

TRIBUNALE DI VASTO -CH-

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione
Immobiliare n° da S.p.A., rappresentata e difesa
dall'Avv. del Foro di Roma - creditrice contro
.....

Giudice delle Esecuzioni: dott. Italo RADOCCIA

C.T.U.: Ing. Alessandro d'Elisa

RELAZIONE TECNICA

Vasto 15/02/2025

il C.T.U.
Ing. Alessandro d'Elisa



1 - PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Alessandro d'Elisa residente in Vasto (CH) in V. Luigi Cardone n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n° 1365 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stata nominato quale tecnico estimatore dal giudice dott. Tommaso David in data 19.03.2024 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 02/04/2024.

Procedura Esecutiva R.G.E N..... promossa presso il Tribunale di Vasto dall'Avv. Alberigo del Foro di Roma contro nata in) il 24/04/..... - nato a CUPELLO (CH) il residenti a) alla via

Il G.O.E., fissando al 27/09/2024 l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, ha concesso al CTU il termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina per le sottoscrizioni del verbale di accettazione e il termine di 90 giorni per la risposta ai quesiti di seguito esposti.

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 sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto;

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

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

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

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del



Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 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) *Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).*

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, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020*

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 15/03/2023, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30 giorni dalla richiesta del perito.

In data 21/12/2024 è stato richiesto l'acconto tramite PEC all'Avv..... In data 16/01/2025 veniva evasa la richiesta di acconto da parte della e per essa, qui rappresentata da Prima della convocazione delle parti, il sottoscritto, ha interrogato per via telematica gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI– Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali, dell'immobile esecutato e la



documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali (allegati n.1-2-3). Successivamente lo scrivente CTU ha preso contatti con l'Ufficio Urbanistico del Comune di (CH) per la visura e l'estrazione di copia delle pratiche edilizie riguardante l'immobile oggetto di esecuzione. L'istanza è stata inviata ed acquisita in data 07/05/2024 al comune di Cupello. In data 05.02.2025, previo versamento dei diritti (allegato n.4), venivano trasmessi gli atti del Comune di:

L'immobile è stato realizzato con P.E. n.60/82 del 11 Dicembre 1982, (all.5) successivo Condonio Edilizio N.166/1986 del 29/03/1986 (all.n.6) , Permesso Edilizio P.E n.23/1995 del 04 Agosto 1995 (all.7), P.E. N. 80/2002 del 02 Agosto 2002 (all.8).

In data 05 Novembre 2024 alle ore 15.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo al luogo di causa, previo avviso tramite raccomandate alle parti. Il sopralluogo ha avuto esito positivo con accesso all'immobile e redazione del verbale di sopralluogo (Allegato n.9).

Al sopralluogo partecipava il geom. Ruzzi Antonio in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU , l'accesso all'immobile veniva garantito dal sig. Cicchini Nicola che comunicava di essere il proprietario dell'immobile oggetto di stima e riportati in catasto Fabbricati del comune di Cupello (CH) :

- NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero, nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, (l'atto notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), le visure e planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti e certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti , depositati entro i termini di legge.

Il sottoscritto C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti, per l'immobile oggetto dell' pignoramento: Immobile sito nel comune di Cupello (CH) e presenti nel Fabbricato riportato in catasto :

- NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro

Quanto sopra detto e riassunto nella visura dell'immobili allegati n.1-2

- 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.*

Come da atto di pignoramento presente nel fascicolo, dai documenti allegati e dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto l'immobile è costituito da un solo subalterno oggetto di esecuzione e/o stima che è il seguente:

- - NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro
)



L'immobile in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 48/2023, come previsto dal PIANO REGOLATORE ESECUTIVO - VARIANTE - L.R. 12 aprile 1983 n° 18 e successive modifiche e integrazioni NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ricade in zona:

AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE

Riportate all'art.38 delle NTA Variante PRE 57 al Piano Edilizio del Comune di Cupello che prevede:

Art.38 Aree per attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico

1. Tali aree, individuate nelle tavole di P.R.E. con specifica campitura, sono destinate alla realizzazione di servizi privati che siano di interesse pubblico, non in contrasto con il carattere residenziale della zona, qui di seguito elencati a titolo esemplificativo, per categorie: a) Aree per l'istruzione privata (asilo nido, scuola materna, scuola elementare e per il compimento dell'obbligo, eventualmente per altre funzioni di assistenza all'infanzia, ecc.); b) Aree per attrezzature di interesse comune (ambulatori, biblioteche, teatri, edifici di culto, ecc.); c) Aree per parcheggi; d) Aree per gli impianti sportivi e per il verde attrezzato.

2. In queste aree il progetto esecutivo dovrà predisporre nel rispetto dei seguenti parametri: - Indice di fabbricabilità fondiario IF = 1,00 mc./mq.; - Altezza massima H max = 7,50 mt.; - Distanza da strade e confini = 5,00 mt.; - Distacco tra fabbricati = 10,00 mt.. - Definizione delle quote afferenti gli spazi a parcheggio, in aderenza alle disposizioni di cui al punto 2 dell'art.5 del D.M. 2.4.1968, n.1444.



3. E' inoltre consentita la realizzazione di un alloggio abitativo per il titolare, o per il personale addetto, in misura non superiore a mc 450.

La destinazione urbanistica è sintetizzata nell'allegato n.10, Certificato di destinazione urbanistica CDU che si produce.

- Immobile Fg. 6, part. 608 sub. 7 Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro € 560,36 Via Istonia snc Cupello (CH).;

Appartamento di dimensioni lorde pari a 166 mq sito al piano terra con un locale sottostante , non oggetto di esecuzione, seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato con esteso ampio terrazzo dal lato ovest e un portico sul lato est.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una scalinata interna del fabbricato parzialmente realizzata in quanto mancano le finiture , marmi pavimenti, battiscopa e pitture.

L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di un portoncino in legno massello che lo si raggiunge per mezzo di un ingresso ed un lungo corridoio.

L'immobile ha una forma quadrata con dimensioni medie lato x lato pari a circa 13 mt.

L'immobile ha esternamente un ampio terrazzo appoggiato su struttura di copertura del seminterrato e su soletta a sbalzo dall'altro lato.

Dall'ingresso si accede ad una cucina avente anche un dietro cucina/ripostiglio, le di dimensioni totali sono di 4,70 x 4,20 mt con balcone che affaccia su veranda scoperta. Nella cucina è presente un caminetto a legna.

Dalla cucina per mezzo di una porta a doppia anta vetrata si accede al soggiorno sala da pranzo che ha una forma a "L" e di dimensioni : 7,50 x 4,00 m + 3,40 x 1,60 mt .

Il soggiorno ha un balcone a tre ante in alluminio con vetrocamere di dimensioni 180 x 220 mt. colore bianco.

A est è posizionata la zona notte composta da n.3 camere da letto e doppi servizi.

Per accedere alla zona notte si attraversa un disimpegno che porta alle tre camere da letto. La camera matrimoniale ha dimensioni di circa 4,00 x 4,00 mt.

Le due camere da letto singole hanno dimensione 4,00 x 3,00 mt , nell'immobile ci sono due servizi che presentano pavimentazione in gres porcellanato e mattonelle fino all'altezza di 1,80 mt e greca di chiusura finale delle mattonelle.

La rubinetteria è in acciaio inox ed i sanitari sono in ceramica.

La pavimentazione della veranda scoperta è in gres porcellanato per esterni mentre dal lato della camera matrimoniale vi è un terrazzo in c.a. non ancora pavimentato.

L'immobile è dotato di persiane esterne in alluminio di colore bianco sia per le finestre che per i balconi.

L'appartamento è dotato di impianti autonomi, il riscaldamento con caldaia a metano ed elementi in alluminio, impianto elettrico ed idraulico.

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 sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

In particolare in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità, il bene identificati in catasto al Fg.....part..... sub..... L'immobile di cui trattasi è pervenuto ai signori nato a Cupello (CH) il giorno, codice fiscale e nata il 24 aprile 1960, codice fiscale, in forza dei seguenti titoli:

-atto di donazione rogito notaio Manuela Carmina di Cupello in data 15 giugno 1994 numero di repertorio, trascritto a Chieti il 14 luglio 1994 ai numeri, con il

quale il signor donava alla signora, la quota di 1/2 di piena proprietà sull'immobile in comune censito al NCEU 1994 nat. L (lastrico solare) – immobile riportato nel relativo modello D con i seguenti dati:

- atto di donazione rogito notaio Alfredo Varrati di Vasto in data 11 agosto 1982 numero di repertorio, trascritto a Chieti il 6 settembre 1982 ai numeri, con il quale i signori nato a Cupello e nata a, donavano al figlio, il diritto di intera piena proprietà sul terreno in comune di CUPELLO censito al . per are 14.30 e NCT . e part. . per totali are 29.90.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente sub.5 dal 13/01/1987 è il COSTITUZIONE del in atti dal

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.

Dalle planimetrie e dalle visure catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Chieti dell'immobile (allegati n.1-2-3) :

NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro; ,
corrispondono a quelli attuali non essendoci state variazioni nelle identificazioni catastali negli ultimi 20 anni.

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

È presente la planimetria catastale in scala 1:200 redatta e presentata dall'Arch.
..... iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Chieti al N. 467, come si evince dagli allegati n.3, prodotto.

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.

Lo scrivente CTU, ha fatto ricerche presso il Comune di Cupello (CH) , ufficio tecnico urbanistico, per vedere se per l'immobile di che trattasi, sia stato anche oggetto di trasformazioni edilizie autorizzate.

L'immobile è stato realizzato con permesso a costruire P.E. del 11 Dicembre 1982, (all.5) successivo Condono Edilizio (all.n.6) , Permesso Edilizio P..... del 04 Agostoall.7), P.E. del 02 Agosto (all.8).



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;

- Per l'immobile riportato in catasto fabbricati al NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro;), non si sono riscontrate difformità totali o parziali rispetto ai titoli abitativi rilasciati e pertanto non è necessario eseguire o predisporre alcuna sanatoria e/o pratica edilizia.

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;

Per il bene pignorato come emerge dalla visura catastale storica (allegato n.1) rilasciata dalla direzione provinciale del territorio di Chieti, Agenzia delle Entrate, non risulta che lo stesso sia gravato da censo, livello o uso civico e tantomeno vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto sul bene dei debitori pignorati non è di proprietà o gravato da altri titoli quali 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 .

L'immobile oggetto di stima corrispondente ad un fabbricato unitario di proprietà dei signori il giorno 11 agosto, codice fiscale e DE ANGELIS Maresa nata nel, codice fiscale presso il quale non è attivo alcun condominio o tabella di riparto di spese condominiali.

Nessun lavoro di manutenzione è in corso, richiesto o programmato. Dal sopralluogo emerge che restano da completare lavori di sistemazione e conclusione della scalinata di accesso all'appartamento e lavori di realizzazione e sistemazione della strada di accesso dalla via Istonia per mezzo della particella Alla data odierna non sono risultati né programmati né computati.

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.

Il bene riportato in catasto :

NCEU comune di , part. sub. Categoria: A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro

Sono in comproprietà uguale dei signori il giorno, codice fiscale e DE ANGELIS Maresa nata nel il 24 aprile 1960, codice fiscale, Debitori eseguiti.

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.

Per l'immobile oggetto di perizia di stima e riportato al N.C.E.U. del comune di Cupello (CH) , come risulta dalla visura ipotecaria aggiornata alla data del 14.02.25 (allegato 11), : NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro;

Vi è una nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 1..... Registro particolare n. Presentazione n. 21 del

A FAVORE di:

.....
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1: Immobile Fg.... part.

CONTRO

-..... Nato il 11/08/..... a Sesso M Codice fiscale H
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½
- Nata il 24/04/1960 a (EE) Sesso F Codice fiscale

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

L'unità immobiliare risulta occupata e detenuta nel possesso dei sig.ri esegutatiil giorno, codice fiscale e nata nel Regno Unito (EE) il, codice fiscale

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.

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti ufficio territoriale di Vasto non risultano riscontri alla presenza in essere di contratti di locazione (allegato n.10).

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.

Trattandosi di un solo bene risulta opportuno e necessario procedere alla vendita come unico lotto.

- Appartamento sito nel comune di identificato al catasto fabbricati NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro

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

L'immobile in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n., come da atto di pignoramento presente nel fascicolo, dai documenti allegati, dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto direttamente presso il fabbricato sito nel comune di Cupello, è:

NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0
piano T rendita catastale Euro

come previsto dal PIANO REGOLATORE ESECUTIVO - VARIANTE - L.R. 12 aprile 1983 n° 18 e successive modifiche e integrazioni NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ricade in zona:

AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE

Riportate all'art.38 delle NTA Variante PRE 57 al Piano Edilizio del Comune di Cupello che prevede:

Art.38 Aree per attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico

1.Tali aree, individuate nelle tavole di P.R.E. con specifica campitura, sono destinate alla realizzazione di servizi privati che siano di interesse pubblico, non in contrasto con il carattere residenziale della zona, qui di seguito elencati a titolo esemplificativo, per categorie: a) Aree per l'istruzione privata (asilo nido, scuola materna, scuola elementare e per il compimento dell'obbligo, eventualmente per altre funzioni di assistenza all'infanzia, ecc.); b) Aree per attrezzature di interesse comune (ambulatori, biblioteche, teatri, edifici di culto, ecc.); c) Aree per parcheggi; d) Aree per gli impianti sportivi e per il verde attrezzato.



2. In queste aree il progetto esecutivo dovrà predisporre nel rispetto dei seguenti parametri: - Indice di fabbricabilità fondiario IF = 1,00 mc./mq.; - Altezza massima H max = 7,50 mt.; - Distanza da strade e confini = 5,00 mt.; - Distacco tra fabbricati = 10,00 mt.. - Definizione delle quote afferenti gli spazi a parcheggio, in aderenza alle disposizioni di cui al punto 2 dell'art.5 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

3. E' inoltre consentita la realizzazione di un alloggio abitativo per il titolare, o per il personale addetto, in misura non superiore a mc 450.

La destinazione urbanistica è sintetizzata nell'allegato n.10 , Certificato di destinazione urbanistica CDU che si produce.

- L'appartamento riportato in catasto al Fg. 6 , part. 608 sub. 7 Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro € 560,36 Via Istonia;

Appartamento di dimensioni lorde pari a 166 mq sito al piano terra con un locale sottostante , non oggetto di esecuzione, seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato con esteso ampio terrazzo dal lato ovest e un portico sul lato est.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una scalinata interna del fabbricato parzialmente realizzata in quanto mancano le finiture , marmi pavimenti e pittura.

L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di un portoncino in legno massello che è raggiungibile per mezzo di un ingresso ed un lungo corridoio.

L'immobile ha una forma quadrata con dimensioni medie del lato pari a 13,00 mt.

L'immobile ha esternamente un ampio terrazzo appoggiato su struttura di copertura del seminterrato e su soletta a sbalzo dall'altro lato.

Dall'ingresso si accede ad una cucina avente anche un dietro cucina/ripostiglio, le di dimensioni totali sono di 4,70 x 4,20 mt con balcone che affaccia su veranda scoperta. Nella cucina è presente un caminetto a legna.

Dalla cucina per mezzo di una porta a doppia anta vetrata si accede al soggiorno sala da pranzo che ha una forma a "L" e di dimensioni : 7,50 x 4,00 m + 3,40 x 1,60 mt .



Il soggiorno ha un balcone a tre ante in alluminio con vetrocamere di dimensioni 180 x 220 mt. colore bianco.

A est è posizionata la zona notte composta da n.3 camere da letto e doppi servizi.

Per accedere alla zona notte si attraversa un disimpegno che porta alle tre camere da letto. La camera matrimoniale ha dimensioni di circa 4,00 x 4,00 mt.

Le due camere da letto singole hanno dimensione 4,00 x 3,00 mt , nell'immobile ci sono due servizi che presentano pavimentazione in gres porcellanato e mattonelle fino all'altezza di 1,80 mt e greca di chiusura finale delle mattonelle.

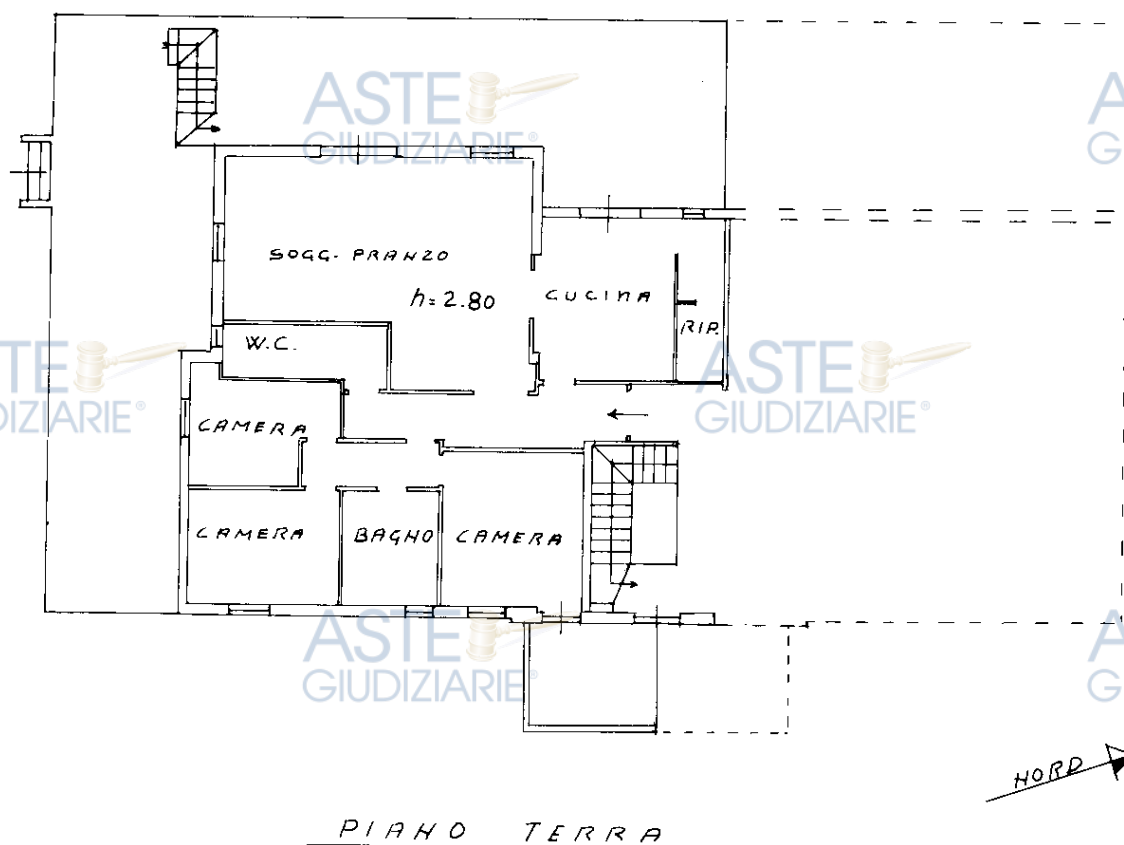
La rubinetteria è in acciaio inox ed i sanitari sono in ceramica.

La pavimentazione della veranda scoperta è in gres porcellanato per esterni mentre dal lato della camera matrimoniale vi è un terrazzo in c.a. non ancora pavimentato.

L'immobile è dotato di persiane esterne in alluminio di colore bianco sia per le finestre che per i balconi.

L'appartamento è dotato di impianti autonomi, il riscaldamento con caldaia a metano ed elementi in alluminio, impianto elettrico ed idraulico.

Planimetria Catastale Appartamento Fg..... part..... sub..... oggetto di stima :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio d'Ingegneria : ing. Alessandro d'Elisa Via L.Cardone n.2 - 66054 Vasto (CH)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La valutazione degli immobile è stata effettuata attraverso una stima sintetico comparativa con riferimento ai valori di mercato partendo da quelli contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa tipologia e dimensioni acquisendo informazioni anche dagli operatori del settore (agenzie immobiliari).

La stima dei lotti in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie totale in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello che parte dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari, maggiorato o minorato rispetto alle condizioni reali dell'immobile e del sito.

Il valore dei beni sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

In base a quanto descritto, si adatterà un criterio sintetico per confronto con immobili simili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Gli immobili vengono valutato considerando la destinazione degli ambienti e le superfici come nello stato di fatto e decurtati eventualmente dei valori degli interventi necessari per il completo e indipendente utilizzo del bene, appartamento , ricadenti nella zona Aree per attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico del comune di Cupello alla via Istonia inserito nella particella





Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia:

Comune:

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	880	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L	2	3	N
Autorimesse	NORMALE	375	560	L	2	3	N
Box	NORMALE	470	700	L	2,2	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	340	500	L	1,5	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	185	275	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	690	1000	L	2,8	4,2	N



LA VALUTAZIONE VERRÀ ESEGUITA PARTENDO DALLE DIMENSIONI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

LORDE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto unico : Superficie Lorda Mq 166 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione catastale: A2

Civile abitazione

Valore min € 590,00 al mq. - Valore max € 880,00 al mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerato che trattasi di una abitazione isolata in un lotto di terreno nel perimetro del centro abitato il valore al mq sarà considerato pari al valore maggiore in quanto l'abitazione si trova in prossimità di una attività commerciale con ampi spazi e di pregio e ben collegata con la strada principale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto si avrà il valore al mq pari a € / mq

Superficie Abitazione Mq 166

Valore lotto = Mq x Superficie abitazione = € = €

Al Valore stimato vanno sottratte i costi per la sistemazione di una strada di accesso e la sistemazione della scalinata interna e pianerottoli con pietra.

- a) Per la sistemazione della scalinata con apposizione di gradini in marmo, stuccatura e sistemazione battiscopa per n.2 rampe da 15 mq circa e n. 3 pianerottoli di totali circa 18 mq per un importo a corpo stimato in **10.000,00 €** euro. Pittura interna scalinata a corpo **€ 2500,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- b) Stima realizzazione di una strada di accesso da via Istonia su particella Fg.6 n.387 per accedere al fabbricato al piano terra oppure acquisto di un diritto di servitù.

Lunghezza strada necessaria 50 mt su terreno

Larghezza strada 3,00 mt

Valore o costo per sistemazione a mq = 60 €/mq

Stima:

Totale area 50 mt X 3,00 mt = 150 mq

Costo realizzazione strada a mq finito: 70 €/mq

Costo Totale: **10.500,00 €**

Il valore di una eventuale servitù o vendita del terreno dove insisterà la strada dovrà essere valutata al momento della costituzione della servitù.

Al Valore stimato al mq vanno sottratti i costi a e b pertanto il Totale dell'immobile è .

VALORE TOTALE = =



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.



Fabbricato con appartamento oggetto di esecuzione



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

Dalla documentazione visionata agli atti non ci sono creditori che vantano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante dalle visure dei pubblici registri e pertanto nessuna notifica è dovuta a terzi.

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.

Per l'immobile oggetto di perizia di stima e riportato al N.C.E.U. sito nel comune NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro

di proprietà esclusiva degli esecutati sigg. Cicchini Nicola , De Angelis Maresca è presente una nota di trascrizione immobiliare Registro Generale n. Registro Particolare n. Presentazione n. del

A FAVORE di:

.....
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1 : Immobile Fg..... part. sub.....

CONTRO



-..... Nato il 59M11 D209 H Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$
- Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale Immobili Fg..... part. 116 sub..... Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$.

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

Con Allegato n.13 si trasmette avviso di vendita, per le foto si rimanda al punto 15 della presente perizia tecnica, oltre che all'Allegato n.12 .

Inoltre, fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti gli allegati, ovvero:

Allegato n.1 – Visura storica

Allegato n.2 – visura sub.....

Allegato n.3 – Planimetria

Allegato n.4 –accesso atti-Diritti Segreteria comune Cupello

Allegato n.5 – P.E.

Allegato n.6 –P.E.

Allegato n.7 – P.E.

Allegato n.8 – P.E. n.

Allegato n.9 – Verbale di sopralluogo

Allegato n.10 – CDU

Allegato n.11 – Iscrizione Ipotecaria

Allegato n.12 - allegati Fotografici

Allegato n.13- Avviso di Vendita

Allegato n.14 – APE



Allegato n. 15 – Ricevute delle spese

Allegato n. 16 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n. 17 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito alle parti.

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.*

In data odierna lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con tutti gli allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

Concluse le operazioni di stima, lo scrivente C.T.U. invierà una comunicazione di deposito ai creditori concorrenti e al debitore, e nel dettaglio:

per la parte debitrice ai sig.ri a mezzo e-mail:

.....

per la parte creditrice La e per essa S.p.A., qui rappresentata da, rappresentata e difesa dall'Avv.:

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata aggiornata al giorno 28.02.2025 .

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

Lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".



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.*

Lo scrivente C.T.U. ha depositato la presente relazione in data 15 Febbraio 2025 avendo chiesto un periodo di proroga.

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

Viene prodotta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro

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*

- L'immobile in oggetto NCEU comune di , part. sub. Categoria. A/2 cl. U vani 7.0 piano T rendita catastale Euro; relativo alla procedura esecutiva N....., non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata o agevolata.

Vasto li, 15/02/2024

Il CTU

Ing. Alessandro d'Elisa



Allegati:

Allegato n.1 – Visura storica

Allegato n.2 – visura sub.....

Allegato n.3 – Planimetria

Allegato n.4 –accesso atti-Diritti Segreteria comune Cupello

Allegato n.5 – P.E.

Allegato n.6 –P.E.

Allegato n.7 – P.E.

Allegato n.8 – P.E. n.

Allegato n.9 – Verbale di sopralluogo

Allegato n.10 – CDU

Allegato n.11 – Iscrizione Ipotecaria

Allegato n.12 - allegati Fotografici

Allegato n.13- Avviso di Vendita

Allegato n.14 – APE

Allegato n. 15 – Ricevute delle spese

Allegato n. 16 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n. 17 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito alle parti.

