



TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO



Sez. IMMOBILIARE



Giudice:



Es. Imm. n. 50/2024 R.G. delle esecuzioni immobiliari



promossa da:



contro



RELAZIONE



DESCRITTIVA e di STIMA IMMOBILIARE



nominata dal G.E. quale C.T.U. nel procedimento di cui sopra.

Deposita in Cancelleria in data (primo deposito 09/10/2024) secondo deposito 06/11/2024 il Giuramento di rito, ed è venuta a conoscenza dei seguenti quesiti alla sottoscritta affidati:

- 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. 742/1969, che va dal 1 Agosto 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 comma 1 dello stesso Art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:
 1. Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.
 2. Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex Art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e dei relativi costi.
 3. Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda, ovvero predisponendola, se mancante.
 4. Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.
 5. Accerti se l'immobile sia stato costruito previa Licenza o Concessione Edilizia ed in conformità alla 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 e dei 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 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'art. 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, se 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 di 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, ecc.).
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 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.

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.

Viene stabilito un acconto di Euro 500,00 che viene posto a carico del creditore precedente.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente calendario:

- Il giorno 03/10/2024 la scrivente viene nominata quale CTU nello svolgimento dell'incarico di stima con notifica del 04/10/2024.
- Il giorno 09/10/2024 la scrivente depositava Giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto con esito non corretto del ricevente e successivo deposito in data 06/11/24 con esito favorevole (allegato 1).
- Il giorno 09/10/2024 la scrivente richiedeva notizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto rispetto ai titoli edilizi di riferimento all'immobile oggetto di perizia;
- Il giorno 18/10/2024 veniva effettuata presso l'Agenzia del Territorio ricerca documentale della visura catastale storica;
- Il giorno 22/10/2024 veniva effettuata presso l'Agenzia del Territorio ricerca documentale della planimetrica del bene oggetto di valutazione.
- In data 21/10/2024 veniva richiesta ed ottenuta in data 22/10/2024 copia semplice dell'Atto del 08/11/2019 Pubblico ufficiale Repertorio n. 66579 DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 15431.1/2019 Reparto PI di CHIETI in atti dal 13/11/2019;
- In data 21/10/2024 veniva richiesta ed ottenuta copia semplice dell'Atto del 31/07/2020 Pubblico ufficiale Repertorio n. 3690 - UU Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1953 registrato in data 04/08/2020 - RINUNZIA Voltura n. 5938.1/2020 Pratica n. CH0053552 in atti dal 14/09/2020;
- In data 30/10/2024 ore 10:00 si svolgeva con quale custode delegato del compendio pignorato, il sopralluogo presso l'indirizzo di Via Gian Battista Vico 15 in Vasto;
- In data 31/10/2024 veniva effettuata dal CTU presa visione dei seguenti documenti presso l'Archivio notarile distrettuale di Chieti:
 - Atto di compravendita del 09/02/2007 numero rep 154084/ Num. Fascicolo 1096 notaio registrato a Vasto il 14/02/2007 al N. 428;
- Il giorno 13/11/2024 veniva effettuata presso l'Agenzia del Territorio ricerca documentale della visura di ispezione ipotecaria del bene oggetto di valutazione.

- Il giorno 12/12/2024 veniva effettuata presso l'Agazia del Territorio ricerca documentale relativa alla Nota di iscrizione Registro generale n. 5780 Registro particolare n. 444 Presentazione n.66 del 30/03/2023;
- Per il deposito della perizia vengono indicati giorni 90 dalla data del Giuramento oltre la sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'Art. 1 della Legge n. 742/1969, che va dal 1 Agosto al 31 Agosto di ogni anno, ovvero con scadenza 07/01/2025.

Si riportano i seguenti dati richiesti:

- a) Giuramento primo deposito del 09/10/2024 con esito non corretto del ricevente e successivo deposito in data 06/11/24 con esito favorevole (entrambi in Allegato 1);
- b) Sopralluogo del 30/10/2024 ore 10:00;
- c) Giorni concessi per l'espletamento dell'incarico 90 oltre sospensione feriale con scadenza al 07/01/2025.

Piano 1	Fabbricato censito al N.C.E.U. di Vasto, Via Gian Battista Vico 15 Vasto Fg.34 – P.IIa 129 Sub 7 cat. A/2, classe 1 Consistenza 5,5 vani mq Superficie Catastale Totale 101 (escluse aree scoperte 97mq) Rendita €426,08
---------	--

- 001 GIURAMENTO CTU
 - Giuramento CTU del 09/10/2024 con esito negativo del ricevente;
 - Giuramento CTU del 06/11/24 con esito favorevole.
- 002 ATTI DI PROVENIENZA:
 - **002_a** Atto del 31/07/2020 Pubblico Ufficiale Repertorio n. 3690- UU Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1953 registrato in data 04/08/2020 – RINUNZIA Voltura n. 5938.1/2020 Pratica n. CH0053552 in atti dal 14/09/2020;
 - **002_b** Atto del 08/11/2019 Pubblico Ufficiale Repertorio n. 66579- DONAZIONE ACCETTATA in atti dal 13/11/2019;
 - **002_c** Atto del 09/02/2007 Pubblico Ufficiale Repertorio n. 154084- COMPRAVENDITA in atti dal 19/02/2007.
- 003 CATASTO
 - **003_a** VISURA STORICA CATASTALE Fg.34 – P.IIa 129 Sub 7 cat. A/2° del 18/10/2024;
 - **004_b** PLANIMETRIA CATASTALE Fg.34 – P.IIa 129 Sub 7 cat. A/2° del 22/10/2024.
- 004 ISPEZIONI IPOTECARIE
 - **004_a** Ispezione Ipotecaria del 13/11/2024;
 - **004_b** Nota di iscrizione Registro generale n. 5780 Registro particolare n. 444 Presentazione n.66 del 30/03/2023
- 005 RILIEVO GEOMETRICO
- 006 RILIEVO FOTOGRAFICO
- 007 ELABORATO DI RAFFRONTO OPERE DA REGOLARIZZARE
- 008 VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 30/10/2024
- 009 APE Attestato Prestazione Energetica
- 010 Scheda sintetica del Bene
- 011 Avviso di vendita
- 012 Bozza ordinanza di vendita
- 013 Perizia con dati oscurati
- 014 invio Perizia (quesito 19)

IMMOBILE

1. Fabbricato censito al N.C.E.U. di Vasto, Via Gian Battista Vico 15 Vasto Fg.34 – P.IIa 129 Sub 7 cat. A/2, classe 1 Consistenza 5,5 vani mq Superficie Catastale Totale 101 (escluse aree scoperte 97mq) Rendita €426,08

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

- 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. 742/1969, che va dal 1 Agosto al 31 Agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'Art. 567, comma 2, c.p.c.;

Come disposto dall'Art. 567 comma 2 c.p.c, il creditore che richiede la vendita deve provvedere entro 120 gg. dal deposito del ricorso ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'esame della documentazione del fascicolo della procedura si riscontra la completezza ed idoneità della documentazione richiesta dall'Art. 567 2° comma del c.p.c. e si conferma il rispetto dei termini del deposito avvenuto il 08/10/2024 entro il 30 settembre 2024 più 45 gg di proroga (istanza del 23/09/2024).

- 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., come modificato con L.80/95 e L. 263/05 acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n.6 comma 1 dello stesso Art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:
1. Proceda all'esatta individuazione di 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.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è esattamente quello riportato nella:

- Nota di Trascrizione del Pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti del 26/09/2024 Registro Gen. N.17735 Registro Part. N.14040 Repertorio 643 del 16/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di _____ per la piena proprietà e contro _____ nella piena proprietà di 1/1 (debitore esecutato);

e trattasi del:

Fabbricato censito al N.C.E.U. di Vasto, Via Gian Battista Vico 15 Vasto Fg.34 – P.IIa 129 Sub 7 cat. A/2, classe 1 Consistenza 5,5 vani mq Superficie Catastale Totale 101 (escluse aree scoperte 97mq) Rendita €426,08

Pertanto il bene oggetto di pignoramento è esattamente quello riportato nella nota di trascrizione.

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 dei relativi costi.

PROVENIENZA DEL BENE:

Fabbricato censito al N.C.E.U. di Vasto, Via Gian Battista Vico 15 Vasto Fg.34 – P.lla 129 Sub 7 cat. A/2, classe 1
Consistenza 5,5 vani mq Superficie Catastale Totale 101 (escluse aree scoperte 97mq) Rendita €426,08

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta al Sig.
proprietà:

per la piena

- Rinunzia in forza di Atto del 31/07/2020 Rep. 3690/3030 Notaio
trascritta in data 04/08/2020 ai nn. 10870/8277, nata a
Montediorisio il 27/11/1966 cf rinuncia alla quota di $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto a
favore di sull'immobile in
Vasto (CH) Via Gian Battista Vico; Catasto Fabbricati, Foglio 34, mappale 129, sub. 7, cat. A/2
(abitazione), vani 5,5, piano 1; Allegato 002 a

- Donazione accettata in forza di Atto dell'08/11/2019 Rep. 66579/26277
, trascritta in data 12/11/2019 ai nn. 20337/15431, nato ad
Atessa il 24/02/1988 cf dona a nato a Pollutri il
13/10/1965 cf che accetta la quota intera della nuda proprietà dell'immobile
in Vasto (CH) Via Gian Battista Vico, Catasto Fabbricati, Foglio 34, mappale 129, sub. 7, cat. A/2
(abitazione), vani 5,5, piano 1; Allegato 002 b

- Compravendita in forza dell'Atto del 09/02/2007 Rep. 154084/31096 Notaio di
Vasto (CH), trascritta in data 16/02/2007 ai nn. 3667/2640, nato a Vasto il
25/11/1940 cf nato a Vasto il 13/09/1949 cf
nata a Vasto il 28/11/1944 cf
vendono a nato a Pollutri il 13/10/1965 cf
che acquistano, i primi due l'usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a risultanza della nota di
trascrizione coniugati tra loro i ne legale ed il terzo la quota intera della
nuda proprietà del seguente immobile in Vasto (CH) Via Gian Battista Vico; Catasto
Fabbricati, Foglio 34, mappale 129, sub. 7, cat. A/2 (abitazione), vani 5,5, piano 1;
Allegato 002_c

CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE EX ART. 2650 C.C.

Dall'analisi comparata delle Trascrizioni annotate nei Registri Immobiliari della Conservatoria di Chieti a
seguito di ispezione ipotecaria effettuata in data 13/11/2024, dei titoli di proprietà sopra riportati e dalla
relazione notarile ex Art. 567 2° comma del c.p.c. a firma Notaio di
Milano (MI) depositata presso il Tribunale di Vasto in data 08/10/2024, si attesta la regolarità delle
trascrizioni ex Art. 2650 C.C.

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.

Fabbricato censito al N.C.E.U. di Vasto, Via Gian Battista Vico 15 Vasto Fg.34 – P.lla 129 Sub 7 cat. A/2, classe 1
Consistenza 5,5 vani mq Superficie Catastale Totale 101 (escluse aree scoperte 97mq) Rendita €426,08

Si attesta la coincidenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e quelli risultanti dalla visura catastale.

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

La planimetria catastale dell'unità abitativa è presente ed è stata depositata il 25/01/1972 da Geom. Antonio Paride

La planimetria catastale corrisponde al bene oggetto di stima e lo rappresenta correttamente nella sua consistenza e nella sua tipologia, vi sono, dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, alcune lievi difformità rispetto alle distribuzioni delle partizioni interne che vengono meglio descritte dalla presente relazione al punto 6, ovvero nella definizione delle opere abusive.

5. Accerti se l'immobile sia stato costruito previa Licenza o Concessione Edilizia ed in conformità alla 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 e dei relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

Dalla consultazione dei registri degli atti amministrativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto eseguita in data 09/10/2024, si attesta che l'immobile oggetto di perizia non risulta legittimato da alcun titolo edilizio;

Inoltre, dall'esame dei titoli di provenienza si evince la dichiarazione in atti della costruzione dell'immobile oggetto di perizia in data anteriore al 01/09/1967 e precisamente:

- Rinunzia in forza di Atto del 31/07/2020 Rep. 3690/3030
trascritta in data 04/08/2020 ai nn. 10870/8277
Pag. 2 ART. 4) DICHIARAZIONI URBANISTICHE
(Allegato 002 a)
- Donazione accettata in forza di Atto dell'08/11/2019 Rep. 66579/26277
, trascritta in data 12/11/2019 ai nn. 20337/15431
Pag. 2 DICHIARAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE
(Allegato 002 b)
- Compravendita in forza dell'Atto del 09/02/2007 Rep. 154084/31096
trascritta in data 16/02/2007 ai nn. 3667/2640.
Pag. 6 da rigo terzo
(Allegato 002 c)

Pertanto:

L'immobile oggetto di perizia è stato costruito in assenza di permesso a costruire in quanto costruito in data antecedente l'1 settembre 1967.

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, n380 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 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'art. 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.

Dal sopralluogo svolto in data 22/09/2022 nonché dal raffronto con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio sono emerse delle difformità rispetto:

- alla planimetria, ovvero alla distribuzione interna delle partizioni.
Come evidenziato nell'elaborato grafico di raffronto, si evidenzia la presenza di alcune partizioni interne, poste nell'ingresso dell'appartamento verso il soggiorno, che risultano differenti rispetto alla planimetria catastale originaria.
Tali opere sono regolarizzabili, come previsto dall'Art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il deposito presso l'ufficio tecnico del Comune di riferimento (Comune di Vasto) di una CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) che prevede il pagamento di una oblazione dell'importo di € 1.000,00 (euro mille,00)
Le opere in questione risultano regolarizzabili in quanto, trattasi di partizioni interne che non alterano il rispetto dei rapporti areo illuminanti, pari ad 1/8, che sono stati verificati e riportati nell'elaborato allegato di raffronto.

Successivamente, e solo dopo l'assegnazione del numero di protocollo della pratica CILA da parte del Comune di Vasto, sarà possibile aggiornare la planimetria catastale.

Si fornisce un'indicazione di massima sui costi da affrontare per la regolarizzazione sopra descritta:

	PROFESSIONISTA	SANZIONE	DIRITTI DISEGRETERIA	Totale Euro
CILA sanatoria	1.500 oltre iva e oneri professionale	1.000	75,00	2.575,00
catasto	600 oltre iva e oneri professionale		60,00	660,00
Totale oltre IVA e oneri professionali				3.235,00

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;

L'immobile oggetto di perizia non è gravato da pesi, 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, se 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 appartiene ad una palazzina residenziale non costituita come condominio.
Le spese, relative alle parti comuni quali luce scale, autoclave, pulizia scale ammontano a circa euro 35-40 €/mese

Non risultano spese condominiali non pagate

Non risultano lavorazioni in corso o programmate relativamente alle parti comuni e nemmeno riconducibili alle agevolazioni introdotte dal decreto Rilancio.

Pertanto si indicano:

Spese medie annue ordinarie in €	450	€/anno
---	------------	---------------

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.

L'immobile non è in comunione di beni.

10. Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 16 luglio 2024 rep. 643 Ufficiale Giudiziario di Vasto, trascritto in data 26 settembre 2024 ai nn. 17735/14040, a favore di _____ con sede in _____ credito di euro 75.804,52 oltre interessi e spese, a carico di _____ nato a _____ il 13 ottobre 1965 c.f. _____ per la quota intera della proprietà, grava immobile in Vasto (CH) Via Gian Battista Vico: CF foglio 34 mapp. 129 sub. 7 cat. A/2 (abitazione) vani 5,5 piano 1;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 30 marzo 2023 ai nn. 5780/444, in forza di atto giudiziario del 13 ottobre 2022 rep. 247 Tribunale di Vasto, a favore di _____ con sede in _____ domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 28.000,00 di cui capitale euro 22.625,46, a carico di _____ il 13 ottobre 1965 c.f. _____ per la quota intera della proprietà, grava immobile in Vasto (CH) Via Gian Battista Vico: CF foglio 34 mapp. 129 sub. 7 cat. A/2 (abitazione) vani 5,5 piano 1;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 16 febbraio 2007 ai nn. 3668/513, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 9 febbraio 2007 rep. 154085/31097 Not. _____ con sede in Lanciano _____ domicilio ipotecario eletto: _____ per la complessiva somma di euro 200.000,00 di cui capitale euro 100.000,00 tasso interesse annuo 5.08% durata anni 20, a carico di _____ il 13 ottobre 1965 c.f. _____ il 27 novembre 1966 c.f. _____ e _____ il 24 febbraio 1988 c.f. _____ i primi due per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto tra loro in regime di comunione legale ed il terzo per la quota intera della nuda proprietà, grava immobile in Vasto (CH) Via Gian Battista Vico: CF foglio 34 mapp. 129 sub. 7 cat. A/2 (abitazione) vani 5,5 piano 1.

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.

L'immobile risulta occupato del

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.

L'immobile oggetto di stima è un bene unico.

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 di 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento posto al primo piano di una palazzina, costruita ante 1 settembre 1967, composta da tre piani fuori terra e priva di ascensore.

Dall'ingresso della palazzina posto in Via Gian Battista Vico 15, l'appartamento è accessibile mediante vano scala; l'appartamento ha doppia esposizione solare con orientamento Nord-Est e Sud-Ovest.

La superficie utile netta calcolata è di circa 89 mq. Mentre quella commerciale è di circa 101 mq.

L'immobile si compone di ingresso, soggiorno con accesso diretto alla cucina, bagno finestrato, una camera matrimoniale, una camera singola e ripostiglio.

Il soggiorno e la camera da letto padronale sono dotati entrambi di balcone ciascuno di circa 8,00 mq.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, gas, idraulico, riscaldamento autonomo mediante sistema canalizzato di aria calda e di aria condizionata del tipo split.

L'immobile è situato in una zona prevalentemente residenziale della città e risulta dotata dei servizi di prima necessità nonché delle diverse attività commerciali, fra le quali anche di supermercato di quartiere poco distante.

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale, la tipologia è di bassa qualità.

CLASSE ENERGETICA G EP gl,nren 199.19 kWh/m 2 anno

Confini dell'immobile

L'immobile confina:

A Nord altra proprietà e vano scala;
 Ad Ovest area esterna;
 Ad Est via Gian Battista Vico;
 A Sud con area esterna.

Vengono calcolati i mq commerciali secondo i criteri indicati nell'estratto del documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), pertanto si calcola:

Superfici principali			Calcolo
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	
Superficie utile netta calpestabile	100%	Residenza	90 mq
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm	7 mq
Balconi e lastrici solari	25%	16,00 mq 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	16,00 MQ X 25%= 4 mq

90,00 mq + 7,00 mq + 4 mq = 101

TOT. MQ commerciali ≈ 101 mq

STIMA DELL'IMMOBILE

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto della presente relazione viene valutata la consistenza dell'immobile, esaminato lo stato dei luoghi ed il particolare l'andamento del mercato immobiliare che è caratterizzato da una flessione delle vendite, rispetto alle offerte.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia si è calcolato la media dei risultati ottenuti applicando i due criteri di stima:

1. Stima sintetica comparativa mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Vasto prossime alla zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.
2. stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari. Con tale metodologia è possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

La media dei due risultati, fornirà l'esito della stima.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI
 Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Fonte	Tipologia	Ubicazione	Mq	Prezzo vendita	€/mq
-------	-----------	------------	----	----------------	------

Annuncio	Appartamento Quadrilocale Primo piano No ascensore	via Pomponio 3	100 mq	95.000 €	950 €/mq
	Appartamento Cinque locali Si ascensore	Zona Salesiani	96 mq	65.000 €	677 €/mq
	Appartamento Piano secondo Cinque locali Si ascensore	via Santa Caterina Da Siena	110 mq	99.000 €	900 €/mq

Si assume come valore unitario il valore ottenuto dalla media dei valori trovati con arrotondamento al ribasso:

· tipologia Appartamento = $(950+677+900)/3 = 842,33$ Euro/mq

Totale valore normale Metodo 1 = 840 €/mq

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI MEDIANTE COEFFICIENTI O.M.I.

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al 1° Semestre 2024, Provincia di Chieti - Comune: VASTO - Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE - Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Abitazioni di tipo civile (Classe catastale di riferimento dell'immobile da valutare A/2 Abitazioni di tipo civile- classe 1)

I valori risultano:

quotazioni immobiliari	Vendita (€/mq) minima	Vendita (€/mq) massima	destinazione	stato	superfici
O.M.I. 1/2024	740	1050	Abitazioni civili	normale	L

Pertanto in relazione allo stato dei luoghi si assume come riferimento il prezzo del valore medio calcolato fra il valore minimo e massimo sopra riportati:

Abitazione

Valore medio $(740 + 1050) : 2 = 895$ €/mq

Totale valore normale Metodo 2 = 895 €/mq

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Valutazione immobile:

Si riepilogano i risultati dei 2 criteri estimativi adottati, si ha:

· Valore risultante dalla stima sintetica degli immobili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona: 840€/mq

· Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari: 895€/mq

Si esegue la media aritmetica dei valori:

$$V_{\text{medio}} = \frac{840+895}{2} = 867,50 \text{ €/mq} \cong \mathbf{870,00 \text{ €/mq}}$$

Conclusione del processo valutativo

Abitazione al piano primo:

**Fabbricato censito al N.C.E.U. di Vasto, Via Gian Battista Vico 15 Vasto Fg.34 – P.Illa 129 Sub 7 cat. A/2, classe 1
Consistenza 5,5 vani mq Superficie Catastale Totale 101 (escluse aree scoperte 97mq) Rendita €426,08**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della presente consulenza, è dato dal seguente calcolo:

Tot Mq commerciali = 101mq

Valore = 870,00 €/mq

Valore al mq commerciale = 101 mq x 870,00 €/mq = 87.870 € ≅ 88.000€

Si riepiloga:

Valore immobile calcolato da stima	88.000,00	€
Regolarizzazione opere interne	3.235,00	€
Spese di condominio medie annue	450	€/mq

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.

Si veda Allegato 06_Rilievo fotografico

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

Dall'analisi comparata delle Trascrizioni annotate nei Registri Immobiliari della Conservatoria di Chieti a seguito di ispezione ipotecaria effettuata in data 13/11/2024, dei titoli di proprietà sopra riportati e del certificato notarile ex Art. 567 2° comma del c.p.c. a firma Notaio notaio in Milano, del 01/10/2024, depositato presso il Tribunale di Vasto in data 08/10/2024, risulta quale creditore iscritto e non intervenuto:

|
|
|
|

Riferimento

- Nota di iscrizione Registro generale n. Registro particolare n. 5780 444 Presentazione n.66 del 30/03/2023:

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) l'importo per il quale viene iscritta l'ipoteca giudiziale e' di euro 22.625,46, oltre spese, interessi ed accessori per un totale di euro 28.000,00 tutti di cui all'atto di decreto ingiuntivo n. 247/2022 del 13/10/2022 RG n.897/2022 repert. n. 100/2023 del 1/02/2023 reso esecutivo con cronologico n. 420/2023 del 01/2/2023.

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.

Si veda Allegato 010_Scheda sintetica del bene

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, ecc.).

Si veda Allegato_005_Rilievo Geometrico ed Allegato_006_Rilievo Fotografico

19. Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'Art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

Si allegano le ricevute di spedizione di copia della perizia alle seguenti parti:

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

Si veda Allegato 013_Perizia con dati oscurati

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 della procedura;

Si è provveduto all'acquisizione dell'Attestato di prestazione energetica dell'immobile oggetto di valutazione ed al relativo deposito presso il Catasto Enea Abruzzo in data 11/12/2024

Codice Identificativo 6909924000545286 Valido fino al 11/12/2034

CLASSE ENERGETICA G EP gl,nren 199.19 kWh/m 2 anno

Allegato e depositato presso la cancelleria del Tribunale di Vasto (gestionale processo telematico) in data 17/12/2024

Si veda allegato certificato APE

23. Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fin dell'applicazione dell'Art. 1 co 376-379 della L.178/2020

L'immobile non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.