

studio
di **Architettura**

Rita De Sanctis Architetto

Via Ciccarone, 101 - 66054 Vasto (Ch)

Mob. 331 3861881 - P.I. 00276830692

email rita.desanctis54@gmail.com

TRIBUNALE DI VASTO

Relazione di Consulenza d'Ufficio

Oggetto: Causa Esecuzione Immobiliare n. 22/2024 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in viale G. D'Annunzio n. 91 – Pescara (PE)

Creditore intervenuto: SO.G.E.T. – Società di Gestione Entrate e Tributi S.p.A. con sede in via Venezia n. 47 – Pescara (PE)

Debitore: [REDACTED]

G.E.: Dott. Italo RADOCCIA

C.T.U.: Arch. Rita De Sanctis



1. PREMESSA
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERTITALI
 - 2.1. Indagini urbanistiche
 - 2.2. Sopralluogo
3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1

Quesito n. 2

Quesito n. 3

Quesito n. 4

Quesito n. 5

Quesito n. 6

Quesito n. 7

Quesito n. 8

Quesito n. 9

Quesito n. 10

Quesito n. 11

Quesito n. 12

Quesito n. 13

Quesito n. 14

Quesito n. 15

Quesito n. 16

Quesito n. 17

Quesito n. 18

Quesito n. 19

Quesito n. 20

Quesito n. 21

Quesito n. 22

Quesito n. 23

1. PREMESSA

La consulenza tecnica richiesta è inerente alla Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 22/2024 R.G., intrapresa presso il Tribunale di Vasto (Chieti) dalla Società [REDACTED]

[REDACTED], e per essa quale sua mandataria, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

Nella procedura risultano intervenuti il 15/04/2024 l'Agenzia delle Entrate Riscossione ed il 24/10/2024 la SO.G.E.T. (Società di Gestione Entrate e Tributi S.p.A.).

L'Illustrissimo G.E. Dott. Tommaso David, nella procedura in oggetto n. 22/2024 del Tribunale di Vasto, in data 16/04/2024 ha nominato CTU la sottoscritta Arch. Rita De Sanctis, nata a Pescara il 27/05/1954 e con studio professionale in Vasto (Ch) alla via Ciccarone n. 101, invitandola a prestare giuramento entro 15 giorni dalla comunicazione della nomina e inviare telematicamente il verbale di accettazione, dando il termine di 90 giorni per rispondere ai quesiti. La sottoscritta ha provveduto ad accettare l'incarico, in via telematica, il giorno 16/04/2024 ed a fissare per il giorno 10/07/2024 la data del sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura. In data 02/10/2024 depositava istanza di proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale ed il nuovo G.E., Dott. Italo Radoccia, con provvedimento del 03/10/2024 concedeva la proroga per il deposito. Successivamente veniva concessa proroga sino al 21/01/2025 per il deposito dell'elaborato peritale (doc. 1).

Il G.E. ha invitato a rispondere 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 difformità 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; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

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. 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.

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 necessitano 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 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

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 atto 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.

22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1. Accertamenti urbanistici

Il sottoscritto C.T.U., al fine di individuare con esattezza gli immobili oggetto di esecuzione e al tempo stesso acquisire la documentazione urbanistica, preliminarmente al sopralluogo, ha provveduto a recarsi presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Vasto.

2.2. Sopralluogo

La CTU ha eseguito il giorno 10 luglio 2024 l'accesso all'immobile come da verbale (doc. 2) comunicando tale accesso alle parti.

In tale occasione, erano presenti:

Il [REDACTED], esecutato;

[REDACTED], custode nominato dal Giudice dell'Esecuzione.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Ai fini della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è stata depositata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998, del 18/03/2024 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese in base alle ricerche effettuate dalla stessa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (doc. 3).

- 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 ai titoli di proprietà.*

Le unità oggetto di esecuzione e/o di stima, come da documentazione allegata, risultano le seguenti:

- Diritto per 1/1 della piena proprietà sulla unità immobiliare sita in Vasto (CH), in Via San Francesco D'Assisi n° 32 - piano secondo e piano terzo.
- Unità immobiliare riportata al Foglio 37, Particella 734 – Sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 117 mq – escluse aree scoperte 114 mq – Rendita € 387,34 (doc. 4- doc.11);

- 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.*

L'immobile è pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED], per atto di compravendita del 24/07/2004 con atto per Notar Camillo Litterio, notaio in Vasto (CH), avente numero di repertorio n° 142008 e trascritto in Chieti il 20/08/2004 ai nn. 14218/10386 [REDACTED]

A [REDACTED]

[REDACTED], per la quota pari ad 1/5 ciascuno della nuda proprietà dell'immobile, è pervenuta per atto di successione in morte di [REDACTED] denuncia di successione n. 1056 vol. I registrato il 03/06/1955 voltura n. 6396.1/1993, pratica 317994 in atti dal 15.11.2001 **di cui tuttavia non sono state rilevate trascrizioni né accettazioni di eredità.**

Inoltre il 09.10.1985 è stata operata una riunione di usufrutto in morte di [REDACTED], voltura n. 6397.1/1993, pratica 318016 in atti dal 15/11/2001.

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 5900/536 del 02/04/2013 Ipoteca Volontaria nascente da concessione di garanzia di mutuo del 27/03/2013 n. di repertorio 55577/18443 per [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto a Chieti presso BLS, via M.V. Marcello n.4), contro [REDACTED]

Trascrizione nn. 5274/4112 del 18/03/2024 da verbale pignoramento immobili del 05/02/2024 rep. 26 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Vasto a favore di [REDACTED]

Il tutto come da certificazione notarile (doc. 3).

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è riportata all'Agenzia del Territorio di Chieti:

- Appartamento posto al piano secondo e terzo, riportato al Foglio 37, particella 734 – Sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 117 mq – escluse aree scoperte 114 mq – Rendita € 387,34;

La planimetria catastale, è corrispondente allo stato in essere dei luoghi (doc. 5).

Si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione, Foglio 37, particella 734, sub 11, catasto urbano del Comune di Vasto è stato generato dalla soppressione del sub 7, foglio 37, particella 734, catasto urbano del Comune di Vasto, in data 19/07/2004 così come da permesso di costruire numero 292/2012 del 07/02/2013 (domanda presentata in data 29/11/2012 con n. 46240 di prot. gen. del Comune di Vasto atto ad ottenere permesso a costruire per l'intervento di divisione di una unità abitativa in due unità, con diversa ripartizione degli spazi, a sanatoria) (doc. 6-7-8).

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

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato in essere dei luoghi.

- 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.*

Dalla documentazione urbanistica, reperita presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vasto (Ch), è stato rilevato che la realizzazione del manufatto è avvenuta in due fasi:

- concessione edilizia n. 486/2007 rilasciato dal Comune di Vasto inerente il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. 26/04/04 n°15 Art. 85 (doc.9).
- divisione dell'abitazione originaria in due distinte unità abitative a mezzo di una diversa suddivisione degli spazi, a sanatoria; ciò trova conferma nella pratica edilizia n. CE 292/2012 del 7/2/2013 (doc.6).

L'immobile, inoltre, è munito di certificato di agibilità (prot. 8764-AGI 34 del 20/03/2013) (doc. 10).

- 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;*

Non ci sono opere abusive da sanare.

- 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;*

I beni pignorati non sono gravati da alcun censo, livello o uso civico.

- 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.*

Non risulta costituito ad oggi un condominio.

- 9) *Nell'ipotesi di comunione dei 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.*

Il manufatto risulta nella piena proprietà del debitore.

- 10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascun 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.*

- **Iscrizione nn. 5900/536 del 02/04/2013 Ipoteca Volontaria nascente da concessione di garanzia di mutuo del 27/03/2013 n. di repertorio 55577/18443 per [REDACTED]**

██████████ a favore della Banca Popolare di Ancona Società per Azioni con sede in Jesi (AN) c.f. 0078240421 (domicilio ipotecario eletto a Chieti presso BLS, via M.V. Marcellon.4), contro ██████████
██████████. Capitale euro 91.358,37, totale euro 182.718,00 durata venti anni.

-Trascrizione nn. 5274/4112 del 18/03/2024 da verbale pignoramento immobili del 05/02/2024 rep. 26 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Vasto (c.f. 920000260692) a favore di ██████████

██████████ (doc. 11 a e doc. 11 b – visura aggiornata al 08.01.2025).

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

Dal sopralluogo effettuato unitamente al custode nominato dal Giudice dell'Esecuzione, ██████████
██████████ è stato verificato che l'immobile oggetto di esecuzione è a tutt'oggi abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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 risulta occupato dal proprietario-debitore esecutato e dalla sua famiglia.

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 necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

Si ritiene che il compendio pignorato possa formare unico lotto da vendersi.

L'immobile oggetto di procedura si trova in Vasto (Ch), alla via San Francesco d'Assisi n° 32, zona interessata dal piano di recupero del centro storico e l'immobile in esame si colloca come **edificio di fusione** (art. 22 delle N.T.A. Tavola 11 del P.R.C.S.).

L'abitazione originaria foglio 37, particella 734 sub. 7, è stata suddivisa in due distinte unità abitative con diversa distribuzione degli spazi.

L'alloggio oggetto d'esecuzione, che ha una superficie utile, di circa 83 metri quadri ha un proprio accesso autonomo (relazione tecnica giuridica pratica edilizia CE 292/2012) (doc. 12).

L'immobile esecutato è stato interessato da recupero abitativo sottotetti ai sensi della Legge Regionale n° 15 art. 85 del 26/04/2004 con pratica edilizia n. 486/2007 del 08/07/2008 (doc. 13).

Il bene pignorato è quindi: appartamento posto al piano secondo e terzo, riportato al Foglio 37, particella 734 – Sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 117 mq – escluse aree scoperte 114 mq – Rendita € 387,34;

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascun 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 attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.

Il lotto è costituito da appartamento posto al piano secondo e terzo, riportato al Foglio 37, particella 734 – Sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 117 mq – escluse aree scoperte 114 mq – Rendita € 387,34 ed è parte di un fabbricato, posto in adiacenza con altre proprietà, che si sviluppa su tre piani fuori terra, prospicienti la via San Francesco d'Assisi, nel Comune di Vasto (Ch). Al piano terra ed al piano primo vi sono immobili di altra proprietà, non oggetto di esecuzione. Mentre, al piano secondo a cui si accede attraverso una scalinata interna comune alle altre unità è posto l'appartamento oggetto d'esecuzione con scala interna da cui si accede al sottotetto residenziale parimenti oggetto d'esecuzione.

Il fabbricato è sito nel centro storico di Vasto (Ch), in una zona compresa all'interno del tessuto urbano, sviluppatosi in schiere lungo la strada di via San Francesco d'Assisi, classificata come zona "A1 -Nucleo Antico di valore storico ambientale", nel piano regolatore vigente comunale.

L'unità immobiliare ha una struttura portante in muratura piena e tramezzature interne in laterizio forato.

I solai, sono realizzati in latero-cemento ed i pavimenti sono in parquet ad eccezione dei bagni che hanno pavimento e rivestimento in gres.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio e vetro con persiane di colore verde.

Il tetto è a falde.

L'accesso avviene direttamente da via San Francesco d'Assisi in Vasto (Ch).

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Il piano sottotetto è ripartito ed è ben rifinito.

L'immobile essendo stato oggetto di ristrutturazione in epoca recente è dotato di impianti a norma.

Il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata e nella documentazione fotografica.

Individuazione catastale del Lotto Unico N.C.E.U. del Comune di Vasto (Ch):

Appartamento posto al piano secondo e terzo, riportato al Foglio 37, particella 734 – Sub 11 –
Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 117 mq – escluse aree scoperte
114 mq – Rendita € 387,34;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, effettuando una ricerca sui prezzi unitari di fabbricati siti nella stessa zona, ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione. Sono stati altresì considerati altri fattori rispetto allo stato degli immobili, alla destinazione, alla consistenza, alla loro collocazione e alla vetustà, che possono influenzare il loro valore.

I valori ottenuti sono in linea con le attuali quotazioni di mercato indicate dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – I Semestre anno 2024 del Comune di Vasto, zona “B1 – Centrale – Centro Storico” – Tipologia: Abitazioni Civili.

Da queste considerazioni e dalle condizioni degli immobili in oggetto deriva un valore unitario di:

- € 1200,00/mq di Superficie Lorda Abitabile

Valore di mercato degli immobili pignorati:**LOTTO UNICO:**

- Superficie Lorda Abitazione

117,00 mq x 1200,00 €/mq = € **140.400,00**

TOTALE

€ 140.400,00

- 15) *Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana 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.

Dagli atti in possesso dello scrivente C.T.U. non ci sono creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. (doc. 11 b – visura aggiornata al 08.01.2025).

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga di 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia, ovvero l'appartamento deve essere posto in vendita in un unico lotto. La descrizione da riportare nell'avviso pubblicitario può essere la seguente:

“Appartamento, sito nel Comune di Vasto (Ch), alla Via San Francesco d'Assisi n° 32, in centro storico, posto in aderenza ad altra proprietà. L'immobile posto rispettivamente al piano secondo e terzo del fabbricato, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vasto (Ch) come segue:

Abitazione: Foglio n. 37, Particella 734 – Sub. 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale mq 117 – escluse aree scoperte 114 mq – Rendita € 387,34;

L'abitazione, piano secondo e terzo, è così distribuita (superficie utile netta):

zona giorno con ingresso (mq 4,25), soggiorno (mq 31,40), disimpegno (mq 1,90), bagno (mq 3,90); zona notte disimpegno (mq 10,50), letto (mq 10,30), letto (mq 11,35), bagno (mq 8,70) e terrazzo (mq 8).

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.).

Vedi allegati

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.

Si è provveduto concludere le operazioni di stima ad inviare le comunicazione di legge.

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

Si è provveduto al deposito con modalità telematica.

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 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.*

Si è provveduto al deposito nel termine indicato dal G.E..

22) *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica, relativo agli immobili oggetto della procedura;*

La categoria di attestazione di prestazione energetica è classe G (doc. 14).

Il consulente tecnico d'ufficio ha redatto la presente relazione che si compone di n. 18 pagine e n. 14 allegati, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Con osservanza.

Vasto, 20.01.2025

Il C.T.U.

Arch. Rita De Sanctis


