

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N. 33/2023 R.G.E

GIUDICE: dott. ITALO RADOCCIA

PERIZIA DI STIMA C.T.U

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Il Tecnico Incaricato C.T.U. Arch. Gina dott. ZACCO

Studio Tecnico ArkeDes

C.da Pianquerceto, 3/5 - 66052 - Gissi (Ch)

pers. 393 4785056 / 347 7060107

tel.: 0873 382522 / fax.: 0873 560460

mail: archzacco@gmail.com mail - pec: gina.zacco1@archiworldpec.it

MARZO - OTTOBRE 2024



All'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale Ordinario di Vasto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 33/2023 R.G.E

PARTE RICORRENTE - (CREDITORE PROCEDENTE):

...**"Omissis"**..., e per essa quale mandataria ...**"Omissis"**... (C.F./PIVA: ...**"Omissis"**...), rappresentata e difesa in atti dall'avv. Marco Pesenti (Cod. Fisc. PSNMRC63E05F205W), pec: **marco.pesenti@milano.pecavvocati.it**, con studio in via Correggio n. 43 Milano (Mi) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Arditelli Carmelina (Cod. Fisc. RDTCML63C43E372J), con studio in via Maddalena, n. 71/A Vasto (Ch), pec: **carmelina.artditelli@pec.ordineavvocativasto.it**,

CONTROPARTE - (DEBITRICE ESECUTATA):

... **"Omissis"**... (C.F./PIVA: ... **"Omissis"**...), nata in ...**"Omissis"**... il 21/05/1969 e residente in San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n. 4, e

...**"Omissis"**... (C.F./PIVA: ... **"Omissis"**...) nato in ...**"Omissis"**... il 01/01/1966 e residente in San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n.4

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA:

La sottoscritta architetto **Gina** dott. **ZACCO**, Cod. Fisc. ZCCGNI70S45A485K, nata ad Atesa (Ch) il 05/11/1970 e iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 1054 nonché iscritta all'albo CTU del Tribunale Ordinario di Vasto, in data 05/02/2024 con n. 11, residente a Gissi (Ch) in c.da Pianquerceto 3/5, tel. 3934785056, fax. 0873560460, e-mail. **archzacco@gmail.com**, e-mail-pec. **gina.zacco1@archiworldpec.it** e avente partita Iva 02383650690

AVENDO RICEVUTO

in data 17.03.2024 dal G.O. in epigrafe, dott. Tommaso David, **nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio** relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile, con l'incarico specifico di rispondere ai quesiti di seguito analiticamente riportati:

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, c. da Pianquerceto, 3/5,

tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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:

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.

Quesito 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.

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.

Quesito 4

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

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.

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;

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;

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.

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.

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.

Quesito 11

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

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.**

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

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.

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.

Quesito 16

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

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.

Quesito 18

Alleggi 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.).

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.

Quesito 20

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

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.

Quesito 22

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

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 co 376-379 della L. 178/2020

CRONOLOGIA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 24/03/2024 è stato accettato l'incarico e si è proceduto al giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidate nei 90 giorni concessi per l'espletamento dell'incarico.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

- Provvedimento R.CTU. 33/23 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto estimatore geom. Eugenio Francescone, giudice Dr. Tommaso David*) per la stima dei beni pignorati, il 24/06/2023 che contestualmente fissava la data di udienza al **08 marzo 2024**
- Provvedimento R.CTU. 33/23 di revoca della nomina Esperto C.T.U. *geom. Eugenio Francescone* e Contestuale nomina Esperto C.T.U. (*esperto estimatore arch. Giuseppe Marchesani, giudice Dr. Tommaso David*) per la stima dei beni pignorati, il 08/03/2024 che contestualmente rinviava la data di udienza al **12 luglio 2024**
- Provvedimento R.CTU. 33/23 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto estimatore arch. Gina Zacco, giudice Dr. Tommaso David*) per la stima dei beni pignorati, il 17/03/2024 che contestualmente rinviava la data di udienza al **12 luglio 2024** e Verbale di giuramento dell'esperto del 25/03/2024.
- Atto di Precetto del 24/11/2022 dell'avv. Marco Pesenti;
- Atto Giudiziario del 22/05/2023 emesso dall'UNEP Tribunale di Vasto (Ch), con nr. di rep. 326.
- Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare n. 47 del 12/06/2023, Reg. Generale n. 10527 e Reg. Particolare n. 8349.
- Certificazione Notarile di cui art. 567, comma 2, c.p.c. del 13/06/2023 a firma del Notaio dott. Vincenzo CALDERINI, iscritto c/ il Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, avente sede in Maddaloni (Ce).
- Nota di Iscrizione al Ruolo o Nota di Accompagnamento promossa da ...“Omissis”..., e per essa quale mandataria ...“Omissis”...
- Nota di deposito documentazione ex art 567 cpc dell'avv. Marco Pesenti del 15.06.2023 e nota di deposito per precisazione: 2) Storici Catastali; 3) Estratto delle mappe censuarie;
- Relazione di notifica del custode avv. Massimiliano Fiore del 24.05.2024, Provvedimento di Liberazione dell'immobile con l'udienza del 12/07/2024 e Ordine di Liberazione di immobile

pignorato 31/07/2024.

- Sostituito Giudice DAVID TOMMASO con RADOCCIA ITALO in data 09/09/2024 (con eventuale aggiornamento delle udienze future).

OPERAZIONI PERITALI - Analisi Documentazione Prevista dall'art. 567, 2° comma, c.p.c

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 17/03/2024 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta ed estratta in copia presso la Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale di Vasto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - che risulta idonea e completa.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto a ruolo il 22/05/2023 a favore di ...**"Omissis"**..., e per essa quale mandataria ...**"Omissis"**... (C.F./PIVA: ...**"Omissis"**...), rappresentata e difesa in atti dall'avv. Marco Pesenti con studio in via Correggio n. 43 Milano (Mi) (Cod. Fisc. PSNMRC63E05F205W), PEC: **marco.pesenti@milano.pecavvocati.it**, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Arditelli Carmelina (Cod. Fisc. RDTCML63C43E372J), PEC: **carmelina.arditelli@pec.ordineavvocativasto.it**, in via Maddalena, n. 71/A Vasto (Ch) contro ...**"Omissis"**... (C.F./PIVA: ... **"Omissis"**...), nata in ...**"Omissis"**... il 21/05/1969 e residente in San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n. 4 e ...**"Omissis"**... (C.F./PIVA: ...**"OMISSIS"**...) nato in ...**"Omissis"**... il 01/01/1966 e residente in San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n. 4.
- Nota di iscrizione a ruolo, Procedimento Esecutivo 33/2023 R.G. Es Imm. del 12/06/2023;
- Deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità - Deposito precetto con attestazione di conformità - Deposito di istanza di vendita - Deposito documentazione ex art. 567 comma 2c. c.p.c. depositati in data 13/06/2023;
- Nota di Deposito Avv. Marco Pesenti del 15/06/2023;
- Precisazione alla Nota di Deposito Avv. Marco Pesenti del 15/06/2023;
- Relazione iniziale del Custode Giudiziario Avv. Massimiliano Fiore del 24/05/2024;
- Nota di Deposito del Custode Giudiziario Avv. Massimiliano Fiore del 13/06/2024;

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 597 c.p.c. si procede con la risposta ai quesiti successivi.

Quesito 1 - ANALISI DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

La scrivente ha estratto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, aggiornate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto riferite al ventennio ed oltre, antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

- In atti risulta depositata certificazione notarile ultraventennale a firma del notaio dott. **Vincenzo CALDERINI**, iscritto c/ il Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, avente sede in Maddaloni (Ce) e nota di trascrizione depositati in data 12/06/2023. La sottoscritta ha inoltre provveduto ad espletare le verifiche di rito, presso l'Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio.
- Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di CHIETI in data 13/06/2023: TRASCRIZIONE del 12/06/2023 - Registro Generale 10527 Registro Particolare 8349 - Pubblico ufficiale UNEP Tribunale Di Vasto Repertorio 326 del 22/05/2023 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.
- La sottoscritta ha provveduto ad effettuare nuove ispezioni ordinarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti e ad estrarre copia delle note di trascrizione contenenti gli elenchi sintetici delle formalità: dalla disamina del fascicolo informatico a cui la sottoscritta ha accesso in qualità di CTU, tale documentazione risulta essere presente e regolare.
- In ossequio al mandato conferitomi dall'ill.mo G.O. Dott. Tommaso David ed accettato in Cancelleria in data 25/03/2024, stabiliti preventivamente i contatti con l'avv. Massimiliano Fiore, nella sua qualità di Custode ed Amm.re dei beni, ho provveduto, in data 17/04/2024 all'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, delle planimetrie catastali corrispondenti all'identificativo delle unità, oggetto di pignoramento (**All.to n. 4**), le visure per soggetto (**All.to n. 5**) oltre le relative visure storiche aggiornate alla stessa data (**All.to n. 6**).

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Quesito 2 - INDICAZIONE TITOLO DI ACQUISTO

In ordine alle vicende traslative dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva di cui trattasi il creditore procedente ha prodotto agli atti una certificazione notarile ultraventennale a firma del Notaio dott. Vincenzo CALDERINI, iscritto c/ il Distretto Notarile di Santa Maria Capua

Vetere, avente sede in Maddaloni (Ce), il quale ha correttamente esaminato il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, del 22/05/2023. Per completezza di incarico ho ritenuto utile attualizzare la situazione ipotecaria eseguendo una ulteriore visura di verifica ed aggiornamento all'attualità che si allega alla perizia. Verificati gli atti, per quanto concerne la provenienza, è risultato che i beni, censiti nel Comune di San Salvo (Ch) al N.C.E.U. (Cat. Urbano), al foglio di mappa 11, particella 880, sub 9 (Cat. A/3, vani 5,0) e foglio di mappa 9, particella 880, sub 5 (Cat. C/6, mq 21), di cui trattasi, sono pervenuti all'esecutato:

...**"Omissis"**... (C.F./PIVA: ...**"Omissis"**...), nata in ...**"Omissis"**... il 21/05/1969 e residente in San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n. 4, per quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, e ...**"Omissis"**... (C.F./PIVA: ...**"Omissis"**...) nato in ...**"Omissis"**... il 01/01/1966 e residente in San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n. 4, per quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in virtù di atto di Compravendita a rogito del notaio **Andrea Bafunno** di San Salvo (Ch), in data **27/07/2006** (rep. n. 42384/8453 e trascritto il 28/07/2006 con modello Unico n. 12878.1/2006) dal signor ...**"Omissis"**... nato a ...**"Omissis"**... (Cb) il 26/11/1958, Cod. Fisc. ...**"OMISSIS"**..., per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e ...**"Omissis"**... nata a ...**"Omissis"**... (Na) il 07/02/1967, Cod. Fisc. ...**"Omissis"**..., per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Quesito 3 - 4 - CONSISTENZA IMMOBILIARE, VERIFICHE CATASTALI, CONFORMITÀ E REGOLARIZZAZIONI.

Con atto di Pignoramento Immobiliare del 22/05/2023, trascritto il 12/06/2023, 326/2023 R.G.E., venivano sottoposti a pignoramento gli immobili ubicati nel Comune di San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n. 4, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della Sig. ...**"Omissis"**... e per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del sig. ...**"Omissis"**..., così come nel seguito descritto e catastalmente individuato:

al N.C.E.U. (Cat. Urbano) fog. di mappa **11**, particella **880**, sub **9** (Cat. A/3, vani 5,0) e rendita € 271,14; foglio di mappa **11**, particella **880**, sub **5** (Cat. C/6, mq 21) e rendita € 56,19.

IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI SAN SALVO PARTICELLE CATASTALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - FOGLIO 11 - COMUNE DI SAN SALVO (CH)								
Comune	Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
I148	11	880	9	A/3	2	5,0 vani	Totale: 87 m ² Tot. 82 m ² escl. aree scoperte	€ 271,14
I148	11	880	5	C/6	2	17 m ²	21 m ²	€ 56,19

È stata fatta richiesta di Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del comune di San Salvo al fine di ottenere eventuali Concessioni/Permessi edilizi rilasciati nel corso degli anni, per gli immobili in oggetto, (**All. n. 2**), ed i titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile sono stati i seguenti:

1. Pratica Edilizia n. 159/81 del 12/06/1981: Concessione Edilizia 20/02/1982- "Costruzione Complesso residenziale A e B".
2. Pratica Edilizia n. 48/88 del 26/02/1988: Progetto di Completamento Edificio con Variante interna e prospettica prot. n. 4574 del 05/03/1988.
3. Pratica Edilizia n. 184/88 del 01/04/1988: Progetto di Completamento Edificio con Variante interna e prospettica Prot. n. 17574 del 12/09/1988.
4. Pratica di Condonò n. 2117 prot. n. 18792 del 30/08/1986: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2578 del 12/07/2000.
5. Certificato di Abitabilità n. 838 del 19 gennaio 2004.

Nessuna altra pratica, precedente e/o successiva è stata rintracciata.

Circa l'edificazione di detta unità immobiliare, dall'esame della documentazione inerente i titoli edilizi e la data di accatastamento, costituzione del 30/06/1987, per tutti i subalterni in oggetto, ho potuto rilevare che l'inizio dell'iter realizzativo delle unità, può essere riferito sicuramente a metà degli anni 1980.

Per meglio individuare l'area oggetto di intervento, si è ritenuto opportuno consultare il S.I.T. Trigno-Sinello (Sistema Informatico Territoriale) per individuare in maniera univoca l'immobile, tenuto conto che, dalla visura catastale, risulta un indirizzo diverso (via Ripalta) rispetto all'indicazione toponomastica esatta (via Piero della Francesca); al fine, inoltre, di caratterizzare le destinazioni d'uso della zona (**All.to n. 10**), per la verifica della situazione urbanistica.

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno venerdì 10 maggio 2024, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e mail-pec (Cfr. **All.to n. 1** - Notifica Sopralluogo), sia agli esecutati che al Dott. Avv. Massimiliano Fiore, quale custode dei beni.

Dopo un primo contatto telefonico con il custode giudiziario, non avendo ricevuto attestazione della corretta ricezione della raccomandata A/R, si è deciso di rinviare il sopralluogo al 24 maggio, ore 15.30. Il C.T.U. si è recato il 22 maggio, al fine di individuarne la corretta posizione, presso gli immobili ubicati nel comune di San Salvo (Ch) in via Piero della Francesca n. 4, piano primo sottoposti a pignoramento, mentre nei termini fissati del 24 maggio, unitamente al Custode della procedura esecutiva, Avv. Massimiliano Fiore, si è recato presso gli immobili sottoposti a

pignoramento.

Il sopralluogo non ha avuto luogo in quanto l'appartamento risultava disabitato da diversi anni; dette circostanze sono state acclarate sia dalla notevole corrispondenza rimasta per un tempo considerevole nella cassetta delle lettere, sia dall'avviso di distacco rinvenuto nel contatore del gas metano cittadino, risalente al 2016. Inoltre, un condomino ci ha confermato che l'immobile risultava abbandonato da molti anni, avvalorando la tesi dell'assenza di abitanti dell'immobile dalla data del 2016.

Il giudice onorario delle esecuzioni immobiliari, letta la relazione del custode giudiziario, a seguito del tentativo di accesso, in data 31/07/2024 ha disposto il provvedimento per la liberazione dell'immobile; il custode giudiziario ha disposto l'accesso forzoso, regolarmente effettuata venerdì 30 agosto, avvalendosi sia della presenza della forza pubblica che di personale ausiliario (fabbro).

Nel corso dell'ispezione ho potuto visionare i luoghi ed eseguire un'accurata indagine grafica e fotografica degli immobili; ho eseguito un rilievo dei vari interni finalizzato a verificare la rispondenza dello stesso alle planimetrie di progetto e catastale. Ho eseguito un rilievo fotografico, sia degli interni che degli esterni, atto a documentare la qualità edilizia in termini di materiali e finiture, approfittando delle favorevoli condizioni di luce.

In quella occasione si sono rilevati dati tecnici e tecnologici necessari alla redazione di una corretta stima immobiliare, nonché necessari per la redazione della Certificazione Energetica (APE), in quanto non reperita in loco.

Le **unità** immobiliari di cui trattasi, assoggettate alla presente procedura di esecuzione immobiliare, consistono in **un** appartamento ad uso abitativo, categoria catastale **(A/3)**, distribuito su di un unico livello, al piano secondo e un locale al piano terra adibito a box auto **(C/6)**.

STRUTTURA E FINITURE: il fabbricato si presenta in un normale stato di conservazione, è stato realizzato con una struttura mista in cls e tamponature; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto attiene le rifiniture, quest'ultime sono di livello e fattura ordinari, mancano però della necessaria manutenzione. In particolare, gli infissi esterni sono in alluminio, preverniciate color oro con tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Il servizio igienico è provvisto dei relativi pezzi igienici in ceramica e rubinetteria di normale qualità.

Le unità sono provviste degli impianti elettrici e di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, nonché degli impianti di scarico delle acque chiare e scure, collegati alla fogna comunale; l'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio e caldaia a metano esterna; tutti gli impianti risultano però non attivi; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sotto traccia, così come l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia; l'acqua calda è assicurata dalla stessa caldaia definita per il riscaldamento. Gli impianti tecnologici non sono conformi alle vigenti normative di settore.

"Lotto Unico"

I fabbricati individuati al **sub. 9 e al sub. 5** del fg. **11**, presentano uno stato di conservazione complessivamente sufficiente: è evidente una condizione manutentiva scarsa, che ne danneggia la percezione. Gli ambienti si distribuiscono in maniera ordinata, accedendo dall'ingresso posto dal pianerottolo condominiale al corridoio che distribuisce gli ambienti: sala da pranzo, dotata di un luminoso balcone e la cucina abitabile, sulla sinistra; la zona notte è occupata dalle due stanze da letto, una doppia con balcone e una singola. Il bagno finestrato si dispone in fondo al corridoio.

Gli ambienti sono tutti rifiniti e abitabili, seppur bisognosi di evidenti lavori di restauro. Al piano terra troviamo la pertinenza, utilizzata ad uso esclusivo, dell'appartamento sopra individuato. Lo stato dei luoghi, assentito dai titoli edilizi rinvenuti, **corrisponde all'elaborato grafico** di progetto indicato, oltreché risulta conforme rispetto alla planimetria catastale, in atti dal 25/03/1987, con prot. n. T205776 e prot. n. T205777: non sono evidenti difformità, non vi sono opere realizzate in assenza del titolo autorizzativo e pertanto sono **provviste della liceità urbanistica e della conformità catastale**.

Quesito 5 - 6 - ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICA

"Lotto Unico": La consistenza commerciale dell'unità è stata calcolata (secondo le norme UNI 10750/98) aggiungendo alla superficie utile interna, computata al netto delle murature, quella di tutte le tramezzature o murature interne e quella delle murature perimetrali di confine calcolata convenzionalmente al 50%. Alle superfici differentemente destinate, quindi, sono stati assegnati, in via convenzionale, dei coefficienti di riduzione come di seguito si rappresenta:

IMMOBILE	PIANO	SUP. UTILE (m²)	SUP. LORDA (m²)	COEFF. %	SUP. COMMERCIALE
Sup. Abitativa	S - Piano Secondo	67,30	82,50	1,00	82,50
Sup. Balconi	S - Piano Secondo	15,20	16,10	0,25	4,00
Sup. Pertinenziale (Box)	T- Piano Terra	17,00	21,50	0,60	12,90
TOTALE		-	-	-	99,40

Le superfici indicate in visura differiscono leggermente da quelle calcolate dalla scrivente CTU. L'unità, costituente "**Lotto Unico**", ha una superficie commerciale convenzionalmente calcolata per arrotondamento in: **Tot. Superficie Commerciale: Mq. 99,00 (Novantanove/00).**

Descrizione dell'immobile e difformità essenziali rilevate:

La scrivente evidenzia che - in sede di sopralluogo - non sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti): la descrizione attuale dei beni è conforme ai dati indicati dai titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione degli immobili: le superfici non hanno subito modifiche alcune rispetto alla Pratiche Edilizie esaminate.

Gli immobili non evidenziano difformità e pertanto non necessitano di pratiche di adeguamento urbanistico e/o catastale.

Oblazioni e oneri:

La conformità urbanistica degli immobili comporta prestazioni tecniche, sanzioni economiche e lavori di ripristino. In riferimento alla normativa vigente, il piano ha identificato e perimetrato porzioni di territorio edificate in continuità e l'intero territorio comunale di San Salvo (Ch) è stato zonizzato in ambiti e sotto-ambiti. L'immobile è inserito nell'ambito di intervento destinato al consolidamento della struttura insediativa (1.2.2 - art. 25) - **CONSOLIDAMENTO DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA SEMI-ESTENSIVA.**

"Lotto Unico" Si conviene che non è stata realizzata alcuna opera nell'immobile che necessiti di regolarizzazione amministrativa e/o aggiornamento catastale.

Quesito 7 - GRAVAMI: CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Gli immobili distinti in catasto al Foglio 11 non sono interessati da alcun provvedimento di concessione né oggetto di affrancazione, di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su terre private; come si evince dalle visure catastali, dagli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Quesito 8 - SPESE FISSE E DI GESTIONE

In riferimento alle unità immobiliari oggetto del presente procedimento, si è provveduto a contattare l'amministratore condominiale pro-tempore per la specifica richiesta dell'esistenza di eventuali rate insolute in capo agli esecutati, oltre a richiedere informazioni utili sul complesso condominiale ai fini della stesura della perizia. L'amministratore condominiale condivide il debito accumulato dagli esecutati (**All.to n. 7 - Richiesta Amm. Condominio**) alla data del 14.10.2024

Quesito 9 - COMPROPRIETÀ DEI BENI

Gli immobili ubicati nel Comune di San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n. 4, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della Sig. ...**"Omissis"**... e per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del sig. ...**"Omissis"**..., così come nel seguito descritto e catastalmente individuato:

- al N.C.E.U. (Cat. Urbano) fog. 11, particella 880, sub 9 (Cat. A/3, vani 5,0) e rendita € 271,14;
- al N.C.E.U. (Cat. Urbano) foglio 11, particella 880, sub 5 (Cat. C/6, mq 21) e rendita € 56,19;

riscontrabile dalle pratiche "Atto di Compravendita a rogito del notaio **Andrea Bafunno** di San Salvo (Ch), in data **27/07/2006** (rep. n. 42384/8453 e trascritto il 28/07/2006 con modello Unico n. 12878.1/2006) dal signor ...**"Omissis"**... nato a ...**"Omissis"**... (Cb) il 26/11/1958, Cod. Fisc. ...**"Omissis"**..., per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e ...**"Omissis"**..., nata a ...**"Omissis"**... (Na) il 07/02/1967, Cod. Fisc. ...**"Omissis"**..., per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Quesito 10 - STATI IPOTECARI

Sul bene oggetto di procedura, grava un atto di pignoramento trascritto a Chieti il 12/06/2023 Registro Generale n. 10527 - Registro Particolare n. 8349 - Presentazione n. 47, in particolare:

- Sezione A - Generalità:
 1. Dati relativi al titolo: Atto Giudiziario del 19/02/2024 con numero di repertorio 327; Pubblico ufficiale il UNEP Tribunale Di Vasto Cod. Fisc. 920 002 60692 con Sede a Vasto (Ch);
 2. Dati relativi alla convenzione: Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale Di Pignoramento Immobili (726) con Voltura catastale automatica NO;

- Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni B, C
- Richiedente: SOVIME S.r.l. per AMCO Spa - Indirizzo: piazza G. Bovio n. 22 - 80133 Napoli

- Sezione B - Immobili:
 1. Unità negoziale n. 1 CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 37 - COMUNE DI SAN SALVO E372 (CH):

P.lla	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
880	5	1/1	C/6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse	U	5,0 vani	€ 271,14
880	9	1/1	A/3 Abitazioni di tipo Economico	1	21 m ²	€ 56,19

- Sezione C Soggetti:

1. A favore:

Soggetto n. 1 ...**"Omissis"**... Sede Napoli (Na) - Codice fiscale ...**"Omissis"**...; relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1.

2. Contro:

Soggetto n. 1 ...**"Omissis"**... - nata in ...**"Omissis"**... (EE) il 21/05/1969 - C. F. ...**"Omissis"**...; relativamente all'unità negoziali n. 1, per il diritto di Proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$,

Soggetto n. 2 ...**"Omissis"**... - nato in ...**"Omissis"**... (EE) il 01/01/1966 - C. F. ...**"Omissis"**...; relativamente all'unità negoziali n. 1, per il diritto di Proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$.

- Sezione D - Ulteriori informazioni:

*Si precisa quanto segue: - gli immobili, meglio descritti nella sezione b - immobili della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge.- il pignoramento viene trascritto per euro 100.447,65 oltre interessi e spese fino al soddisfo.- la ...**"Omissis"**... con sede in Napoli alla via Santa Brigida n. 39, e per essa quale mandataria ...**"Omissis"**... con sede in Piemonte n. 38, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Pesenti (c.f. PSN MRC 63E05 F205W) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Arditelli Carmelina (c.f. RDT CML 63C43 E372J) sito a vasto alla via Maddalena n. 71/A.*

Quesito 11-12 STATO DI POSSESSO

Gli immobili ubicati nel Comune di San Salvo (Ch), via Piero della Francesca n. 4, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della Sig. ...**"Omissis"**... e per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del sig. ...**"Omissis"**..., oggetto di pignoramento, non risultano occupati da persone diverse dai proprietari. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato o eventuale preliminare di compravendita relativo agli immobili oggetti della procedura esecutiva immobiliare (Cfr. **All.to n. 3** - Richiesta eventuale Contratto con prot. Mail-pec del 18/04/2024 Reg. Uff. prot. n. 40688).

Quesito 13 - DIVISIBILITÀ DEI BENI

Verificata la natura e la consistenza dei beni, precisati i singoli dati catastali e le relative iscrizioni ipotecarie, non risulta necessario ipotizzare un progetto divisionale, si individua quindi:
- **Lotto Unico:** - 1/1 della piena proprietà di appartamento e box auto pertinenziale in via Piero della Francesca n. 4. Le descrizioni e le individuazioni catastali sono indicate nei precedenti paragrafi.

Quesito 14 - RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

1. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Inquadramento territoriale e urbanistico.

I dati catastali corrispondono con i dati indicati. Gli immobili individuati al comune di San Salvo (Ch), come sopra precisati, sono ubicati in prossimità di via Ripalta, parallela della strada di

collegamento con Montenero di Bisaccia, denominata appunto via Montenero, importante snodo per le attività commerciali ed industriali della zona, come meglio evidenziato nell'**All.to n. 10**, "Inquadramento territoriale e urbanistico".

L'area non presenta alcuna acclività, terreno pianeggiante senza dislivelli, ed è inserito nell'ambito di intervento destinato al consolidamento della struttura insediativa (1.2.2 - art. 25) -

CONSOLIDAMENTO DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA SEMI-ESTENSIVA.

Descrizione degli immobili: "LOTTO UNICO"

La zona è a carattere prevalentemente residenziale, dove sono ubicate palazzine residenziali e/o residenziali/commerciali di max 5 piani fuori terra; l'appartamento è stato realizzato intorno agli anni 1982-1990. L'unità abitativa è disposta su di un unico livello, al piano secondo con ingresso condominiale a sud, fronte strada, mentre al piano terra troviamo il box auto pertinenziale, posto sul lato ovest dell'edificio e raggiungibile dall'esterno, attraverso l'accesso carrabile condominiale.

Il riscaldamento termico invernale e la produzione di acqua calda sanitaria sono affidati alla caldaia esterna collegata alla rete cittadina, mentre per le stanze è previsto un impianto a split per il condizionamento estivo, ormai impianti obsoleti, da sostituire.

2. CRITERI DI STIMA

Introduzione. Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio, recentemente sono avvenute delle compravendite di immobili simili a quelli in esame, la sottoscritta ritiene di poter adottare una **stima per via sintetica del tipo comparativo**, che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, comparando immobili similari immessi sul mercato. Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Allo scopo suddetto si è giunti sulla base di un'accurata indagine di mercato attraverso la comparazione con beni aventi caratteristiche simili; di seguito si elencano alcuni comparabili ritenuti validi per il nostro caso:

- **Trilocale viale Duca degli Abruzzi, Centro, San Salvo - € 88.000 - 80 m²**

Vendo e Affitto Immobiliare propone in vendita un luminoso appartamento al quarto piano con ascensore, situato in zona centrale a San Salvo. L'immobile gode di una splendida vista mare e offre comodità come il garage e la vicinanza a tutti i principali servizi, al centro storico e al parco comunale.

Caratteristiche: L'appartamento è composto da un ingresso che conduce alla zona giorno con balcone, un ampio bagno, una cameretta e una camera da letto matrimoniale con balcone vista mare e ripostiglio.

Nel prezzo è incluso un garage di 14 mq, dotato di un lavabo e di un piccolo soppalco, situato nel piano interrato. Questo livello, collegato direttamente all'abitazione tramite un ascensore, offre ampi spazi di manovra per parcheggiare in tutta comodità la propria auto ed è accessibile tramite una rampa esterna.

Questa soluzione abitativa è ideale per chi cerca una casa confortevole e ben posizionata.

- **Trilocale via Silvio Pellico 3, Centro, San Salvo - 125.000 € - 95 m²**

Appartamento vista mare in zona centrale

A San Salvo in Via Silvio Pellico proponiamo luminoso appartamento posto all'ultimo piano con vista mare. L'immobile si compone di un'ampia zona giorno con affaccio esterno vista mare, una cucina abitabile con balcone ed un primo servizio igienico cieco servito di doccia. Proseguendo, ci accolgono una camera da letto dotata di bagno privato con doccia e cabina armadio ed una seconda camera da letto.

L'immobile è consigliato a giovani coppie in cerca di una soluzione fresca e spaziosa.

- **Trilocale via Trignina 2, Centro, San Salvo - € 65.000 3 locali - 95 m²**

San Salvo: appartamento con ampio terrazzo. In zona centrale, precisamente in Via Trignina, proponiamo in vendita appartamento posto al secondo piano senza ascensore, con terrazzo di circa 70 mq.

La peculiarità che rende l'immobile suggestivo è il terrazzo panoramico con vista mare. L'immobile è composto da cucina abitabile, ripostiglio e soggiorno con doppio accesso.

Attraverso il disimpegno accediamo alla zona notte composta da camera matrimoniale con balcone, cameretta ed infine bagno finestrato con vasca.

- **Trilocale corso Garibaldi 151, Centro, San Salvo - € 98.000 - 100 m²**

San Salvo: appartamento in zona centrale di comoda metratura. Contattaci per ulteriori informazioni!

In Corso Garibaldi, proponiamo in vendita appartamento luminoso posto al secondo piano. L'immobile è composto da una cucina abitabile, un ampio soggiorno con doppio accesso da cucina e disimpegno. La zona notte è composta da camera matrimoniale con un balcone ad uso esclusivo, cameretta e servizio igienico con vasca.

A completare il tutto troviamo una pratica soffitta condominiale al piano superiore con un comodo terrazzo dove potersi rilassare godendo di una vista panoramica.

- **Trilocale in vendita in via di Palmoli, 10 - € 125.000 - 80 m²**

Si propone, appartamento in vendita a San Salvo, soluzione in fase di finitura, con consegna prevista per gennaio 2025. La sua superficie totale è di 80 metri quadrati, di cui 70 metri quadrati calpestabili, distribuiti in 3 locali: un soggiorno spazioso, una cucina abitabile, due camere da letto, e due bagni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori o pannelli radianti alimentati a metano, perfetto per mantenere una temperatura confortevole in ogni stagione. Lo stato di conservazione è ottimo e gli infissi/finestre sono in PVC. L'immobile verrà consegnato non arredato, ma potrà essere personalizzato secondo i gusti e le esigenze dell'acquirente, scegliendo tra le diverse opzioni, che il capitolato offre. L'esposizione est/sud/ovest garantisce una buona luminosità naturale per tutta la giornata. Inoltre, l'appartamento dispone di due balconi e di una cantina di 10 m², ideale per riporre oggetti di uso meno frequente. L'immobile si trova al primo piano di un edificio di due piani, per un totale di sei appartamenti, in una zona tranquilla e ben servita. Perfetto per chi cerca una soluzione abitativa moderna e comoda, vicina a tutti i servizi principali.

I valori ottenuti attraverso la verifica dei comparabili si in esame oscillano da un max di €/mq 1.560,00 ad un min di €/mq 685,00 mentre i valori desunti dall'O.M.I. sono dissimili, soprattutto nei valori massimi: max €/mq 950,00 ad un min di €/mq 650,00:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,6	3,9	N
Box	NORMALE	600	900	L	2,7	4,0	N

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano gli immobili da valutare rispetto a quello campione a stima nota. A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dell'immobile interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

C) caratteristiche tecnologiche: il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

D) caratteristiche produttive: esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

San Salvo, con una popolazione di 19.717 abitanti, è un comune della provincia di Chieti, solamente il 4 % di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 527 annunci immobiliari, di cui 504 in vendita e 23 in affitto, con un indice complessivo di 26 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.240 €/m²) è di circa l'8% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.360 €/m² ed è invece di circa il 7% superiore alla quotazione media provinciale (1.155 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a San Salvo è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 795 €/m² e 1.650 €/m². Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, la sottoscritta è pervenuta ad una valutazione dei cespiti come in appresso esposto.

Valutazione "Lotto Unico"

Nella fattispecie, la stima del più probabile valore di mercato è operata attraverso il procedimento sintetico basato sull'indagine di mercato e sulla comparazione del bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. Dalle indagini e ricerche effettuate, relative a comparabili (**con riferimento alla data del 10/10/2024**) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a Euro **1.560,00** / Euro **685,00**. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

In considerazione delle caratteristiche individuate, le peculiarità degli immobili oggetto di stima sono da considerarsi rispondenti a quelle di abitazioni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto, la sottoscritta ritiene di poter applicare dei coefficienti al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei beni di che trattasi. In particolare, è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche, per quelle intrinseche, per le tecnologiche e per le caratteristiche produttive secondo la seguente formula:

$$V_m = V_{\max} \times \Sigma k \times S_{\text{comm}}$$

dove: **V_m** = valore di mercato al m²

V_{max} = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a **€/mq 1.560,00**

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci

K_t = coefficiente riferito ai fattori tecnologici

K_p = coefficiente riferito ai fattori produttivi

	K max	K min	K immobile
<i>Ke - fattori estrinseci</i>	0,35	0,10	0,30
<i>Ki - fattori intrinseci</i>	0,25	0,05	0,20
<i>Kt - fattori tecnologici</i>	0,30	0,10	0,10
<i>Kp - fattori produttivi</i>	0,10	0,05	0,05
Totale	1	0,30	0,65

Pertanto, il **valore di mercato al metro quadrato** degli immobili di proprietà del sigg. ...**"Omissis"**... e ...**"Omissis"**... alla data del **10/10/2024**, ubicati nel Comune di San Salvo (Ch), via Piero della Francesca, n. 4, distinto nel N.C.E.U fog. **11** p.la **880** sub. **9** e p.la **880** sub. **5**, alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritte (**K=0,65**), della conoscenza del mercato immobiliare della zona e dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq, nonché della favorevole situazione di crescita del ciclo immobiliare che ne favorisce l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, si ritiene di applicare il valore massimo di **€/mq 1.560,00** per l'unità abitativa e **€/mq 900,00** per la pertinenza.

$$\begin{aligned} \text{Stima Sintetico - Comparativa è} \\ V_{MAbi} &= \text{€/mq } 1.560 \times 0,65 \times \text{mq}_{comm} 86,50 = 87.711,00 \\ V_{MBox} &= \text{€/mq } 900 \times 0,65 \times \text{mq}_{comm} 12,90 = 7.546,50 \\ &\text{€ 95.257,50} \end{aligned}$$

Al fine della determinazione del giusto valore di mercato del bene in oggetto è doveroso apportare alcuni adeguamenti al prezzo calcolato in € 95.257,50 come già in precedenza relazionato, al fine di ottenere la regolarizzazione degli oneri condominiali, necessaria in caso di vendita dell'immobile e che resta certamente a carico dell'acquirente. Pertanto, il costo complessivo inerente ai necessari adempimenti, è indicato in circa € 1.400,00, pertanto il valore commerciale corretto e arrotondato dell'immobile sarà: € 95.257,50 - 1.400,00 = € 93.860,00 ≈

Calcolo del più probabile valore di mercato

€ 93.860,00 ≈

Calcolo del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che gli immobili possano subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la

data di stima e la data di disponibilità dell'immobile.

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari al più probabile valore di mercato ridotto del 10 %.

San Salvo (CH) - via Piero della Francesca n. 4 - censite al N.C.E.U. al

- foglio di mappa 11, particella 880, sub 9 (Cat. A/3, vani 5,0),
- foglio di mappa 11, particella 880, sub 5 (Cat. C/6, mq 21), appartamento al piano secondo e pertinenza al piano terra.

Quota intera della piena proprietà

€ 93.860,00 x 0.90 =

€ 84.474,00 ≈

Calcolo del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 84.000,00 ≈

Quesito 15 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO UNICO"

(Cifra Allegato n. 11 Documentazione fotografica "Lotto Unico")

Quesito 16 - NOTIFICA AI CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI EX ART. 498 C.P.C.

Le notifiche sono state regolarmente effettuate nei termini indicati.

QUESITO 17 - SCHEDA SINTETICA: "Lotto Unico"

(Cifra Allegato n. 9 Descrizione riepilogativa avviso d'asta "Lotto Unico")

QUESITO 18-19-20 - INVIO COPIE, RELAZIONE E ALLEGATI

Si procede all'invio di quanto specificato in elenco.

QUESITO 21 - RINVIO UDIENZA

Non si ravvisa la necessità di ulteriori proroghe e/o rinvii.

QUESITO 22 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'unità immobiliare non risulta dotata di certificazione energetica in quanto tale adempimento legislativo non era in vigore all'epoca della edificazione dell'immobile, né in occasione delle variazioni/ristrutturazioni importanti che hanno interessato l'immobile negli anni scorsi.

Altresì non è stato assoggettato a modifiche dell'impianto termico negli anni, per tale ragione, raccolto ogni dato necessario, relativamente alla tipologia degli impianti termici, riscaldamento e raffrescamento esistenti, alle caratteristiche costruttive delle tamponature, dei solai

e degli infissi nonché ai dati relativi le caratteristiche ubicazionali e climatiche di zona, ho provveduto alla redazione della certificazione APE, secondo la quale l'unità immobiliare è risultata di classe "F" con un consumo di **255,47 Kwh/m² anno** (Attestazione Prestazione Energetica - All.to n. 8)

QUESITO 23 - VERIFICHE ai fini dell'applicazione dell'art 1 com 376-379 della l. 178/2020

Ai fini dell'applicazione dell'art 1 com. 376-379 della L. 178/2020, dalle verifiche effettuate, si evince che gli immobili oggetto della presente stima, non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziata cioè in tutto in parte con risorse pubbliche; gli immobili sono stati realizzati in regime di edilizia privata e nessun tipo di vincolo a carico del proprietario è ancora vigente.

COCLUSIONI

In relazione a quanto fin qui esposto, si premette che il rilievo fotografico allegata alla presente relazione peritale, deve ritenersi fedele e rispondente allo stato dei luoghi in essere alla data delle eseguite ispezioni del 30/08/2024.

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad **Euro 84.000,00**, equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima, mentre restano a carico dell'acquirente l'eventuale importo di circa **€ 1.400,00**, mediamente calcolato, per eventuali spese condominiali. Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

STIMA					
FOGLIO 11 P.LLA 880 SUB 9 E SUB. 5 DEL COMUNE DI SAN SALVO (CH)					
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - FOGLIO 11 - COMUNE DI SAN SALVO (CH) -					
INDIRIZZO: VIA PIERO DELLA FRANCESCA N. 4 PIANO T - 2					
Descrizione	Quota	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Commerciale
Abitazione	1/1	A/3	2	5,0 vani	82,50m²
Box auto	1/1	C/6	2	21 m²	12,90 m²
LOTTO UNICO					
€ 84.000,00					

La sottoscritta architetto **Gina** dott. **ZACCO**, Cod. Fisc. ZCCGNI70S45A485K, nata ad Atesa (Ch) il 05/11/1970 e iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 1054 nonché iscritta all'albo CTU del Tribunale Ordinario di Vasto, in data 05/02/2024 con n. 11, residente a Gissi (Ch) in c. da Pianquerceto 3/5, tel. 3934785056, fax. 0873560460, e-mail. archzacco@gmail.com, e-mail-pec. gina.zacco1@archiworldpec.it e avente partita Iva 02383650690

AVENDO RICEVUTO

In data 18/03/2024 dal G.O. in epigrafe, dott. Tommaso David, **nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio** relativamente al procedimento di cui all'oggetto, contestualmente al deposito della presente relazione peritale, provvedo all'inoltro di una copia integrale della stessa, completa della documentazione allegata, con le seguenti modalità:

Invio di copia in formato elettronico, a mezzo PEC - mail al creditore procedente,

- ...**"Omissis"**..., e per essa quale mandataria ...**"Omissis"**... (C.F./PIVA: ...**"Omissis"**...), rappresentata e difesa in atti dall'avv. Marco Pesenti (Cod. Fisc. PSNMRC63E05F205W), pec: **marco.pesenti@milano.pecavvocati.it**, con studio in via Correggio n. 43 Milano (Mi) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Arditelli Carmelina, (Cod. Fisc. RDTCML63C43E372J), via Maddalena, n. 71/A Vasto (Ch) pec: **carmelina.arditelli@pec.ordineavvocativasto.it**,
- Invio di copia in formato elettronico, a mezzo pec - mail al custode nominato Dott. Avv. Massimiliano Fiore, **massimiliano.fiore@pec.ordineavvocativasto.it**.

Gissi, 14/10/2024

Il C.T.U.

(dott. Gina arch. Zacco)

Dichiaro di essere informata, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e dell'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, c. da Pianquerceto, 3/5,
tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -