

TRIBUNALE DI LANCIANO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: dott.ssa Chiara D'ALFONSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n.39/2024 R.G.E.

PROCEDENTI

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

CONTRO



Lanciano li: 16 Ottobre 2025

Il C.T.U.

(Geom. Vincenzo Carulli)

Indice

PREMESSA.....	3
1.1 QUESITI	3
1 OPERAZIONI PRELIMINARI.....	7
1.1 operazioni preliminari richieste dal giudice emerito.....	7
2 Risposta al 1° quesito	9
3 Risposta al 2° quesito	9
4 Risposta al 3° quesito	10
5 Risposta al 4° quesito	11
6 Risposta al 5° quesito	13
7 Risposta al 6° quesito	13
8 Risposta al 7° quesito	14
9 Risposta al 8° quesito	14
10 . Risposta al 9° quesito.....	15
10.1.1 Considerazioni generali.....	15
10.1.2 Zona di ubicazione	15
10.1.3 Stima del più probabile valore di mercato	16
10.1.4 (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.	16
10.1.5 Consistenza:	17
10.1.6 Conformità catastale:	17
10.1.7 Caratteristiche costruttive:	17
10.1.8 Impianti.....	17
10.1.9 Condizioni generali interne.....	18
10.1.10 Condizioni generali esterne:	18
10.1.11 (A) Valore medio derivato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. 18	
10.1.12 (B) Valore medio da indagine di mercato	18
10.1.13 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite	18
10.1.14 (D) Valore catastale.....	18
10.1.15 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)	18
10.1.16 Tabella di calcolo valore (V).....	20
10.1.17 Determinazione del valore finale.....	21
11 . Risposta al 10° quesito	21
12 . Risposta al 11° quesito	21
12.1 Verifica rispondenza del canone al valore di mercato	22
13 . Risposta al 12° quesito	22
14 . Allegati:.....	23
14.1 UNITA’ NEGOZIALE N.1.....	23

PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Vincenzo CARULLI**, iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1538, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 123, veniva nominato in data 22/07/2025 Consulente Tecnico d'Ufficio, accettando l'incarico in data 31/07/2025, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

1.1 QUESITI

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

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

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della*

- istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
 6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
 7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
 8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 9. *a determinare il valore degli immobili pignorati e congruo valore del canone di locazione. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo*

della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

1 OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver analizzato e visionato la documentazione presente nel fascicolo telematico, in data 31/07/2025 a mezzo PEC, è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Torricella Peligna. La documentazione presente negli archivi comunali, sono stati trasmessi al sottoscritto, solo in data 23/09/2025 a mezzo PEC (**Vedasi Allegato 9.1- Accesso atti**).

Si provvedeva ad effettuare visure catastali ed ipotecarie.

In data 26/09/2025 il custode giudiziario provvedeva a programmare la visita presso l'immobile in oggetto in data 15/10/2025. In tale data alle ore 9,30, si provvedeva ad effettuare sopralluogo, presso l'immobile indicato oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Torricella Peligna, alla presenza del Sig. Antonello Ferroni - Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, del [REDACTED] (esecutato) e della coniuge [REDACTED]. Si è proceduto a visionare l'immobile a rilevare le dimensioni planimetriche, ad eseguire accurato rilievo fotografico ed a riscontrare le variazioni urbanistiche presenti, rispetto ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale ultima in atti.

1.1 OPERAZIONI PRELIMINARI RICHIESTE DAL GIUDICE EMERITO

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

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

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Controlli preliminari effettuati

1) completezza della documentazione di cui all'art. 567, Il comma, del C.P.C.	
Tipo di deposito e caratteristiche	Documento di riferimento e conformità
Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.	Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio <i>Dott Vincenzo Calderini</i> iscritto nel Distretto Notarile di <i>Santa Maria Capua Vetere (CE)</i> ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., risalente al ventennio precedente la trascrizione di pignoramento avvenuto il 20/08/2024 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti al numero generale 16034 e al numero particolare n. 12694.
Per ogni immobile esecutato, la certificazione deve risalire sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.	La caratteristica richiesta è verificata nella certificazione notarile sostitutiva.
2) indicazione dei dati catastali attuali e storici	
La certificazione notarile sostitutiva depositata indica i dati catastali attuali e storici (del ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento) dell'unità immobiliari oggetto di esecuzione.	
3) deposito certificato di stato civile dell'esecutato	
Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile, il quale è stato richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente perizia (Allegato 10.1 Certificato di stato civile)	

Per quanto sopra riportato, l'attuale CTU ritiene detto quesito soddisfatto.

La porzione di comparto edilizio corrispondente all'immobile oggetto, si sviluppa su 4 livelli: 2 livelli seminterrati, un piano terra, un piano primo e un secondo piano soffitta. Il primo livello seminterrato tuttavia non fa parte dell'immobile in oggetto, appartenendo ad altra proprietà.

L'immobile interessato dalla perizia è così composto:

-PIANO SEMINTERRATO 1 con accesso da vico Pastura con una cantina e una legnaia.

-PIANO TERRA con accesso da Via Pastura "alta" e con una scala a chiocciola dal piano primo, all'interno del quale si hanno un locale adibito a soggiorno/lavanderia, un bagno e una camera da letto.

-PIANO PRIMO con accesso da gradinata esterna, e con una scala a chiocciola dal piano terra, all'interno del quale ci sono un ingresso, una cucina, pranzo soggiorno, un secondo disimpegno, un bagno, e una camera da letto.

-PIANO SOTTOTETTO con accesso mediante una scala a chiocciola dal soggiorno del piano primo, presenta un unico locale adibito a soffitto e con la presenza di un letto singolo.

La copertura è a tetto a doppio spiovente.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento mediante un termocamino a legna che alimenta dei termosifoni in ghisa e una stufa a pellets presente al piano terra.

La finitura esterna è a intonaco.

Il locale risulta attualmente occupato dall'esecutato

L'immobile è soggetto a vincolo di tipo condominiale di fatto, essendo il piano seminterrato 2 di altra proprietà e avendo in comune il solaio di interpiano e le pareti perimetrali.

La presente compravendita NON è soggetta ad IVA in quanto trattasi di immobile non di lusso, residenziale e il debitore non è una impresa.

4 RISPOSTA AL 3° QUESITO

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

L'unità negoziale è stata realizzata in data anteriore il 02/09/1967.

Non è possibile determinare una data certa poiché non è stata reperita al momento documentazione accertante la data di inizio costruzione, tuttavia è possibile dedurre una presunta data di inizio costruzione intorno agli anni '30, prendendo in considerazione la tecnica costruttiva delle murature (in pietrame a sacco) e lo sviluppo planimetrico del comparto sviluppatosi all'estremità nord del centro abitato storico di Torricella Peligna.

A supporto della datazione di costruzione intorno ai primi del 1900 si hanno le seguenti possibilità:

- può essere preso in considerazione un documento riguardante l'immobile adiacente contenuto all'interno della documentazione presentata negli anni '80 per la sua ristrutturazione. Si tratta di un

estratto di trascrizione di compravendita stipulata nel dicembre del 1950, dove viene descritto l'immobile oggetto di compravendita *“intero fabbricato rurale, anche ad uso abitazione, di centenaria costruzione, danneggiata in dipendenza di eventi bellici”*.

- E' disponibile la mappa catastale di primo impianto, redatta tra gli anni 30 e 50 del 1900.
- L'intero comparto edilizio è identificabile nella foto aerea IGM del 1954.

5 RISPOSTA AL 4° QUESITO

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

E' stato effettuato accesso agli atti presso lo Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Torricella Peligna.

Dall'analisi della documentazione disponibile è possibile ricostruire l'evoluzione degli interventi sul fabbricato per ricostruirne la legittimità a livello urbanistico ed edilizio.

- ante 1942: costruzione dell'intero comparto come costruzione rurale anche ad uso abitativo.
- ante 1979: ristrutturazione parziale del fabbricato con sostituzione dei solai di interpiano (solaio piano seminterrato 1-piano seminterrato 2 e solaio piano seminterrato 1- piano terra).
- 1978: LICENZA EDILIZIA n 3 del 07/12/1978 per la ristrutturazione interna dei restanti due solai e della copertura.
- post 1979: realizzazione scala a chiocciola interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo. Il

diametro della scala a chiocciola è di m 1.35 con superficie complessiva della bucatara <1.5m

Da una comparazione dello stato di fatto con quanto è stato possibile ricostruire attraverso la ricerca della documentazione, sono emerse le seguenti difformità:

- a. Al piano terra, diversa distribuzione interna, sono stati demoliti dei divisori interni prospiciente l'ingresso, creando un unico locale. Non sono più presenti i locali cucina, ingresso, bensì un unico locale adibito a soggiorno/lavanderia. Nella parte posteriore nella stanza indicata "soggiorno" è presente una camera da letto.
- b. Al piano primo variazione dei divisori interni, creazione di una cucina pranzo soggiorno in prossimità dell'ingresso.
- c. Spostamento della scala a chiocciola presente tra il piano terra e primo

(Vedasi Allegato 4.1- Planimetria catastale ultima in atti e Allegato 5.1 Elaborati grafici stato di fatto).

Dall'analisi della documentazione disponibile, non sono aperte pratiche di condono.

Riguardo l'applicabilità di quanto previsto dall'art 40, comma 6 della L.47/85, questa non è possibile in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della normativa.

Tuttavia è possibile sanare le opere abusive in applicazione dell'art. 46 comma 5 del DPR380/01, in particolare utilizzando la procedura di Sanatoria prevista dal DPR 380/01 e smi.

Le opere elencate ai punti precedenti costituiscono parziali difformità e sono sanabili ai sensi dell'art 36 bis del DPR 380/2011, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e accertamento di conformità (anche eventualmente semplificato) .

Si stima un costo di euro 2.800,00 per le seguenti attività:

- 1) spese tecniche di istruttoria di SCIA edilizia in Sanatoria presso il SUE competente**
- 2) diritti di segreteria SCIA SUE edilizia**
- 3) Oneri a titolo di Oblazione**
- 4) Variazione Catastale**
- 5) SCIA di agibilità.**

Non si prevede la sanatoria strutturale (Autorizzazione sismica), poiché gli interventi difformi riscontrati, in particolare la realizzazione del foro nel solaio tra piano terra e primo per l'inserimento della scala a chiocciola, rientra tra quelli non assoggettabili alla normativa sismica di cui all'Appendice 5, tabella B, sez B2, voce 8b del Regolamento 3/2023.

6 RISPOSTA AL 5° QUESITO

“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985”

Trattandosi di unità immobiliari urbane, non necessita richiedere il C.D.U.

7 RISPOSTA AL 6° QUESITO

“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;

L’unità negoziale in oggetto è identificata al NCU del COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA al Fg. 22 P.IIa 27 sub. 12 cat. A/3, Classe 1 VIA PASTURA;

Dall’esame presso la banca dati catastale si è rilevato che per l’unità negoziale è attualmente in atto la scheda catastale presentata in data 3/7/1998.

La planimetria catastale ultima in atti non è conforme allo stato attuale dell’immobile, principalmente per variazioni interne, come di seguito:

- a. Al piano terra, diversa distribuzione interna, sono stati demoliti dei divisori interni prospiciente l’ingresso, creando un unico locale. Non sono più presenti i locali cucina, ingresso, bensì un unico locale adibito a soggiorno/lavanderia. Nella parte posteriore nella stanza indicata “soggiorno” è presente una camera da letto.
- b. Al piano primo variazione dei divisori interni, creazione di una cucina pranzo soggiorno in prossimità dell’ingresso.
- c. Spostamento della scala a chiocciola presente tra il piano terra e primo.

La consistenza catastale risulta conforme.

Si rimanda all’**Allegato 4.1- Planimetria catastale ultima in atti e Allegato 5.1 Planimetria con indicazioni delle difformità** dove sono riportate le variazioni riscontrate.

Si omette la correzione della planimetria in atti catastali, rimandando tale operazione alla fase conclusiva della sanatoria di cui al Par. 5

8 RISPOSTA AL 7° QUESITO

“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”

Alla data della notifica dell’atto di pignoramento, l’unità negoziale era di proprietà dell’esecutato [REDACTED] [REDACTED] che ne era divenuto proprietario mediante atto testamentario successivo alla morte del padre [REDACTED] [REDACTED], del 17/01/1998 Pubblico ufficiale COLANTONIO Sede VILLA SANTA MARIA (CH) Repertorio n. 473 - UR Sede LANCIANO (CH) Registrazione Volume 513 n. 45 registrato in data 14/07/1998 Voltura n. 5599.1/1998 - Pratica n. 163100 in atti dal 08/06/2001

Il Sig. [REDACTED] risulta, a oggi, unico proprietario dell’immobile. Non è necessaria alcuna operazione di divisione del bene

9 RISPOSTA AL 8° QUESITO

“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”

Attuale Proprietario:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà l’immobile riportato in NCEU a Foglio 22 Particella 270 Subalterno 3 è pervenuto per atto amministrativo di certificata successione dell’Ufficio Del Registro del 6 luglio 1998

repertorio n. 45/513 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 30 ottobre 1999 al numero di registro generale 17282 e numero di registro particolare 12512 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e deceduto in data 17 gennaio 1998 dell'immobile sito nel comune di Torricella Peligna (CH) di cui alla procedura.

Non si rilevano vincoli e oneri di natura condominiale.

Le formalità riscontrate sono:

- 1) Ipoteca volontaria 25/11/2003 RG 21023 e RP 3194.
- 2) Verbale di pignoramento immobili del 20/08/2024 RG 16034 RP 12694

10. RISPOSTA AL 9° QUESITO

“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;

10.1.1 Considerazioni generali

L'Elemento estimativo di primaria importanza al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, risulta essere la sua ubicazione geografica.

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno **della perimetrazione del centro storico del Comune di Torricella Peligna**, in provincia di Chieti.

Torricella Peligna è un paese di montagna posto a circa 900 metri sul livello del mare, avente una popolazione di circa 1000 abitanti, posto alle pendici della Majella in continuità con altri comuni quali Gessopalena, Roccasalegna e Montenerodomo.

Situato a circa 25 km dalla costa Adriatica, si apre alla vista su ampi paesaggi di vallata fino a quella sul mare

10.1.2 Zona di ubicazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno **della perimetrazione del centro storico del Comune di**

Torricella Peligna, in provincia di Chieti.

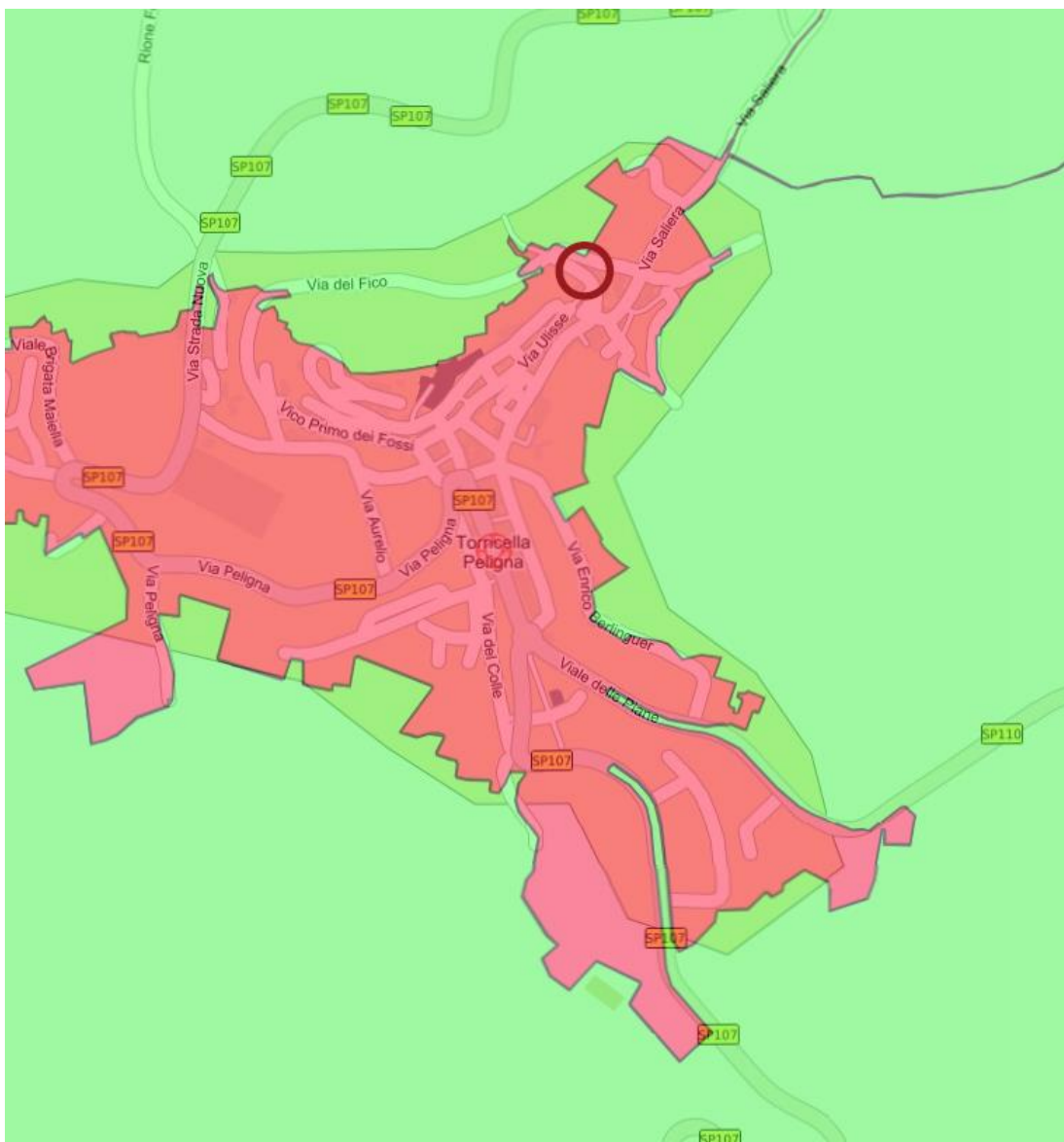
10.1.3 Stima del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare, viene adottato un criterio correntemente usato, assimilando il valore corrente di unità simili a quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili.

Al valore così determinato dovranno essere applicati dei coefficienti specifici, al fine di rapportare il valore economico comparativo, all'esatto stato dell'immobile oggetto di stima.

10.1.4 (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'area interessata dalle unità immobiliari oggetto di stima, proveniente dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta essere la seguente.



L'area risulta in zona B1, microzona 1

10.1.5 Consistenza:

La consistenza commerciale dell'immobile risulta:

- Abitazione PT mq lordi 69,00,
- Abitazione P1 mq lordi 69,00
- Cantina PS1mq 69,00 x1/3= mq 23,00
- Sottotetto P2 mq 23,00 x 1/3 = mq 7,6
- Scala esterna mq 6,2 x 1/3 = mq 2,05

Totale superficie commerciale (69,00+69,00+23,00+7,6+2,05)= mq 170,65

10.1.6 Conformità catastale:

La conformità catastale di detta unità non risulta verificata. Si rilevano infatti **difformità tra stato di fatto e planimetria catastale**. (Si veda Par 7.)

10.1.7 Caratteristiche costruttive:

Struttura portante: In muratura portante in pietra e solai piani con profili in acciaio e laterizio.

Tamponature: In laterizio;

Pavimentazioni: Il locale cantina in parte a mattoni; Il piano terra, primo e secondo con mattonelle in ceramica;

Rifiniture interne: Idropittura

Infissi esterni: le finestre presentano un doppio infisso, esternamente in alluminio ed internamente in legno. Il sistema oscurante è rappresentato da scurini applicati internamente alla finestra in legno.

Entrambi gli infissi sono di remota installazione e con pessime caratteristiche termiche.

I portoni esterni sono in legno

Infissi interni: In legno tamburato.

10.1.8 Impianti

Impianto elettrico: Presente;

Impianto televisivo: Presente;

Rete Telefonica: Presente;

Rete Ethernet: Non presente;

Impianto Acqua Calda Sanitaria: Presente;

Impianto Termico: Presente;

Impianto Idrico e scarichi: Presenti;

Impianto Condizionamento: Non presente;

Impianto antincendio: Non presente;

10.1.9 Condizioni generali interne

I locali si presentano in condizioni mediocri, prive di rifiniture di pregio e in sufficiente stato di conservazione, (Vedasi **Allegato 6.1** documentazione fotografica). Si sono rilevate rappezzi di pavimentazione al piano terra e primo con mattonelle di altro tipo, lesione al solaio di calpestio del piano primo, una infiltrazione sul solaio di copertura.

10.1.10 Condizioni generali esterne:

Le pareti esterne risultano in discrete condizioni, (Vedasi **Allegato 6.1** documentazione fotografica), con alcuni segni di distacco della rifinitura esterna, dovute alle intemperie atmosferiche e ai notevoli anni di realizzazione.

10.1.11 (A) Valore medio derivato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori presenti nella banca dati OMI, risultano minimo €. 455,00 e massimo €. 680,00 valori al mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione delle caratteristiche ed ubicazione del locale in oggetto, verrà utilizzato il seguente valore:

- Abitazione €. **560,00 €/mq** (superficie lorda);

10.1.12 (B) Valore medio da indagine di mercato

Dopo aver effettuato un'estesa indagine di mercato per unità immobiliari similari a quella in oggetto, nel comune di Torricella Peligna, in zona centrale, procedendo ad analizzare le varie offerte di mercato mediante la visione di volantini delle più importanti agenzie immobiliari quali Remax, Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare.it ecc. è stato individuato un prezzo medio di compravendita, variabile da un minimo di €. 390,00 €/mq ad un massimo di €. 655,00 €/mq (Superficie Lorda).

Riferito nello specifico all'unità in oggetto, può essere definito quale valore tecnicamente giustificato e medio di mercato di:

- Abitazione **505,00 €/mq** (Superficie Lorda).

10.1.13 (C) Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite

Una ricerca effettuata dalla consultazione di atti di compravendita di unità immobiliari similari a quello oggetto di stima, ha permesso di determinare un valore medio di:

- Locale commerciale **500,00 €/mq** (Superficie Lorda).

10.1.14 (D) Valore catastale

Detto valore nel caso in esame non può essere preso in considerazione.

10.1.15 Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)

Il valore medio delle risultanze dei punti (A), (B) e (C), risulta essere:

$$\text{VM Locale commerciale} = (560,00+505,00+500,00)/3 = \mathbf{521,65 \text{ €/mq.}}$$

Definizione dei Parametri di Valore

I principali parametri considerati sono i seguenti:

(P1) Zonale	Tiene conto della localizzazione dell'immobile, (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P1) = 1)
(P2) Costruttivo	Tiene conto delle caratteristiche costruttive della costruzione, quali la tipologia strutturale, tamponature, ecc. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P2) = 1)
(P3) Conservazione	Tiene conto dello stato conservativo di tutti i componenti dell'edificio, e della necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P3) = 1)
(P4) Architettonica	Tiene conto della valenza architettonica e pregio costruttivo. (Il fabbricato di riferimento presenta un coefficiente (P4) = 1)
(P5) Esposizione	Tiene conto dell'esposizione prevalente delle pareti esterne dell'unità abitativa. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P5) = 1)
(P6) Impianti	Tiene conto del pregio degli impianti realizzati e del loro stato conservativo. Sulla necessità di effettuare interventi di adeguamento e manutenzione. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P6) = 1)
(P7) Finiture	Tiene conto del pregio delle rifiniture, sia esterne che interne, del pregio dei materiali usati. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P7) = 1)
(P8) Strutturale	Tiene conto delle caratteristiche prettamente strutturale e dell'idoneità sismica. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P8) = 1)
(P9) Destinazione d'uso	Tiene conto della destinazione d'uso e della capacità dell'immobile di produrre reddito. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P9) = 1)
(P10) Fisico	Tiene conto delle caratteristiche fisiche dell'unità, quali illuminazione, aerazione, isolamento, altezza dei locali. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P10) = 1)

10.1.16 Tabella di calcolo valore (V)

	Descrizione	Piano	(A) Superficie commerciale mq	(B) (VM) Valore medio €/mq	Parametri di valore										(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €. (AxD)		
					(P1) Zonale	(P2) Costruttivo	(P3) Conservazione	(P4) Architettonica	(P5) Esposizione	(P6) Impianti	(P7) Finiture	(P8) Strutturale	(P9) destinazion e d'uso	(P10) Fisico			(C) Parametro medio	
1)	Abitazione Fg. 22 P.IIa 27 Sub 12 Abitazione PT mq lordi 69,00, P1 mq lordi 69,00 PS1 Cantina mq 69,00 x 1/3 = mq 23,00 Sottotetto mq 23,00 x 1/3 = mq 7,6 Scala esterna mq 6,2 x 1/3 = mq 2,05 Totale superficie commerciale (69,00+69,00+23,00+7,6+2,05) = mq 170,65	S1 T 1 2	170,65	€ 522	1	1	0,7	1	1	0,4	0,4	0,6	1	0,5	0,76	€ 396	€ 67 655	
Totale			170,65											Totale	€ 67 655			
LEGENDA																		
			Superficie commerciale vendibile al lordo delle murature, espresso in mq															
			Valore commerciale medio di riferimento (VM) in €.															
			Parametri di valore										Coefficiente medio					
			Valore all'attualità (D) ("B" Valore medio VM x parametro medio "C") espresso in €/mq															
			Valore di stima complessiva (V) (Valore commerciale "A" x Valore all'attualità "D") espresso in €.															

10.1.17 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

V= €. 67.655,00

A tale valore vanno sottratti:

- | | |
|--|-------------|
| - Assenza di garanzia per vizi occulti 3% del valore | €. 2.029,65 |
| - Annotazioni e restrizioni (Vedasi Cap.9) | €. 629,00 |
| - Sanatorie edilizie | €. 2.800,00 |

$V = (\text{€. 67.655,00} - \text{€. 2.029,65} - \text{€.629,00} - \text{€. 2.800,00}) = \text{€. 62.196,23}$

Valore arrotondato

V= 62.200,00

11. RISPOSTA AL 10° QUESITO

“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”

E' stato formato un unico lotto costituito dall' **UNITA' NEGOZIALE n 1**

12. RISPOSTA AL 11° QUESITO

“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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

L'unità negoziale INDIVIDUATA risulta occupata dall'esecutato e non sono stati reperiti contratti di locazione a terzi.

12.1 VERIFICA RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

Non vi sono contratti di locazione in essere.

13. RISPOSTA AL 12° QUESITO

“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”

Le unità negoziali in oggetto non sono oggetto di procedure espropriative.

14. ALLEGATI:

14.1 UNITA' NEGOZIALE N.1	
	Allegato 1.1 Inquadramento territoriale stralcio ortofoto
	Allegato 2.1 Stralcio catastale del Foglio di Mappa, zone OMI
	Allegato 3.1 Stralcio di P.R.E.
	Allegato 4.1 Planimetria catastale ultima in atti
	Allegato 5.1 Elaborati grafici stato di fatto
	Allegato 6.1 Documentazione fotografica
	Allegato 7.1 Visure catastali
	Allegato 8.1 Ispezioni ipotecarie
	Allegato 9.1 Accesso agli Atti comune di Torricella Peligna
	Allegato 10.1 Certificato di stato civile
	Allegato 11.1 Riepilogo bando d'asta
	Perizia di stima conforme alla direttiva Garante protezione dei dati personali/2008