

Tribunale di Vasto**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di CTU nominato dal Giudice [REDACTED] per redigere una Relazione di Stima per la causa promossa da [REDACTED] difesa dall'Avv. [REDACTED], contro [REDACTED] difeso dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED], Esecuzione Immobiliare n° 42/2022

Premesso che

- all'udienza del 25/09/2022 il sottoscritto Arch. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED], veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;
- dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:
 - a) Controlli prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
 - 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 I 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) e relativi costi;

- 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola se mancante.
- 4) Provveda, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria esistente;
- 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 necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.
- 14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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;
- 23) Verifichi, se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, al fine dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: a) la data del giuramento; b) la data dell'inizio delle operazioni peritali; c) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; d) di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga.

PREMESSA

Verifica del rispetto dei termini:

- a) data del giuramento il 25/09/2022;
- b) data dell'inizio delle operazioni peritali il 27/12/2022;
- c) concessi per l'espletamento dell'incarico 90 giorni;

Il 24/10/2022 prima di iniziare le operazioni peritali ho fatto una ricerca preliminare in Catasto per l'individuazione dell'immobile in questione, prelevando la planimetria e successivamente il 15/11/2022 l'elaborato planimetrico, ed il 06/03/2023 ho fatto una visura storica dell'immobile per l'individuazione dei proprietari, per confrontare i dati con la documentazione rilasciatami dal Tribunale.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di [REDACTED], quindi in accordo con la custode nominata dal Tribunale di Vasto, Dott.ssa [REDACTED] abbiamo fissato in comune accordo di contattare il proprietario per l'accesso all'immobile per la formale immissione in possesso. Così il:

- Il 09/11/2022 è stata spedita una raccomandata dalla Dott.ssa [REDACTED] dove fissava l'accesso presso l'immobile pignorato per il giorno 18/11/2022 alle ore 10,00 ma la raccomandata è tornata indietro perché non si trovava il signor [REDACTED];
- il 18/11/2022, la Dott.ssa [REDACTED] ha fissato un altro appuntamento per il giorno 25/11/2022 sempre alle ore 10,00 e anche questa è tornata indietro.
- alle ore 10,00 del 25/11/2022 ci siamo presentati presso il fabbricato dove si trova l'appartamento ma non abbiamo trovato scritto sul citofono il

nominativo del proprietario e quindi abbiamo rinviato il sopralluogo in data da destinare.

- Successivamente grazie alle informazioni raccolte presso il Comune di [REDACTED] [REDACTED] sono venuto a sapere che il proprietario non era residente a [REDACTED], quindi ho comunicato ciò alla Dott.ssa [REDACTED] che tempestivamente è riuscita a trovare il recapito telefonico del sig. [REDACTED], il quale ha dato subito la sua disponibilità prendendo appuntamento per il giorno 27/12/2022. Il giorno prima dell'appuntamento l'esecutato ha fornito un certificato dove avendo fatto il test per il COVID19 il giorno 26/12/2022 risultava positivo e si scusava di non potersi presentare all'appuntamento, ma ha avvisato gli affittuari che occupano l'appartamento di farci entrare per eseguire il sopralluogo.

All'interno dell'immobile pignorato abbiamo rinvenuto la presenza del sig. [REDACTED] comodatario del bene che lo detiene da oltre venti anni e la sig.ra [REDACTED], moglie del [REDACTED] i quali ci hanno fornito le loro generalità.

La detenzione dell'immobile, attualmente, da parte del sig. [REDACTED], è in uso tramite contratto di comodato. Quindi ho ispezionato, insieme al Custode Dott.ssa [REDACTED], il bene pignorato, per verificare le condizioni attuali ed abbiamo potuto rilevare che nonostante l'immobile risalga agli anni '70 versa in buono stato di conservazione, senza problematiche rilevate o esposte dal detentore.

Nello stesso momento ho rilevato le misure delle varie stanze per poter verificare se corrispondevano con quelle della planimetria catastale provvedendo anche a fare delle fotografie e avvisando che le stesse potevano essere usate sia da corredo alla relazione di stima sia per l'eventuale pubblicità nel caso di vendita.

Premetto ancora che

- Avendo contattato telefonicamente il sig. [REDACTED] per avere una copia dell'atto di acquisto dove era riportato l'importo pagato per l'acquisto dell'immobile in modo da tenere conto anche di questa somma, nella relazione di stima, per determinare la rivalutazione di ciò che si era speso e quindi fare la media con le altre valutazioni; e per farmi dare anche un recapito E-mail per spedire l'eventuale relazione di stima, il signor [REDACTED] mi ha detto in modo sbrigativo ma garbato, che non mi poteva dare retta perché aveva problemi in famiglia in

quanto la moglie non stava bene. Allorché scusandomi del disturbo abbiamo concluso la comunicazione. Dopodiché decisi di mandare la relazione all'Avv. [REDACTED].

- Il giorno 17/04/2023 mandai la relazione alle parti tramite Pec, e di questa ho fatto una copia che ho allegata nell'istanza presentata, dove si nota che la relazione era stata mandata all'Avv. [REDACTED], all'Avv. [REDACTED] ed alla dott.essa [REDACTED].
- Il giorno 12/06/2023 sentii telefonicamente l'Avv. [REDACTED], la quale mi diceva che non aveva ricevuto nessuna pec da parte mia e dopo averle detto la data di spedizione della pec mi confermava che nella sua posta elettronica c'era la mia pec e che comunque non riusciva ad aprire il file in quanto danneggiato. Per cui ho pensato bene di rimandare nuovamente lo stesso file e subito chiamai per avere la conferma del ricevimento della pec e chiesi istantaneamente se il file si apriva e l'Avv. [REDACTED] mi confermava che la relazione si leggeva. Successivamente mi richiamò dicendomi che non c'erano le foto e indicai che le foto si trovavano alla fine della relazione, dopodiché mi confermò che la relazione era completa.

Premesso ciò provvedo a rispondere a tutti i quesiti in maniera analitica, rigorosa e specifica.

- Controlli prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei:

Ho controllato la documentazione che era stata depositata entro il termine previsto dall'articolo 497, risultando regolare, completa dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

- a) 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 I dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato ed in particolare:

- 1) Prima della redazione della stima ho provveduto ad identificare l'immobile pignorato sulla base della nota di trascrizione del pignoramento alla procedura, la trascrizione rispetto ai titoli di proprietà è risultata regolare.
- 2) Il titolo di acquisto dell'immobile pignorato non mi è stato fornito dal proprietario ma ho verificato la serie continua di trascrizione e non vi sono omissioni fiscalmente rilevanti
- 3) Ho verificato l'accatastamento dell'immobile pignorato ed i dati catastali corrispondono a quelli attuali, l'immobile negli ultimi venti anni ha avuto i seguenti proprietari: i signori [REDACTED] e [REDACTED] successivamente il signor [REDACTED] e attualmente il signor [REDACTED].

4) La planimetria esistente presenta delle piccole difformità rispetto a quella di progetto. Tali difformità sono sanabili ed ho provveduto a ridisegnare quella esistente.

5) La realizzazione del fabbricato è avvenuta in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie:

- Pratica Edilizia n° [REDACTED] rilasciata il 13/09/1973 con nulla osta del 10/09/1973 licenza [REDACTED] del 23/02/1973.

- e successivamente è stata presentata una variante, Pratica Edilizia n° [REDACTED], Permesso di Costruire dell'11/03/1974, la quale definisce lo stato finale dell'immobile.

- Alla fine dei lavori la ditta costruttrice [REDACTED] di [REDACTED] ha richiesto il permesso di abitabilità che il Comune ha concesso e rilasciato in data 29/12/1975.

- Per quanto riguarda la CILA per manutenzione ordinaria facciate n° pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del 22/12/2021 e la [REDACTED] - con Oggetto Ristrutturazione con efficientamento energetico, accesso agli incentivi statali L. 17/07/2020 n. 77 SUPERBONUS N° [REDACTED] prot. [REDACTED] del 08/08/2022, non sono state menzionate in quanto risultano essere in fase di istruttoria e nella fattispecie sospesa dal tecnico comunicazione del 10/05/2022 prot. [REDACTED]

6) Dal confronto tra il rilievo effettuato e la documentazione rilasciatami dall'Ufficio Tecnico sono emerse delle piccole difformità edilizie tutte sanabili;

7) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico;

8) Dal colloquio telefonico con l'amministratore non vi sono debiti per spese condominiali annue;

9) L'immobile non è in comunione dei beni ma ha un unico proprietario;

10) Esaminati gli stati ipotecari sono elencati in relazione nella voce vicende giuridiche i pesi gravanti sugli immobili;

11) Ho accertato che l'immobile pignorato è occupato da persone diverse dal proprietario e cioè dai sig.ri [REDACTED] comodatario del bene che lo detiene da oltre venti anni e la sig.ra [REDACTED], moglie del [REDACTED]. L'immobile è occupato a titolo di locazione gratuita, con contratto di comodato di uso gratuito registrato in data 20/04/2011, sottoscritto in data 15/04/2011 e valevole fino al 14/04/2026 e tacitamente rinnovabile alla scadenza per altri 15 anni.

12) La vendita sarà effettuata di un unico lotto

13) 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.

Ciò premesso

il CTU esaminato gli atti ed i documenti di causa presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è ubicato al quarto piano di un fabbricato sito nel Comune di [REDACTED], in via [REDACTED] n° [REDACTED], distinto in N.C.E.U. al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED].

Per la costruzione del fabbricato è stata richiesta la Concessioni Edilizie, approvata con [REDACTED] e successivamente è stata presentata una variante, [REDACTED], la quale definisce lo stato finale dell'immobile. Alla fine dei lavori la ditta costruttrice [REDACTED] ha richiesto il permesso di abitabilità che il Comune ha concesso e rilasciato in data 29/12/1975. Il fabbricato è diviso in tre edifici contraddistinti in A, B, e C, uniti tra di loro e l'appartamento di cui è l'oggetto della presente relazione fa parte dell'edificio B. Esso ha una struttura portante in c.a. con solai in laterizio e c.a. coperto a terrazzo e la tamponatura è in laterizio. Esso è composto da un piano seminterrato destinato a garage, un piano terra adibito a negozi e quattro piani tipo che comprendono le abitazioni tipo ed un piano attico con due abitazioni con ampie terrazze. I piani sono serviti dal vano scala e dall'ascensore.

- **Immobile particella [REDACTED] sub. [REDACTED]**: l'immobile in questione si trova al piano quarto di un fabbricato in via [REDACTED] ed in progetto ha la destinazione d'uso abitazione. Durante il sopralluogo di accertamento per verificare le condizioni dell'immobile, non ho riscontrato anomalie tali da modificare sostanzialmente l'immobile principale, la volumetria urbanistica e la superficie coperta del complesso nella sua globalità, tra il progetto e la realizzazione dell'unità immobiliare.

L'abitazione è composta da tre camere, una cucina, un bagno e un ripostiglio collegate tra loro da un corridoio, e ci sono anche due balconi. In Catasto urbano è una A/2 classe 2, di consistenza 5,5 vani. L'abitazione si presenta in buone condizioni, le pareti delle camere sono intonacate e tinteggiate in cucina ed in bagno le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica. I muri non presentano né lesioni né umidità. Gli infissi in legno e le porte sono in

buone condizioni e gli impianti idrico elettrico e fognario sono funzionanti. I pavimenti in ceramica sono in buone condizioni ed è presente l'impianto a gas metano.

L'appartamento risulta occupato da una famiglia con contratto di comodato d'uso gratuito.

VICENDE GIURIDICHE

Alla Conservatoria Registri Immobiliari risultano la seguente formalità:

- Trascrizione del 19/11/2010 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 12/11/2010 Atto Tra Vivi – Compravendita;
- Iscrizione del 19/11/2010 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 12/11/2010 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
- Trascrizione a Favore di [REDACTED] del 05/08/2022 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di [REDACTED] – UNEP Repertorio [REDACTED] dell'11/07/2022 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili; [REDACTED];
- Trascrizione a Favore del 05/11/2008 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 30/08/2005 Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili;
- Trascrizione contro del 19/11/2010 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 12/11/2010 Atto tra Vivi, Compravendita;
- Trascrizione del 24/12/1996 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 0 del 16/12/1996 – Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili. Documenti successivi correlati: Annotazione n° [REDACTED] del 04/12/2008 (CANCELLAZIONE);
- Trascrizione del 05/11/2008 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 30/08/2005 Atto Giudiziario Decreto Trasferimento Immobili; [REDACTED];
- Trascrizione a Favore del 21/01/1978 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 30/12/1977 Atto tra Vivi Compravendita;

Iscrizione contro del 09/01/1991 Registro Particolare ■ Registro Generale ■ Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo. Annotazione n. ■ del 04/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- Iscrizione contro del 27/02/1991 Registro Particolare ■ Registro Generale ■ Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Annotazione n. ■ del 04/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- Trascrizione Contro del 24/12/1996 Registro Particolare ■ Registro Generale ■ Pubblico Ufficiale Uff. Giudiz. Tribunale Repertorio ■ del 16/12/1996 Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili. Annotazione n. ■ del 04/12/2008 (CANCELLAZIONE);

- Trascrizione Contro del 05/11/2008 Registro Particolare ■ Registro Generale ■ Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto Repertorio ■ del 30/08/2005 Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili;

Comune di ■:

- 1) Catasto Fabbricati foglio ■ particella ■ sub. ■ Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani appartamento di tipo civile rendita € 525,49;

A favore di ■:

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

- ■ relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

IMMOBILE NEL COMUNE DI ■: l'appartamento da computare si trova al piano quarto di un fabbricato sito in via ■ n° ■, ed è un'abitazione composta da tre camere, una cucina, un bagno e un ripostiglio collegate tra loro da un corridoio, e ci sono due balconi di altezza utile H= 3,00 m.. La superficie utile dell'appartamento è di mq. 95,11 al netto della superficie dei due balconi che risulta di mq. 14,62, quindi:

superficie utile è di mq. $95,10 + 14,62 = \text{mq. } 109,72$;

superficie lorda è di mq. $111,03 + \text{mq. } 14,62 = \text{mq. } 125,65$

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale viene calcolata decurtando o aumentando la superficie lorda dell'immobile della percentuale riferita al livello del piano ed alla destinazione delle camere, aggiungendo la superficie dei balconi e decurtandola della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze.

- Balconi $4,00 \times 0,25 = \text{mq. } 1,02$ (al di sotto di 25 mq. Si calcola il 25%)
- Loggia $10,50 \times 0,35 = \text{mq. } 3,68$ (al di sotto di 25 mq. Si calcola il 35%)
- superficie lorda mq. 111,03 + superf. Balcone e loggia mq. 4,70 = mq. 115,73

Totale superficie commerciale mq. 115,73

Calcolo del volume

Il volume dell'unità immobiliare risulta:

Sup. lorda $125,65 \times \text{H lorda } 3,00 = \text{mc. } 376,95$. (arrotondamento mc. 377,00)

VOLUME mc. 377,00

VALORE DEL BENE AI SENSI DELL'ART. 15 C.P.C. COME RICHIAMATO DALL'ART.

568 C.P.C.

La determinazione del valore del bene immobile, ai sensi del sopraccitato articolo, è stata effettuata, trattandosi di fabbricati, sulla base della rendita catastale quindi:

1) Valore dell'appartamento:

rendita catastale $\times 1,05 \times 200 = \text{€ } 525,49 \times 1,05 \times 126 = \text{€ } 69.522,33$;

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Per la determinazione del probabile valore dell'immobile, sopra descritto, non tengo conto del valore in base alla rendita catastale ed uso altre valutazioni calcolati con sistemi diversi. Adotto la stima a ricostruzione in base alla cubatura, la stima in base alle quotazioni di mercato, la stima in base alle quotazioni OMI, e poi pratico il deprezzamento per vetustà onde ridurre il valore stesso alle condizioni attuali dell'immobile calcolandone alla fine il valore medio.

I STIMA

A) CALCOLO DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO:

a) Costo di costruzione in base alla cubatura

Dal manuale di consulenza immobiliare calcolo il costo medio di ricostruzione a nuovo in base alla cubatura.

Il volume dell'unità immobiliare risulta $V = mc. 377,00$

Costo in base alla cubatura $mc. 377,00 \times € 450,00/mc. = € 169.650,00$

In base alle tabelle considerando la posizione geografica, l'invecchiamento di 50 anni e lo stato buono di conservazione applico i coefficienti di riduzione 0,65

$€ 169.650,00 \times 0,65 = € 110.272,50$ (arrotondamento € 110.300,00)

Totale a

€ 110.300,00

II STIMA

Quotazione di mercato

Si calcola moltiplicando la superficie lorda commerciale per la quotazione media indicativa che va da € 800,00 a € 1.500,00, in questo caso attuo la somma di € 1.500,00, quindi:

$mq. 115,73 \times €/mq. € 1.500,00 = € 173.595,00$

questo valore va rettificato a seconda:

- età, qualità e stato di manutenzione per il coefficiente 0,65;

quindi si ha:

$€ 173.595,00 \times 0,65 = € 112.836,75$ (arrotondamento € 112.840,00)

Totale b

€ 112.840,00

Quotazione OMI

La valutazione in base alla quotazione OMI per la zona in questione va da un minimo di € 853,00 ad un massimo di € 918,00/mq.. Utilizzo un valore intermedio di € 900,00/mq.

Superficie commerciale $mq. 115,73 \times € 900,00/mq. = € 104.157,00$

(arrotondamento € 104.160,00)

Totale c

€ 104.160,00

Valore medio

$[(\text{Totale a} + \text{Totale b} + \text{Totale c}) / 3 =$

$= [€ 110.300,00 + € 112.840,00 + € 104.160,00] / 3 = € 109.100,00$

TOTALE € 109.100,00

Questo importo va rettificato scontando il valore del 20% perché l'immobile è occupato ed a tutt'oggi affittato in comodato d'uso, quindi:

$€ 109.100,00 \times 20\% = € 21.820,00$

$€ 109.100,00 - € 21.820,00 = € 87.280,00$ (arrotondamento € 87.300,00)

Decurtazione di € 4.000,00 per sanare le piccole difformità urbanistiche, quindi:

Valore di mercato dell'immobile € 87.300,00

Questo valore va decurtato per la somma di € 4.000,00 per regolarizzare le piccole difformità urbanistiche quindi si ha:

$€ 87.300,00 - € 4.000,00 = € 83.300,00$

TOTALE (Valore Appartamento) € 83.300,00

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA.

IMMOBILI PRESSO IL COMUNE DI [REDACTED]

Quota pari a 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile appartenente a [REDACTED].

Lotto unico:

Diritti di proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare, sito nel Comune di [REDACTED] in Via [REDACTED]

n° [REDACTED], così composto:

- appartamento sviluppato sul piano quarto di un fabbricato sito nel Comune di [REDACTED] in Via [REDACTED], con affaccio per due lati uno sulla [REDACTED] e l'altro sulla corte.

L'appartamento è costituito da due camere da letto, cucina, soggiorno-pranzo, un corridoio e un bagno ed un ripostiglio per una superficie lorda di 125,65 mq. comprensivo di balcone e loggia, superficie netta mq. 95,10, comprensiva del balcone e della loggia che sviluppano consecutivamente il primo mq. 4,00 e la loggia mq. 10,50. L'immobile è distinto in Catasto

Fabbricati al foglio di mappa ■ particella ■ sub. ■, Categoria A/2 di classe 2 consistenza 5,5
vani con rendita catastale € 525,49.

PREZZO A BASE D'ASTA € 83.300,00

CONFORMITÀ' DEGLI IMMOBILI AGLI STRUMENTI URBANISTICI.

Il fabbricato sito in via ■ ricade nella P.R.G. in Zona Struttura insediativa consolidata del
Capoluogo, e confrontando il progetto approvato e la planimetria catastale hanno le stesse
dimensioni e non ci sono state variazioni ma conformi alle leggi urbanistiche.

Si allegano alla presente relazione:

- Documentazione fotografica;
- Rilievo planimetrico
- Planimetria catastali
- Pianta catastale dell'unità immobiliare;
- Visura catastale;

Roccaspinalveti 12/12/2023

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Parentela

VISTA PROSPETTICA



INTERNO APPARTAMENTO



CORRIDOIO



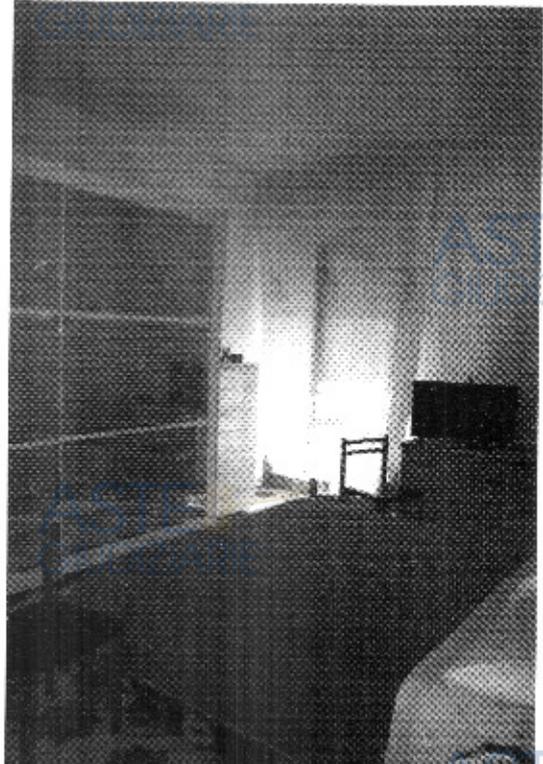
CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE



BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE



CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE



CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE