GEOM. LORIS DALL'OMO

VIA S.SILVESTRO, 8

66022 - FOSSACESIA (CH)

P. IVA 02035300694

C.F. DLL LRS 79L25 E435D

Tel./fax 0872/57254

TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

OGGETTO : PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

- promossa da: [redacted]

- contro: [redacted]

- Iscrizione R.G.E. n. 36/2024
- G.E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Fossacesia lì…….

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

(Geom. Loris Dall'Omo)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Pignoramento immobiliare
promosso da:
[redacted]

nei confronti di :
[redacted]
come da atto di notifica avvenuta il 19.12.2022, a mezzo posta, ai sensi di legge.

Premesso che in data 29/10/2024, con Decreto di Fissazione di Udienza, Ex Art. 569 C.P.C., il Sig. G.E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso ha nominato, quale Custode, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano e quale C.T.U. il sottoscritto Geom. Loris Dall'Omo, che ha accettato l'incarico e trasmesso telematicamente l'atto di giuramento e ricevuto il seguente MANDATO:

"*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'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quali 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 quando 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 indicazioni 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) *"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 ci all'art. 40 della L. 47/1985"*

4) *"ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto3), 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 specifichi 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'art. 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. 8 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 mancanti; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea*

planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione"*
8) *"a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la trascrizione analitica delle vicende relative alla trascrizione ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"*
9) *"a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute";*
10) *"a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale";*
11) *"ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la*

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

12) *"ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità";*
13) *"ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"*
14) *"a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato 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 7.02.2008 (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'art. 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 lo check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)".*

R E L A Z I O N E

In data 13.12.2024 alle ore 10.30, previo avviso effettuato dal Custode Giudiziario, ho effettuato visita sopralluogo, presso l' immobile oggetto di pignoramento, in [redacted], alla presenza del Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Antonello Ferroni, ed in assenza del proprietario esecutato, per cui non è stato possibile accedere all'immobile per effettuare i dovuti accertamenti sopralluogo dell'immobile. costituito da una abitazione posta a piano secondo di un edificio plurifamiliare.

Detto accertamento è stato possibile effettuarlo il giorno 07.02.2025 alle ore 10.00 a seguito di disposizione di accesso al Custode Giudiziario disposta dal Sig Giudice al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie .

Detto sopralluogo è avvenuto in presenza del Custode Giudiziario, della Forza Pubblica, del fabbro, in assenza del proprietario esecutato.

Quanto sopra è stato effettuato con la finalità di completare le attività già svolte presso gli uffici competenti e poter formulare, con piena cognizione, la risposta ai quesiti sopra elencati, posti dal Sig. Giudice.

In occasione di detto sopralluogo ho potuto visionare l' immobile in oggetto ed effettuare le necessarie opportune rilevazioni, nonché alcune riprese fotografiche, al fine di avere sufficienti elementi di valutazione necessari per la stima dell' immobile oggetto di pignoramento.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto geom. Loris Dall'Omo nato a Lanciano il 25.07.1979, ivi residente in Via Villa Andreoli n. 169/B, c.f. DLL LRS 79L25 E435D, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Chieti, col numero 1474, in relazione all'incarico di C.T.U. ricevuto dal G.E. Dott Chiara D'Alfonso in data 29/10/2024 dopo aver esaminato gli atti della procedura ed eseguito il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, (riportato con descrizione dettagliata nella risposta al quesito n. 16, che segue), procede di seguito a rispondere ai quesiti posti dal Sig Giudice.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 1-

"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."

Descrizione immobile:

Il Sig. **P** [redacted] è proprietario per l'intero 1/1 del bene oggetto di pignoramento, costituito da una abitazione posta a [redacted], distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito:

A)-Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24, confinanti: [redacted].

Come può evincersi dalla documentazione fotografica allegata, l' immobile edilizio oggetto di pignoramento, da stimare, si presenta complessivamente, come reso anche fotograficamente, in cattivo stato di manutenzione.

Si ritiene inoltre che l' immobile oggetto di pignoramento, costituito come sopra rappresentato da una unità abitativa posta a secondo piano di un fabbricato plurifamiliare a più piani, non abbia caratteristiche e consistenza tale per poter consentire la formazione di distinti lotti da mettere in Vendita.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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"

L' i**mmobile oggetto di pignoramento è** di **proprietà, per l'intero del Sig.** [redacted] costituito da una abitazione posta a secondo Piano di un Fabbricato Plurifamiliare in [redacted] in Comune di Villa Santa Maria (CH), distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito riportato:

A)-Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con

la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24.

L'immobile edilizio si presenta in cattive condizioni di manutenzione con un discreto grado di finiture ed una ubicazione buona rispetto al centro abitato e anche per quanto attiene la presenza di servizi ed attività commerciali.

Per quanto attiene l'opzione IVA si fa presente che non è esercitabile in quanto sono trascorsi abbondantemente i cinque anni dalla costruzione del fabbricato.

-ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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 ci all'art. 40 della L. 47/1985"

L' immobile edilizio oggetto di pignoramento, in Comune di Villa Santa Maria (CH), di proprietà, per l'intero, del **Sig.** [redacted], risulta, realizzato ante 02 settembre 1967 come risultante da dichiarazione resa dal Notaio sull'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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 specifichi 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'art. 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;

Al fine di poter svolgere i propri accertamenti relativi all' immobile

edilizio oggetto di pignoramento, ubicato in Comune di [redacted] in data 04/11/2024, il sottoscritto ha depositato presso il Comune di Villa Santa Maria (CH) richiesta scritta di accesso agli atti e di rilascio di eventuali copie di atti autorizzativi edilizi e relativi elaborati grafici relativi all' immobile edilizio oggetto di pignoramento.

Trascorsi olte 90 giorni dalla richiesta non è stata fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Santa Maria alcuna documentazione in merito.

E' stato possibile rilevare solo la lieve non rispondenza dovuta ad una diversa disposizione di alcune tramezzature interne, dello stato di fatto attuale, rispetto alla documentazione catastale.

Per il sopradescritto immobile edilizio, oggetto di pignoramento, non risulta presenta in Comune, alcuna richiesta di Condono o sanatoria.

-ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 5-

"ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 8 della legge 47/1985"

Il bene pignorato è un immobile edilizio privo di aree e terreni pertinenziali.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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 mancanti; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

L' i**mmobile oggetto di pignoramento** di **proprietà,** del Sig. [redacted] è costituito da una abitazione posta a secondo Piano di un Fabbricato Plurifamiliare in [redacted], distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito:

A)-Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub 7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro

NON VI E' RISPONNDENZA SULLA SCHEDA CATASTALE DELLA SITUAZIONE DI FATTO DELL'IMMOBILE, DOVUTA A UN DIVERSA DISPOSIZIONE DI ALCUNE TRAMEZZATURE INTERNE CHE COMUNQUE NON VARIANO LA CONSISTENZA CATASTALE DELL'IMMOBILE. la cui regolarizzazione è possibile da effettuare presentando apposita documentazione Tecnica all' Ufficio Territoriale competente.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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"

Da Accertamenti svolti e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio risulta che la parte esecutata, Sig. [redacted] era già intestataria per l'intero dell' immobile oggetto di pignoramento, pervenuto al Sig. [redacted], per atto pubblico di compravendita del Notaio [redacted],

per cui non occorre praticare alcuna separazione del bene oggetto di pignoramento.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 8 –

"a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la trascrizione analitica delle vicende relative alla trascrizione ed alle iscrizioni ipotecarie

nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e 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"

L' i**mmobile oggetto di pignoramento** di **proprietà,** del Sig. [redacted], distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito:

A)-Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24,

Il suddetto bene ha avuto le seguenti vicende giuridiche negli ultimi venti anni, precedenti la data di trascrizione dell'atto di pignoramento (01 agosto 2024)

Proprietà di detto immobile dal 01 agosto 2004 . (venti anni precedenti la data di trascrizione atto di pignoramento) ad oggi:

La proprietà del bene immobile in [redacted], esecutato:

- per atto pubblico di compravendita per [redacted]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :

* **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto [redacted]

[redacted],
avente ad oggetto l'immobile di relazione;

*** IPOPTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO),**
iscritta ai nn. [redacted],
avente ad oggetto l'immobile di relazione;

*** IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**,
iscritta ai nn. [redacted], avente ad oggetto l'immobile di relazione;

*** IPOTECA LEGALE-RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI**,
iscritta ai nn. [redacted], avente ad oggetto l'immobile di relazione;

*** IPOTECA LEGALE-RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI,**
iscritta ai nn. [redacted]

[redacted], avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni,
spese di conservatoria ed onorari € 1.300,00 circa.

Sù detti beni non risultano gravami da oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e non vi sono pendenti spese condominiali .

- ***ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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"

S T I M A:

L' immobile oggetto della presente stima è ubicato in Comune di [redacted] ed è individuato catastalmente come di seguito:

A)-Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24,

Lo scopo della presente stima è determinare il valore di mercato di detto immobile allo stato attuale, con il gravame di tutte le eventuali pendenze presenti su di esso.

Si ritiene opportuno, data la consistenza dell' immobile, di procedere con il criterio "Sintetico- comparativo", come appresso meglio specificato.

Per quanto attiene la stima dell' immobile edilizio, la definizione del più probabile valore ottenibile sul locale mercato immobiliare deve necessariamente tener conto di parametri rappresentativi e dei caratteri distintivi del bene quali la dimensione, la destinazione funzionale, l'epoca di costruzione, la struttura e la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio, le pertinenze comuni o esclusive, ove esistenti, ecc..

PROCEDIMENTO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE di cui al punto A) che precede.

Tenuto in debito conto tutto quanto in precedenza descritto e rappresentato, si ritiene, sulla base delle cognizioni acquisite, di poter procedere alla valutazione di detto bene con il criterio estimativo "sintetico – comparativo".

Dalla ricerca sul locale mercato immobiliare sono stati individuati, per la comparazione, i valori unitari in comune commercio anche di unità immobiliari con simile destinazione e caratteristiche, anche di dimensioni diverse, ubicate nell'ambito del territorio Comunale di Villa Santa Maria (CH), e dei Comuni limitrofi.

Tali dati sono stati confrontati con valutazioni afferenti a beni similari e con informazioni assunte attraverso interviste effettuate ad operatori del settore .

Tutti i dati di riferimento sono stati ragguagliati, tramite opportuni parametri di omogeneizzazione, per rapportarli all'immobile da valutare, determinando così il "valore caratteristico" dell'immobile, inteso come suo più probabile valore di mercato riferito a metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore di mercato dell' immobile viene determinato moltiplicando il suddetto "valore caratteristico" unitario, per la sua consistenza complessiva di superficie commerciale, quantificata tenendo conto delle particolari caratteristiche riscontrate e delle norme tecniche di cui al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

STIMA: A)- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24,

immobile	Valore unitario (mq.) di mercato	Consistenza Coeff.	Ubicazione Coeff.	Stato Manutentivo e di finitura, Coeff.	Qualità Edilizia Coeff.	Assenza garanzia vizi occulti Coeff.	Coefficiente di ragguaglio	"Valore caratteristico", ragguagliato, per mq. di sup. commerciale.
FG n. 11, p.lla 899 Sub 7	€ 650,00	1,00	1,00	0,80	0,80	0,95	0,60	387,00

I coefficienti nello schema sopra riportato sono stati definiti a seguito di valutazioni e confronti, tra immobili similari per caratteristiche, esaminati nel mercato immobiliare del luogo, con il bene oggetto di stima, tenendo conto della posizione delle caratteristiche costruttive del grado di finitura e dello stato di manutenzione.

Assumendo quindi detto "valore caratteristico" a riferimento, che tiene conto con le dovute considerazioni per quanto sopra rappresentato, per la presente stima, si ottiene quanto appresso:

A) Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub 7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24,

-Superficie commerciale totale ad uso residenziale: mq. 83,42 x €/mq 390,00 = € 32.533,80

Il valore stimato immobile di cui al punto A) è pari ad € 32.533,80
(Euro Trentaduemilacinquecentotrentatre/80)

IL VALORE STIMATO DEL COMPENDIO DI PROPRIETA' DELL' ESECUTATO, COSTITUITO DAL VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE EDILIZIO DI CUI AL PUNTO A) è pari a:

A) € 32.533,80
(Euro Trentaduemilacinquecentotrentatre/80)

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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"

In considerazione della consistenza e della natura del bene oggetto di pignoramento, si ritiene non opportuno e non economicamente vantaggioso formare lotti diversi per gruppi omogenei di beni.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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 vincolo 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' immobile oggetto di pignoramento, in Comune di Villa Santa Maria (CH), è di proprietà, per l'intero , del **Sig.** [redacted] , distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito riportato è nel pieno possesso del proprietario stesso:

- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24.

Allo stato attuale, pertanto, non risulta occupato da terzi, né risultano contratti antecedenti l'atto di pignoramento relativi al bene di che trattasi, non risultano gravare oneri insoluti di natura condominiale. Si **conferma, pertanto, che non vi sono pendenti oneri pregressi di natura condominiale da cancellare.**

A seguito di accertamenti svolti, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Villa Santa Maria (CH), detto immobile in base allo Strumento Urbanistico vigente (P.R.G.), **non risulta avere potenzialità edificatorie aggiuntive rispetto al volume dell'immobile edilizio esistente.**

È stato accertato, inoltre, che sopra l' immobile di cui si tratta non risultano gravare vincoli di carattere storico artistico, posti da leggi statali o regionali.

Su detto bene, inoltre, non risultano gravami da censo, livello o uso civico e pertanto non vi è stata affrancazione da tali pesi.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 12 –

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

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Santa Maria (CH), è risultato che non vi sono procedimenti in corso per la realizzazione di opere pubbliche che interessino il bene pignorato e ne prevedono la espropriazione;

ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 13 –

"ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"

Come richiesto nel quesito, si provvede ad allegare alla presente perizia la scheda planimetrica catastale dell'immobile edilizio e la planimetria catastale stralcio del foglio di mappa n. 11 del Comune di Villa Santa Maria(CH), con indicata ed evidenziata la particella del fabbricato condominiale ove è ubicato al secondo piano, l'unità abitativa oggetto di pignoramento, oltre ad una idonea documentazione fotografica.

ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare";

Dall' analisi del compendio pignorato, e, tenuto conto della sua consistenza, della situazione di fatto e di diritto, si può ritenere che il compendio pignorato, se posto in vendita, debba essere messo in vendita in unico lotto.

Per cui, ritenendo valida detta ipotesi, la dicitura da riportare nella emananda ordinanza di vendita sarà la seguente:

LOTTO UNICO:

Proprietà 1/1:

A)-Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24,

Il valore stimato del bene immobile di cui al punto A) che precede è pari a € 32.533,80

(Euro Trentaduemilacinquecentotrentatre/80)

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 15-

"ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (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";

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) è allegata alla presente-

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 16-

"ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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 lo check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)".

Dai controlli effettuati sulla completezza della documentazione degli atti della procedura ritiene di evidenziare quanto di seguito rappresentato e condiviso anche dal Custode:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile relativa ai Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, come da certificato del Dott.

[redacted] in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, da cui risulta che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento.

- Si fa presente, inoltre, che il Creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico ma si rappresenta, comunque, che i dati catastali attuali e storici sono riportati in modo sintetico nella certificazione Notarile sopra indicata.
- Per maggiore completezza dei dati catastali il sottoscritto ha proceduto all'acquisizione di estratto catastale attuale e storico riferito al bene pignorato.
- Si fa presente inoltre che l'acquisto del bene pignorato da parte dell'esecutato è avvenuto in regime di separazione legale dei beni.

Alla presente si allega:

1. Descrizione per avviso d'asta;
2. Questionario riassuntivo dei dati essenziali;
3. Planimetria catastale dell'immobile pignorato in Comune di Villa Santa Maria (CH) e stralcio di mappa con indicazione dell' immobile condominiale ove è ubicato l'immobile pignorato;
4. Planimetria stato di fatto dell'immobile pignorato;
5. Documentazione fotografica dell' immobile pignorato;
6. Visura catastale storica del bene pignorato;
7. Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47) del 25.2.2008;
8. Atto di provenienza - compravendita

Di tanto dovevo, a soddisfacimento dell'incarico ricevuto,

Data,……

il C.T.U.

(Geom.Loris Dall'Omo)

DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA

Bene in vendita:

LOTTO UNICO:

Proprietà 1/1:

A)- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24,

Il valore stimato del bene immobile di cui al punti A) che precede è pari a € 32.533,80
(Euro Trentaduemilacinquecentotrentatre/80)

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI:

Il compendio oggetto della presente stima è formato dal Seguente bene immobile ubicato come appresso indicato:

1-) in Comune di VILLA SANTA MARIA (CH), Via Duca degli Abruzzi n. 57.

LOTTO UNICO:

Proprietà 1/1:

A) -Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Villa Santa Maria (CH), con la p.lla n. 899 Sub/7, del foglio di mappa n. 11, classe 2, Cat. A/3, consistenza vani n. 4, (S.C.T. mq. 83 - S.C.T.E.A.S. mq. 81), Rendita Euro 227,24,

Il valore stimato del bene immobile di cui al punto A) che precede è pari a € 32.533,80
(Euro Trentaduemilacinquecentotrentatre/80)