

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 29/2017

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Italo RADOCCIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica riguarda la procedura di esecuzione immobiliare n°29/2017 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] domiciliato presso il Tribunale di Vasto.

Nell'ambito del procedimento in oggetto, la sottoscritta Dott.ssa Arch. Antonella SPADACCINI, iscritta al n°768 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti, in data 26 Maggio 2017 prestava giuramento e veniva incaricata di rispondere, entro novanta giorni, ai seguenti quesiti:

- a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art.1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;
- b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:
 - 1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.
 - 2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.
 - 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione

dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

4) Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/'94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

7) verifichi 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.

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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.

9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini.

13) indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobile necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze,

avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del 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 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.

15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.

16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc).

19)Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone alto a questo G. E.

20)Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

La sottoscritta, prima dell'inizio di ogni attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., costituita da certificazione notarile in sostituzione del certificato ipocatastale, redatta dal Notaio Dott. Ssa Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica, datato 15 Maggio 2017.

Dopo aver avvisato l'esecutato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, per ben due volte le stesse non sono state ritirate. In data 17 Luglio 2017 la sottoscritta provvedeva a fare istanza di accesso forzoso, che veniva accordato dal Giudice.

Per l'accesso veniva incaricato IVG di Cheti, che fissava il sopralluogo in data 20 Settembre. In tale data effettuavo il sopralluogo, eseguendo idonea documentazione fotografica e rilievo ai fini

della comparazione con le mappe catastali. Acquisiva in seguito informazioni presso l'Agazia del Territorio di Chieti e l' Ufficio Tecnico dei Comune di Vasto.

Dalla visura catastale risultava che l'immobile era in corso di costruzione. Dopo aver effettuato il sopralluogo la sottoscritta poteva verificare che in realtà l'immobile è dotato di tutte le finiture ed è abitato, pertanto chiedeva ulteriori trenta giorni di proroga per preparare e presentare presso gli Uffici preposti la variazione catastale.

1. Risposte ai quesiti

1.1 - Individuazione dei beni pignorati

A seguito di esame della documentazione catastale, della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura e del certificato notarile ex art.567 comma 2° C.P.C. non si sono riscontrate irregolarità circa la proprietà e i beni individuati.

Trattasi di:

- n° 3 immobili di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] come di seguito elencati:

1. Immobile individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34, particella 110, sub. 17, piano S1-1, sito al Corso Mazzini n. 210;
2. Magazzino individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34 particella 110, sub 13, piano S1, cat. C/2, cl. 7, sito al Corso Mazzini n. 210;
3. Immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34, particella 110 sub 20, piano T, cat. C/6, cl.1, posto auto esterno.

1.2 - Titoli di acquisto e continuità delle trascrizioni

1. **Immobile individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34, particella 110 sub. 17 (già sub. 15, ex sub. 14, già sub. 7, ex particelle 110 sub. 2 e 862 e**

- particella 110 sub. 3), Corso Giuseppe Mazzini n. 210, piano S1-1, categoria in corso di costruzione;
2. **Magazzino individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34 particella 110, sub 13 (già particelle 110 sub. 2 e 862 e particella 110 sub. 3), Corso Giuseppe Mazzini n. 210, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 27, Rendita Euro 68,33;**
 3. **Immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34, particella 110 sub 20 (già particella 862 sub. 3, ex sub. 1, già particelle 110 sub. 2 e 862 e particella 110 sub. 3), Corso Giuseppe Mazzini n. 210, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 9, Rendita Euro 11,62.**

L'intera proprietà delle suddette unità immobiliari in Vasto (CH), è pervenuta al signor [REDACTED] dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] con l'atto di compravendita del Notaio Roberto Lauro di Giulianova (TE) dell' 01/07/2009 ai nn. 13394 registro generale e 8819 registro particolare.

Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], l'intera proprietà delle suddette unità immobiliari è pervenuta dai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà di ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Alberto De Simone di Pineto (TE) del 23/03/2007 repertorio n. 47738, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti (CH) il 02/04/2007 ai nn. 7279 Registro Generale e 5085 Registro Particolare.

Ai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]

- le unità immobiliari in Vasto (CH), al Corso Mazzini n. 210, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 34
 - particella 110 sub. 14 (attuale sub 17) natura A2 di 11,5 vani al piano 1-2S e

- particella sub. 13 natura C2 di mq. 27 al piano S1,

sono pervenute per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 6/36 di proprietà, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 4/36 di proprietà ciascuno e dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 9/36 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;

- L'unità immobiliare in Vasto (CH) al Corso Mazzini n. 210, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 862 sub. 3 natura C6 di mq. 9 al piano T, è pervenuta per la quota di 500/1000 di proprietà di ciascuno, dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 116,72/1000 di proprietà in regime di separazione dei beni, dalla stessa signora [REDACTED] per la quota di 147,22/1000 di proprietà, dagli stessi signori [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED] in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per la quota di 98,14/1000 di proprietà ciascuno e dagli stessi [REDACTED] per la quota di 220,82/1000 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni.

Il tutto con l'atto di compravendita per notar Aldo D'Agostino di Vasto (CH), l'11/06/2002 repertorio n. 29735, trascritto presso la Conservatoria dei Registri degli Immobili di Chieti il 13/06/2002 ai nn. 10533 Registro Generale e 8199 Registro Particolare.

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sopra descritti sono di piena ed esclusiva proprietà del proprietario indicato.

Per quanto sopra, vi è continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c..

Non sono state riscontrate omissioni fiscalmente rilevanti.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vivo Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1430
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpac.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3 - Verifica catastale

L'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 110 sub 17 risulta essere, come risulta dalle visure catastali allegate, in corso di costruzione. Dopo aver fatto formale richiesta al Giudice, ho provveduto a regolarizzare l'accatastamento, presentando un DOCFA in data 23/11/2017, che è in fase di approvazione e verrà inviato tempestivamente non appena verrà approvato.

Gli altri immobili pignorati risultano ad oggi regolarmente accatastati con i "dati identificativi" e con i "dati di classamento" di cui al precedente "punto 1.1". I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attuali.

1.4 - Idoneità della planimetria catastale

La sottoscritta ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili depositati presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) di Chieti. A parte la particella della quale si è scritto al punto precedente, e della quale comunque si allega una planimetria disegnata a seguito di rilievo sul posto, le planimetrie catastali sono conformi al reale stato degli immobili pignorati, pertanto non necessitano di variazioni.

1.5 - Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Da un esame della documentazione esistente presso gli uffici tecnici del Comune di Vasto si evince che:

IMMOBILE individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34, particella 110 sub. 17(già sub. 15, ex sub. 14, già sub. 7, ex particelle 110 sub. 2 e 862 e particella 110 sub. 3), Corso Giuseppe Mazzini n. 210, piano S1-1, categoria in corso di costruzione.

L'ultima pratica edilizia presentata in Comune risale all'anno 2003, quando con Prat. Ed. CE-92-2003 gli allora proprietari [REDACTED] e [REDACTED] ottennero il Permesso di



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vivo Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1130
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archworldpec.it



Costruire (n° 92-2003 del 12-12-2003) per la divisione in due di una unità immobiliare e ristrutturazione interna. In data 01-03-2004 è stata regolarmente presentata Comunicazione di inizio lavori, non è mai stata presentata una comunicazione di fine lavori. Pertanto mancano agli atti, sia la relazione di collaudo delle opere effettuate, sia le certificazioni degli impianti. Ad oggi è evidente che i lavori sono stati portati a termine, poiché l'appartamento è finito ed abitato, rispettando a pieno il progetto approvato, pertanto si può affermare che risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

Non sono riuscite a rinvenire presso gli uffici comunali ulteriori pratiche edilizie che riguardano tutto il fabbricato, come specificato appresso.

MAGAZZINO individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34 particella 110, sub 13 (già particelle 110 sub. 2 e 862 e particella 110 sub. 3), Corso Giuseppe Mazzini n. 210, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 27, Rendita Euro 68,33;

Presso gli Uffici Comunali risulta la presenza di una Licenza Edilizia (n° 407 del 1976), relativa all'edificio in questione, ma è risultato essere un progetto di variante dello stato attuale (una sopraelevazione) che non è stato realizzato. Non sono stati trovati documenti precedenti, quindi mi è stato impossibile verificare che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico.

Lo stesso vale per l' Agibilità.

1.6 - Sanatoria

Non c'è necessità di sanatoria dal punto di vista urbanistico.

1.7 - Diritti sul bene del debitore

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica, ipotecaria e catastale a firma del Notaio dott. Ssa Maria Pantalone Balice risulta che gli immobili descritti sono di piena ed esclusiva proprietà del sig. [REDACTED]



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vivo Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1430
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archworldpac.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.8 - Spese di gestione e manutenzione

Le spese di gestione e manutenzione sono quelle consone ad immobili di tipo residenziale. Non sono presenti spese straordinarie già deliberate. Gli immobili non fanno parte di un condominio.

1.9 - Comproprietà

Gli immobili sono di proprietà esclusiva DELL'ESECUTATO. Non ci sono immobili in comproprietà.

1.10 - Stato ipotecario

Dalla certificazione notarile presente negli atti di causa si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva:

Iscrizioni ipotecarie

IPOTECA VOLONTARIA per € 405.000,00 (**Muto fondiario** di Euro 270.000,00 da rimborsare in 25 anni) iscritta in data 02/04/2007 con formalità R.P. 1164 e R.G. 7280.

A favore: Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO), Codice Fiscale 0079960158

Contro: [REDACTED]

Titolo: Atto per notar Alberto De Simone di Pineto (TE) del 23/03/2007 Rep. n. 47739.

Grava: **intera proprietà delle unità immobiliari** in Vasto , al Corso Mazzini n. 210, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 110 sub. 17 natura C al piano S1 e particella 110 sub. 13 natura C2 di mq. 27 al piano S1.

Trascrizioni pregiudizievoli

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto in data 11/03/2015 con formalità R.P. 3173 e R.G. 3981

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Titolo: Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto (CH) del 03/02/2015, Rep. 49

Grava: **intera proprietà delle unità immobiliari** in Vasto , al Corso Mazzini n. 210, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 110 sub. 17 natura C al piano S1 e particella 110 sub. 13 natura C2 di mq. 27 al piano S1.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto in data 05/04/2017 con formalità R.P. 4400 e R.G. 5920

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Titolo: Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 03/03/2017, Rep. 161.

Grava: **intera proprietà delle unità immobiliari** in Vasto , al Corso Mazzini n. 210, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 110 sub. 17 natura C al piano S1 e particella 110 sub. 13 natura C2 di mq. 27 al piano S1.

1.11 - Stato di occupazione del bene

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dai genitori del sig. [REDACTED] come risulta dai verbali dell'IVG e dal provvedimento del G. E. reso in data 20 ottobre 2017.

1.12 - Locazione degli immobili pignorati

Si rimanda al provvedimento del Giudice indicato sopra.

Non c'è procedura di rilascio in corso.

1.13 - Modalità di vendita

In ordine al corrente quesito la sottoscritta ritiene che, data l'entità e il numero degli immobili, si debba procedere alla vendita in un unico lotto, come di seguito riportato:



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vivo Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1130
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archworldpac.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n°1

Diritti di piena proprietà su:

- Appartamento sito in Vasto (CH), C.so G. Mazzini n. 210, piano 1° e S1, individuato in Catasto Fabbricati al Fg.34 part.110 sub.17, cat. A/2 di vani 9, rendita euro 999,34 (in corso di accatastamento).
- Magazzino sito in Vasto (CH), Corso Mazzini n. 210, piano S1 individuata in Catasto Fabbricati al Fg. 34 particella 110, sub 13, , cat. C/2, cl. 7;
- Posto auto esterno sito in Vasto (CH), Corso Mazzini n. 210, piano T , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 110 sub 20, cat. C/6, cl.1.

Tutti i lotti sono gravati dalle iscrizioni riportate nel paragrafo 1.10 e nessuno necessita di frazionamento.

1.14 - Relazione descrittiva e di stima

LOTTO n°1

Diritti di piena proprietà su:

- Appartamento sito in Vasto (CH), C.so G. Mazzini n. 210, piano 1° e S1, individuato in Catasto Fabbricati al Fg.34 part.110 sub.17, cat. A/2 di vani 9, rendita euro 999,34 (in corso di accatastamento).
- Magazzino sito in Vasto (CH), Corso Mazzini n. 210, piano S1 individuata in Catasto Fabbricati al Fg. 34 particella 110, sub 13, , cat. C/2, cl. 7;
- Posto auto esterno sito in Vasto (CH), Corso Mazzini n. 210, piano T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 110 sub 20, cat. C/6, cl.1.

Relazione descrittiva.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vivo Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1130
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpac.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile si trova nel Comune di Vasto, zona semicentrale. Trattasi di un appartamento di grandi dimensioni che si trova al primo piano di un edificio di soli due livelli: al piano terra si trova una galleria commerciale con negozi di vario genere e al primo piano ci sono tre appartamenti. L'edificio ha il tetto a falde, quindi esiste anche un piano sottotetto accessibile. Due dei tre appartamenti sono serviti da un grande terrazzo che altro non è che una parte della copertura della galleria commerciale sottostante.

L'appartamento è formato da un ingresso - soggiorno di grandi dimensioni, sala da pranzo con camino, cucina, tre camere, due bagni, un locale lavanderia, per un totale di mq 144,60 utili. La terrazza ha una superficie di mq 238,00. Esternamente all'appartamento, per la precisione sul lato opposto del terrazzo, c'è un altro ambiente adibito a ripostiglio che ha una superficie utile di mq 30,00. All'appartamento si accede tramite scalinata interna, senza ascensore, con accesso da portone che si trova nel parcheggio antistante la galleria commerciale. Adiacente al portone di accesso alle scale si trova il posto auto esterno, che è parte integrante della proprietà.

L'edificio nel suo complesso ha esternamente finiture ormai obsolete, poiché risale agli anni settanta. Ciononostante l'appartamento oggetto di stima si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le finiture, sia per quanto riguarda lo schema tipologico. E' evidente che l'immobile ha subito una ristrutturazione recente, con la quale è stata rivista anche la distribuzione interna, oltre che la sostituzione di impianti e finiture.

I pavimenti sono in laminato di parquet, eccetto che in cucina, dove c'è il travertino, e nei bagni, pavimentati in gres porcellanato. La cucina è in muratura, gli infissi sono in legno con vetrocamera, le persiane in alluminio. L'impianto di riscaldamento è del tipo con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio. Nella sala da pranzo c'è un caminetto. Cucina e salone si affacciano sull'ampia terrazza, che non è pavimentata: è presente solo la guaina di protezione degli ambienti sottostanti. Anche il ripostiglio esterno è ben rifinito nel suo interno.

Il locale magazzino si trova proprio di fronte alla rampa di accesso al parcheggio sotterraneo della galleria commerciale. Ha una superficie di mq 23.50 utili. E' presente anche un piccolo locale autoclave di pertinenza che si trova nella parte retrostante dell'edificio, di circa mq 12,00.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata aumentando la superficie lorda dell'immobile della superficie dei balconi e degli accessori decurtandoli della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze.

Superfici lorde

Appartamento(superficie coperta)	mq 174,95 x 1,00 =	mq 174,95
Terrazzo	mq 238,00 x 0,50 =	mq 119,00
Ripostiglio esterno	mq 39,00 x 0,60 =	mq 23,40
Magazzino	mq 26,00 x 0,60 =	mq 15,60
Locale autoclave	mq 12,40 x 0,50 =	mq 6,20
Posto auto	mq 9,00 x 0,30 =	mq 2,70
Superficie commerciale complessiva		mq. 341,85

Valore di mercato attuale

Si è proceduto alla stima, utilizzando il criterio sintetico comparativo, facendo riferimento alla media di prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto dell'Esecuzione. Verranno poi applicati opportuni coefficienti di differenziazione che riguardano lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso e le caratteristiche.

Alla luce delle suddette considerazioni si può procedere alla valutazione sulla base della reale consistenza economica del bene, con la maggiore attendibilità possibile.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. L'indagine per il reperimento dei dati utili è stata condotta attraverso:

- informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto (valori riscontrati per l'appartamento di euro/mq 1000/1100);
- consultazione dei valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio (valori riferiti al primo semestre dell'anno 2017:
- appartamenti da euro/mq 850 a euro/mq 1.250
- autorimesse da euro 550 a euro 800
- posti auto scoperti da euro 250 a euro 350

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, che tengono conto del fatto che:

- l'edificio nel quale si trova l'immobile è datato;
- l'immobile di per sé è in ottime condizioni;
- pur trovandosi su una strada molto trafficata e sopra attività commerciali ha il vantaggio del posto auto di proprietà proprio davanti al portone d'ingresso;
- il terrazzo, di notevoli dimensioni, non è dotato di pavimento, è coperto solo con un guaina catramata di protezione dalle intemperie;

la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°1, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Appartamento, magazzino, posto auto e locale autoclave siti in C.so Mazzini n°210, Vasto

€/mq 1000:

Valore €/mq 1000 x 341,85 mq = € 341.850,00

Che si può arrotondare a:

€ 340.000,00

1.15- Documentazione fotografica

La documentazione fotografica relativa ad entrambi i lotti viene riportata nell'Allegato C.

1.16 - Notifica Ex Art. 498 C.P.C.

Non risultano creditori iscritti e non intervenuti.

1.17 - Schede contenenti i dati necessari per l'ordinanza di vendita

LOTTO n°1 - Prezzo a base d'asta € 340.000,00 (diconsi euro trecentoquarantamila,00)

Diritti di piena proprietà su:

- *Porzione di fabbricato sito in Vasto (CH), C.so Mazzini 210, 1° piano, 1 individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34, particella 110, sub. 17, piano S1- 1.*

Poiché catastalmente risulta essere in corso di costruzione, è stato presentato DOCFA in data 23/11/2017 ed è in fase di approvazione.

E' costituito da: appartamento di grandi dimensioni che si trova al primo piano di un edificio destinato a piano terra ad attività commerciali e nei piani superiori ad abitazioni. Si trova su un'arteria importante della città. E' formato da ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre stanze da letto, due bagni, una lavanderia, un ripostiglio esterno molto grande, per un totale di mq 174,60 utili. Il terrazzo ha una superficie utile totale di mq 238,75. L' appartamento è servito da scala interna, senza ascensore. Possiede come pertinenza il locale autoclave, che si trova nel piano interrato, subito all'uscita del parcheggio riservato ai clienti della galleria commerciale.

L'immobile è attualmente occupato dai genitori dell'Esecutato, come da provvedimento del G. E. reso in data 20 ottobre 2017.

- *Porzione di fabbricato sito in Vasto (CH), C.so Mazzini 210, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34 particella 110, sub 13, piano S1, cat. C/2, cl. 7.
 E' costituito da locale magazzino di mq 23,50 utili. Si trova nel piano interrato, subito di fronte alla rampa di servizio che porta al parcheggio interrato di pertinenza della galleria commerciale.*
- *Immobile sito in Vasto (CH), C.so Mazzini 210, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto (CH) al foglio 34, particella 110 sub 20, piano T, cat. C/6, cl.1.
 E' costituito da posto auto esterno, situato proprio in adiacenza al portone d'ingresso all'unità immobiliare.*

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento alla relazione e ai suoi allegati.

1.18 – Allegati

Alla presente relazione vengono allegati:

- A) mappe catastali con individuazione dei lotti;
- B) le planimetrie catastali;
- C) le planimetrie in scala 1:100;
- D) le fotografie dei beni;
- E) copia della bozza dell'avviso di vendita;
- F) Copie delle ricevute di invio alle parti.

1.19 – Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3' comma, disp. Att. c.p.c.

Copia della presente e dei suoi allegati sono stati inviati:

- a mezzo PEC al creditore procedente e agli intervenuti (All.F).
- a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vivo Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1130
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpac.it



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione.

Vasto, li 15/11/2017



Il CTU

dott. arch. Antonella SPADACCINI

