



17 dicembre 2024



TRIBUNALE DI VASTO – PROCEDURA ESECUTIVA **R.G.E.I. 16/2024**

RELAZIONE PERITALE E DI STIMA



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



G.E. DOTT. TOMMASO DAVID

C.T.U. ARCH. DENIS PRATESI



Denis Pratesi Architetto – Vicolo del gelso 6 – 66054 Vasto (Ch) – tel. 328 4831962
email dparch@virgilio.it pec denis.pratesi@archiworldpec.it

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Relazione peritale e di stima

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Denis Pratesi con studio in Vasto al Vicolo del gelso 6, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 686 ed al n. 04/07 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto, è nominato perito stimatore nella procedura in intestazione con decreto in data 09/04/2024 prestando giuramento di rito come da verbale di accettazione del 10/04/2024. Il Giudice concedeva 90 giorni per la redazione della presente perizia.

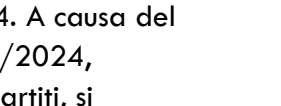
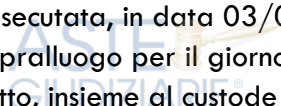
2. Quesiti

Il Giudice poneva all'esperto i quesiti che nella presente relazione sono riportati al punto 4. con le relative risposte.



3. Svolgimento delle operazioni peritali

Di concerto con il custode Avv. Nicola Lipartiti si predisponendo il sopralluogo presso l'immobile pignorato, previa comunicazione alla parte esecutata, in data 03/05/2024. A causa del mancato ritiro della raccomandata si fissava quindi il sopralluogo per il giorno 17/05/2024, dandone comunicazione alla parte esecutata. Il sottoscritto, insieme al custode Avv. Lipartiti, si recava nel giorno e nell'ora stabilita presso l'immobile pignorato ma il sopralluogo non è stato effettuato per la mancata presentazione dell'esecutato o suoi delegati. A seguito di tale situazione il custode provvedeva a far notificare una diffida a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario indicando la data del 04/06/2024 per un ulteriore tentativo di accesso; anche questo tentativo risulterà vano a causa dell'irreperibilità dell'esecutato. L'Avv. Lipartiti, a questo punto, presentava istanza presso il Giudice dell'esecuzione al fine di ottenere l'autorizzazione alla liberazione dell'immobile. A seguito degli adempimenti del caso, il Giudice concedeva in data 31/07/2024 l'ordine per la liberazione dell'immobile pignorato. L'intervento veniva effettuato il giorno 18/10/2024 alle ore 16:00: controllata l'assenza di eventuali persone all'interno dell'immobile si provvedeva a forzare l'apertura della porta di ingresso con sostituzione della relativa serratura; il sottoscritto quindi effettuava le verifiche dello stato dei luoghi con analisi, misurazioni e riprese fotografiche.



4. Risposte ai quesiti

I documenti di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C., risultano completi.



Quesito 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”;

Sulla base della nota di trascrizione del pignoramento di cui al Registro generale n. 5427, Registro particolare n. 4238, Presentazione n. 47 del 19/03/2024, gli immobili pignorati sono così individuati:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	I148 – SAN SALVO (CH)
Catasto	FABBRICATI
	Foglio 11 particella 5322 subalterno 6
Natura	A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza	-

Immobile n. 2

Comune	I148 – SAN SALVO (CH)
Catasto	FABBRICATI
	Foglio 11 particella 5322 subalterno 26
Natura	F1 – AREA URBANA
Consistenza	-

Immobile n. 3

Comune	I148 – SAN SALVO (CH)
Catasto	FABBRICATI
	Foglio 11 particella 5322 subalterno 27
Natura	F1 – AREA URBANA
Consistenza	-

Nella nota di trascrizione non si rilevano le consistenze delle unità edilizie che dalle visure invece risultano:

- Foglio 11 particella 5322 subalterno 6 (appartamento): vani 4;
- Foglio 11 particella 5322 subalterno 26 (è un posto auto): 11,00 mq;
- Foglio 11 particella 5322 subalterno 27 (è un posto auto): 11,00 mq;

Il titolo di proprietà risulta da atto di compravendita del 07/11/2018, Notaio Bafunno Andrea, in San Salvo (CH), numero 64848/25092 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12/11/2018 ai numeri 18994/14119. La trascrizione rispetto al titolo di proprietà è regolare.

Quesito 2:

“Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore

3
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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”.

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato da atto di compravendita del 07/11/2018, Notaio Bafunno Andrea, in San Salvo (CH), numero 64848/25092 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12/11/2018 ai numeri 18994/14119, da XX.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale si evince la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c. Non omissioni rilevate.

Quesito 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”.

Gli immobili risultano regolarmente accatastati ed i dati catastali indicati corrispondono a quelli attuali. La costituzione risulta:

- COSTITUZIONE del 07/04/2006 Pratica n. CH0043283 in atti dal 07/04/2006 COSTITUZIONE (n. 748.1/2006).

Dalle visure storiche (**Allegato 1**) si evincono le seguenti variazioni non sostanziali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2019 Pratica n. CH0018399 in atti dal 14/03/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4112.1/2019);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2006 Pratica n. CH0053025 in atti dal 02/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6133.1/2006).

Quesito 4:

“Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima”;

Le planimetrie catastali depositate (**Allegato 2**) sono, in termini di consistenza e distribuzione, sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Quesito 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”.

Il sottoscritto ha eseguito un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Salvo rinvenendo i seguenti titoli relativi al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione:

- Permesso di Costruire del 03/01/2005 di cui alla Pratica Edilizia n. 200/2003, per “Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione”;
- DIA n. 82/2007 prot. 8612 del 19/04/2007 in variante e sanatoria al Permesso di Costruire n. 200/2003;
- Permesso di Costruire del 22/05/2008 di cui alla Pratica Edilizia n. 283/2007, per “Recupero abitativo del piano sottotetto”;

- Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 2526 del 31/10/2018, Attestazione D.Lgs 222/2016 n. 1563.

Da un confronto dello stato di fatto con lo stato assentito, è possibile stabilire la conformità dell'immobile ai titoli elencati.

Quesito 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; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime”;

Non risultano opere abusive.

Quesito 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”;

Non risultano pesi ed il diritto sul bene è di privata proprietà.

Quesito 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”;

L'amministratore del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare in argomento (con designazione A2) ha fornito l'estratto conto della situazione debitoria (**Allegato 3**) per un importo, a tutto il 17/12/2024, pari a € 3.598,56.

Quesito 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”;

Gli immobili pignorati non sono in comunione dei beni e sono di piena proprietà dell'esecutato. Data la natura, la tipologia e la consistenza degli immobili si ritiene che gli stessi non siano utilmente divisibili.

Quesito 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”.

Nel caso in esame si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli relative agli immobili in argomento:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12/11/2018 ai numeri 18995/2290 per Euro 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 120.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sul mappale 5322 sub 6;
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto all'Agenzia del territorio di Chieti in data 19/03/2024 ai numeri 5427/4238 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato, gravante sul mappale 5322 sub 6, 26 e 27.

I beni pignorati sono esclusivamente quelli in argomento della presente relazione, riportati al Quesito 1.

Quesito 11:

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

Allo data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato.

Quesito 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. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice”.

L'immobile non è occupato a titolo di locazione.

Quesito 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 immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti”.

Vista la natura dei beni (un appartamento e due posti auto esterni), la tipologia edilizia e la localizzazione si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto. Il lotto è costituito da un appartamento al piano primo e da due posti auto sulle aree esterne.

• **LOTTO UNICO**

- Intera proprietà dell'appartamento sito al piano primo di un fabbricato plurifamiliare nel Comune di San Salvo (Ch).

Si accede all'alloggio tramite vano scala e ascensore. L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 ml e risulta così distribuito: una soggiorno-cucina di circa 16,00 mq, un disimpegno, una camera da letto di circa 14,00 mq ed una di circa 12,00 mq, un bagno. All'esterno è dotato di due balconi verso sud-ovest per un totale di circa 25,00 mq.

Presente impianto di riscaldamento termoautonomo. Stato di conservazione: buono.

Per un totale di 83,00 mq commerciali. Compresi i diritti sui beni comuni e le pertinenze esclusive di cui al punto successivo. Distinto al catasto al Comune di San Salvo (Ch) Foglio 11 particella 5322 sub 6 cat. A2, 4 vani.

- Intera proprietà nell'area esterna di due posti auto di circa 11,00 mq ciascuno che risultano pertinenze dell'appartamento di cui al punto precedente.

Stato di conservazione: buono.

Distinti al catasto al Comune di San Salvo (Ch) Foglio 11 particella 5322 sub 26 cat. F1, 11,00 mq; Foglio 11 particella 5322 sub 27 cat. F1, 11,00 mq.

Tale compendio è gravato dalle seguenti formalità:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 12/11/2018 ai numeri 18995/2290 per Euro 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 120.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , gravante sul mappale 5322 sub 6;
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto all'Agenzia del territorio di Chieti in data 19/03/2024 ai numeri 5427/4238 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato, gravante sul mappale 5322 sub 6, 26 e 27.

Per il successivo trasferimento non risulta necessario il frazionamento catastale.

Quesito 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 quadro 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 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".

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di San Salvo (Ch) alla Via Alessandria 8, presso un fabbricato plurifamiliare localizzato in zona periferica. Sono costituiti da un appartamento al piano primo con ingresso da vano scala e ascensore e da due posti auto scoperti esterni.

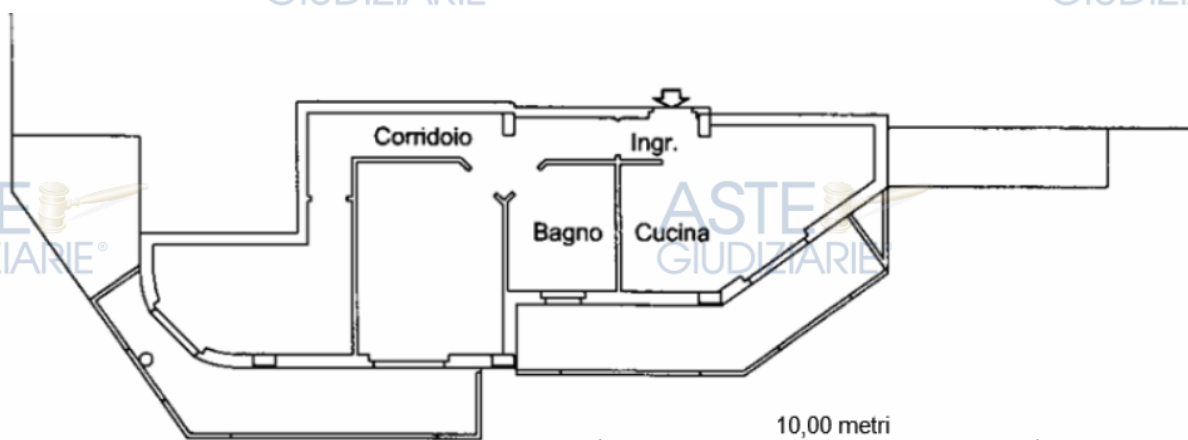
L'immobile non presenta difformità rispetto al progetto approvato e non necessita di sanatorie; è dotato del certificato di agibilità.

L'edificio è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponature in laterizio coibentato, intonaci tradizionali. All'interno dell'appartamento le pavimentazioni sono in ceramica, le finiture interne sono ad intonaco tintecciato. I bagni presentano sanitari in ceramica con rubinetteria ed impiantistica in buone condizioni. Presente un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas e radiatori; la caldaia è posta in un alloggiamento esterno. Le finestre sono in PVC e dotate di vetrocamera. L'alloggio è dotato di due balconi a sud-ovest, nonché di due posti auto sull'area esterna in corrispondenza dell'ingresso al condominio. In generale lo stato manutentivo dell'intero fabbricato può essere definito "normale" secondo i parametri di cui al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi nella versione del 02/01/2018. Si tratta quindi di un immobile in buone condizioni generali.

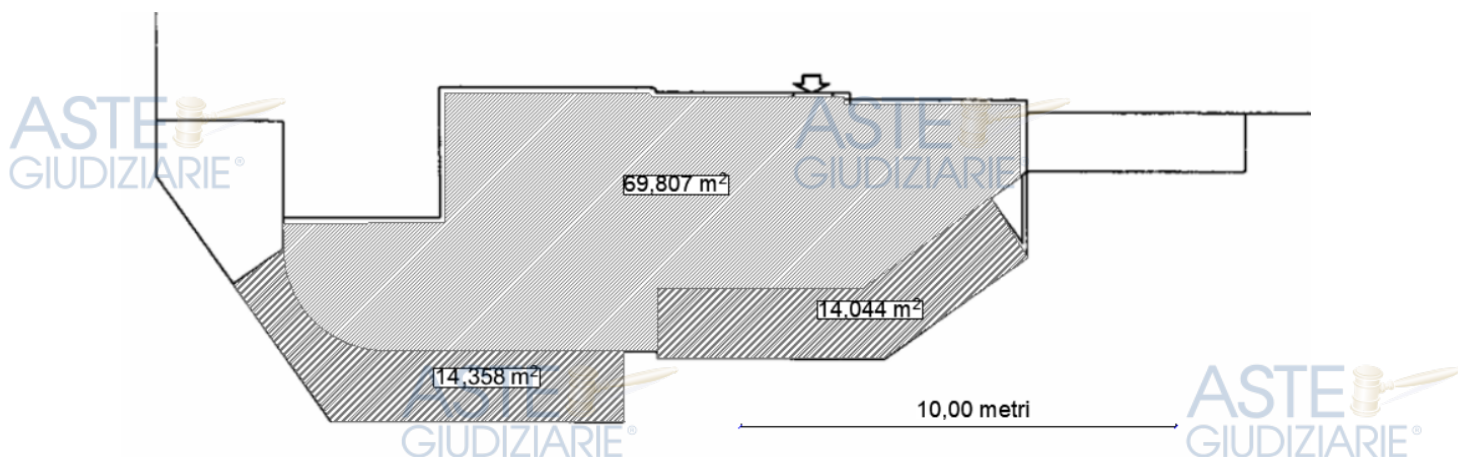
Consistenza dell'immobile.

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle definizioni del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" Tecnoborsa e dell'allegato 5 del "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (*"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*) dell'Agenzia del Territorio. Le superfici considerate sono quelle desunte dalle misurazioni e dalle tabelle che seguono.

- **LOTTO UNICO**



PIANTA DELL'APPARTAMENTO



CONSISTENZA DELLE SUPERFICI

Calcolo superfici commerciali:

1 Immobile in San Salvo (Ch) – Foglio 11 part. 5322 sub. 6, 26, 27

Tipo	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	totale ponderato mq
Abitazione	69,80	100%	69,80
Balcone 1 s-o	14,04		
Balcone 2 s-o	14,35		
<i>sommano</i>	28,39		
<i>di cui al 30%</i>	25,00	30%	7,50
<i>di cui al 10%</i>	3,39	10%	0,34
Totale superficie commerciale appartamento			77,64
Posto auto 1	11,00	25%	2,75
Posto auto 2	11,00	25%	2,75

Totale mq commerciali 83,14 mq

Totale approssimato 83,00 mq

Metodo di stima

Definita la consistenza secondo i parametri descritti, si è proceduto con la stima dei beni.

È stato utilizzato il metodo sintetico comparativo determinando il valore mediante raffronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella medesima zona. I valori sono stati quindi confrontati con quelli pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio).

Si è ritenuto quindi opportuno effettuare una stima parallela con un altro metodo e controllare, in seguito, l'eventuale convergenza.

La seconda stima è stata effettuata con il metodo della capitalizzazione del reddito ricavabile dal bene. In questo caso i valori del reddito unitario, per superfici nette calpestabili, sono stati desunti dai valori OMI opportunamente confrontati con quelli reperibili presso le agenzie. Ai valori stabiliti si applica il saggio di capitalizzazione pertinente, con i relativi coefficienti correttivi,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

desumibili secondo le dimensioni e le caratteristiche del centro abitato (Marcello Orefice, *Estimo* - vol. 1, 2, 3, 4, ed. UTET, 2000). Si applicano quindi le relative spese in detrazione (manutenzioni, imposte, ecc.) (Almerico Realfonzo, *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, ed. Carocci, 1996).

Per gli immobili è stata definita una scheda con i due procedimenti di stima descritti. La sintesi di confronto restituisce il valore finale.

Individuazione dei valori parametrici

○ VALORI OMI

Si riporta la scheda degli ultimi valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio) validi per il Comune di San Salvo, zona semicentrale/espansione, codice zona C1:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	760	1100	L	3,3	4,9	N
Posti auto scoperti	Normale	200	300	L	0,9	1,3	N

○ MERCATO IMMOBILIARE

La ricerca sul mercato immobiliare ha restituito i seguenti immobili, comparabili per natura e tipologia a quelli oggetto di perizia:

tipo	condizioni manutentive	prezzo proposto	sconto atteso	prezzo presunto di vendita	superficie mq	valore/mq
abitazione	buone	€ 95.000,00	18%	€ 77.900,00	48,00	€ 1.622,92
abitazione	buone	€ 98.000,00	10%	€ 88.200,00	84,00	€ 1.050,00
abitazione	mediocri	€ 85.000,00	5%	€ 80.750,00	93,00	€ 868,28
abitazione	buone	€ 50.000,00	5%	€ 47.500,00	60,00	€ 791,67
abitazione	buone	€ 88.000,00	5%	€ 83.600,00	80,00	€ 1.045,00
abitazione	buone	€ 85.000,00	10%	€ 76.500,00	95,00	€ 805,26

media € 1.030,52

valore parametrico € 1.030,00

Il valore medio degli immobili comparabili (abitazione) risulta di circa € 1030,00/mq. I valori OMI, per "normale" stato di conservazione di abitazioni civili, risultano invece di € 1100,00/mq. I due valori sono convergenti: si può assumere quindi un valore parametrico, per

condizioni “buone”, di € 1050,00/mq. Proporzionalmente, visti i valori OMI, per il posto auto si assume un valore pari ad € 280,00/mq.

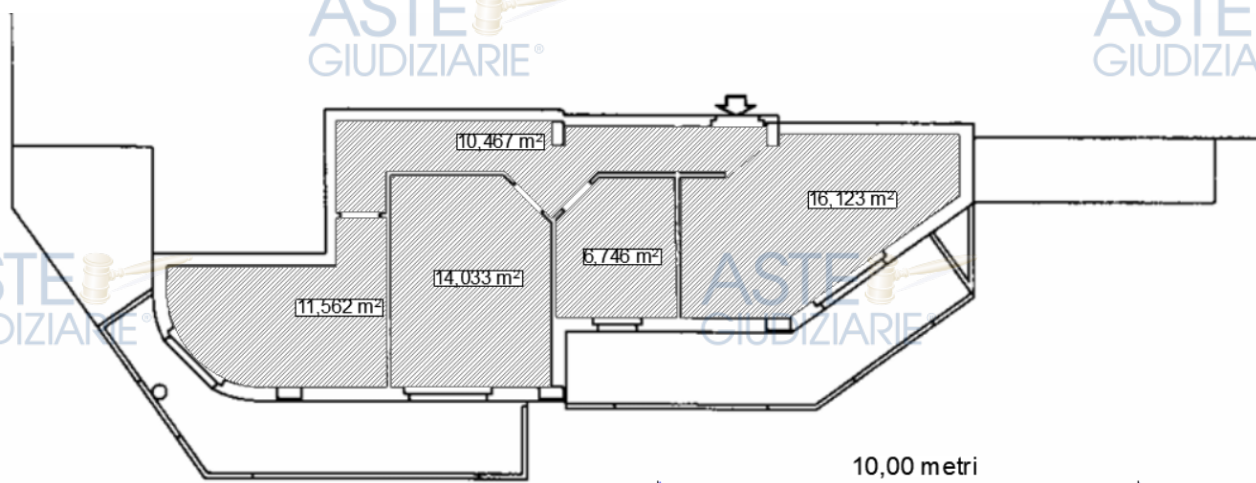
Con le premesse ed i valori parametrici di cui sopra, si procede all'analisi di stima.

Stima LOTTO UNICO

Si procede alla stima del lotto unico così come precedentemente descritto (le superfici sono approssimate alle 0,5 unità).

Stima sintetico-comparativa

tipo	Superficie commerciale	valore parametrico di stima	totale	
abitazione	78,00	€ 1.050,00	€	81.900,00
posti auto	22,00	€ 280,00	€	6.160,00
sommano			€	88.060,00
			Valore del bene	€ 88.060,00



CONSISTENZA DELLE SUPERFICI NETTE

Stima per capitalizzazione del reddito

Uso	Piano	Sup. netta mq	valore locazione	totale
Abitazione	primo	59,00	€ 4,50	€ 265,50
Posti auto	terra	22,00	€ 1,00	€ 22,00

Saggio di capitalizzazione	
saggio di capitalizzazione base	3,50 %
correzioni da caratteristiche	-0,28 %
saggio di capitalizzazione	3,22 %

Spese in detrazione	
manutenzioni	4,00 %
servizi	2,00 %
inesigibilità	1,50 %
imposte	10,00 %
totale spese	17,50 %

sommano €	287,50
mensilità	12
reddito lordo €	3.450,00
spese -€	603,75
reddito netto €	2.846,25
saggio di capit.	3,22%
Valore del bene €	88.392,86
Parametro risult.	€ 1.064,97 /mq

Il valore finale dei beni può essere assunto quale media di quelli individuati con i due metodi operando le detrazioni dovute al debito nei confronti del condominio.

Sintesi valore immobile

Valore di stima sintetico comparativa	€ 88.060,00	
Valore di stima per capitalizzazione del reddito	€ 88.392,86	
Media valori	€ 88.226,43	€ 88.226,43
Valori in detrazione		
Situazione debitoria nei confronti del condominio al 17/12/2024	€ 3.598,56	
Sommano	€ 3.598,56	-€ 3.598,56
	Sommano €	84.627,87
Arrotondamento valore finale	€	85.000,00

Il valore del lotto risulta pari a € 85.000,00.

Prezzo a base d'asta Lotto Unico: € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).

Quesito 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."

La documentazione fotografica è in **Allegato 4**.

Quesito 16:

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

Non risultano creditori iscritti e non intervenuti.

Quesito 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”.

SCHEDA 1

LOTTO UNICO

Ubicazione	Comune di San Salvo (Ch), Via Alessandria 8.
Dati catastali	Foglio 11 particella 5322 subalterni 6, 26 e 27.
Descrizione	Intera proprietà dell'appartamento sito al piano primo di un fabbricato plurifamiliare nel Comune di San Salvo (Ch). Si accede all'alloggio tramite vano scala e ascensore. L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m e risulta così distribuito: una soggiorno-cucina di circa 16,00 mq, un disimpegno, una camera da letto di circa 14,00 mq ed una di circa 12,00 mq, un bagno. All'esterno è dotato di due balconi verso sud-ovest per un totale di circa 25,00. Nell'area esterna sono situati due posti auto di circa 11,00 mq ciascuno di esclusiva proprietà. Presente impianto di riscaldamento termoautonomo. Stato di conservazione: buono. Distinto al catasto al Comune di San Salvo (Ch) Foglio 11 particella 5322 sub 6 cat. A2, 4 vani, sub 26 cat. F1, 11,00 mq; sub 27 cat. F1, 11,00 mq. Stato di conservazione: buono.
Consistenza	Per un totale di 83,00 mq commerciali. Compresi i diritti sui beni comuni e le pertinenze esclusive relative a due posti auto esterni di circa 11,00 mq ciascuno.
Base d'asta	€ 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).

Quesito 18:

“Allegghi 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.)”

Le fotografie sono in calce alla relazione. Le planimetrie sono in **Allegato 2**. Le spese sono riportate in **Allegato 5**.

Quesito 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 atto a questo G.E.”

Ho trasmesso copia della presente relazione al creditore procedente, al creditore intervenuto ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata. Le ricevute sono in **Allegato 6**.

Quesito 20:

“Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili”

La copia mascherata è in **Allegato 7**.

Quesito 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.”

Non sono state richieste proroghe.

Quesito 22:

“Acquisisca, ove necessario, l’attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura”.

L’appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 6908300000142379 valido sino al 31/10/2028, valore EPgl 48,19 Kwh/mq (Classe C) (**Allegato 8**).

Quesito 23:

“Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell’applicazione dell’art.1 commi 376-379 della L. 178/2020”

In ordine all’applicazione dall’art. 1, commi 376 – 379, della L. 178/2020, è possibile stabilire, dai titoli rinvenuti presso gli Uffici competenti e dalla loro lettura, la natura esclusivamente privata dell’iniziativa edilizia. Pertanto la Procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Vasto r.g. n. 16/2024 in argomento non ha per oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

5. Conclusioni

In adempimento all’incarico conferito tanto rassegno per quanto desumibile con oggettive valutazioni tecnico-professionali.

La presente relazione si compone di n. 17 pagine integrate dagli allegati elencati sotto.

Si trasmette copia della presente a mezzo posta elettronica certificata PEC e Raccomandata A/R.

Vasto, li 17 dicembre 2024

Il perito stimatore

Dott. Arch. Denis Pratesi

Alla presente relazione sono allegati e ne costituiscono parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

- Allegato 1: visure catastali storiche;
- Allegato 2: planimetria catastale;
- Allegato 3: estratto conto condominiale;
- Allegato 4: documentazione fotografica;
- Allegato 5: giustificazioni di spesa;
- Allegato 6: comunicazioni previste dall'art. 173 bis 3° comma, disp. Att. C.P.C.;
- Allegato 7: copia con mascheramento dei dati sensibili;
- Allegato 8: Attestato di prestazione energetica.

Tribunale di Vasto – Procedura esecutiva R.G.E.I. 16/2024

LOTTO UNICO

Appartamento e posti auto in Via Alessandria 8, San Salvo (Ch)

Catasto Foglio 11 particella 5322 subalterni 6, 26 e 27

Foto dello stato di fatto (esterno)



Tribunale di Vasto – Procedura esecutiva R.G.E.I. 16/2024

LOTTO UNICO

Appartamento e posti auto in Via Alessandria 8, San Salvo (Ch)

Catasto Foglio 11 particella 5322 subalterni 6, 26 e 27

Foto dello stato di fatto (interno)

