendita del 11.04.2007 Rep. n. 299778/77205 del Notaio [REDACTED] trascritto c/o il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data 16.04.2007 ai nn. 8199/5733, (**Allegato 3**).

Per quanto e da quanto potuto esaminare gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Da dichiarazione dell'amministratore di Condominio l'esecutato non versa gli oneri condominiali dall'esercizio 2015/2016, e, nei confronti dei medesimi è stato emesso Decreto Ingiuntivo per circa [REDACTED]

- **RISPOSTA AL 12° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

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

Dalle ricerche effettuate non risulta che i beni pignorati siano ad oggi oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- **RISPOSTA AL 13° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

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

Per quanto riguarda le planimetrie degli immobili pignorati e la congrua documentazione fotografica si rimanda agli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**Allegato 9 e Allegato 7**).

- **RISPOSTA AL 14° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*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;

## LOTTO UNICO

### Esecuzione Immobiliare n. 3/2024 R.G.E.

Piena proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni di fabbricato di civile abitazione ubicato al [REDACTED] Piano interno [REDACTED] (sub. 13 – abitazione) e al Piano [REDACTED] (sub. 32 e 33 – posti macchina) del *Condominio* [REDACTED] alla località [REDACTED], facente parte del [REDACTED] nel Comune di [REDACTED], in Viale [REDACTED]. L'accesso lo si ha direttamente dalla medesima. L'unità immobiliare a civile abitazione è ubicata al [REDACTED] Piano e le altre unità immobiliari adibite a posto macchina al Piano [REDACTED] del *Condominio* [REDACTED], esse hanno esposizione a sud. Il Condominio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 5/1974 del 23.07.1974 e successiva variante Licenza Edilizia n. 19/1975 del 23.05.1975. Esso si presenta in un buono stato di conservazione e con rifiniture curate. Ad oggi sono in esecuzione ancora i lavori di cui alla legge 77/2020 Superbonus 110% relativi all'efficientamento energetico e interventi antisismici giusta SCIA del 13.05.2021 prot. n. 2052. L'unità abitativa sita al piano primo è servita da gradinata interna a doppia rampa. Dall'ingresso principale si entra direttamente alla zona soggiorno/pranzo, dalla medesima si accede ad un piccolo vano adibito ad angolo cottura, mediante un disimpegno si passa alla zona notte caratterizzato dalla presenza di una camera da letto e un bagno. Sempre dalla zona soggiorno/pranzo attraverso una scala a chiocciola si accede al piano mansarda costituito da un'ampia zona adibita a camera, alla stessa si accede anche attraverso un ingresso posto sul corridoio condominiale. Dalla zona soggiorno si accede direttamente su un balcone. La superficie dell'appartamento è di 65,00 mq. e la superficie del balcone è pari a 6,40 mq. Per le unità immobiliari adibite a posti macchina ubicate al piano seminterrato, distinti dai numeri interni [REDACTED] e [REDACTED], delimitati da segnaletica orizzontale con accesso su area condominiale direttamente dal Viale [REDACTED]. Essi sono posti a SX dall'ingresso al piano seminterrato contermini e confinanti tra loro, ed hanno una consistenza catastale di circa 30 mq. Allo stato attuale l'appartamento è parzialmente arredato. L'appartamento identificato nel NCEU del comune di [REDACTED] al fg. 22 part. 257 sub. 13, cat. **A/3**, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Totale: 67 mq, Totale escluse aree scoperte: 65 mq, Rendita 244,03 €. confinante con corridoio condominiale, appartamento interno [REDACTED], area scoperta circostante il fabbricato ed interno [REDACTED]. I posti macchina sono identificati nel NCEU **foglio 22, particella 257, sub 32**, cat. **C/6**, Classe 1, Consistenza mq. 20, Totale

superficie catastale mq. 24, Rendita 48,55 €. e foglio 22, particella 257, sub 33, cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq. 9, Totale superficie catastale mq. 8, Rendita 21,85 €, confinanti nell'insieme con area comune, posto macchina n. ■ e muro perimetrale.

Il fabbricato sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Il fabbricato sarà trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti.

**Prezzo Base d'Asta: 48.000,00** (diconsi euro quarantottomila/00).

- **RISPOSTA AL 15° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*14) 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;*

Per quanto riguarda la 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) si rimanda all'allegato specifico alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

- **RISPOSTA AL 16° QUESITO:**

*provveda l'esperto:*

*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).*

Per quanto riguarda la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione si riferisce che la stessa non può essere allegata dal momento che è stata compilata da altro soggetto incaricato, nel caso specifico all'interno dell'Ufficio del Processo.

Il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, riconsegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

██████████, 27 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Geom. Domenico CALABRESE*

### 3. ALLEGATI

- 1) Decreto fissazione di udienza – ex art. 569 C.P.C.
- 2) Comunicazione di stato civile
- 3) Ispezioni ipotecarie
- 4) Visura per soggetto – Visura Storica per immobile sub 13, 32 e 33
- 5) Verbali di sopralluogo – 5 aprile e 7 maggio 2024
- 6) Licenze Edilizie n. 5/1974 e n. 19/1975
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Planimetrie con indicazione degli abusi edilizi
- 9) Planimetrie catastali - Estratto di mappa – altre planimetrie
- 10) Stralcio dal P.R.G.