



Arch. DI BERARDINO Sergio

TRIBUNALE DI VASTO
SEZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: PERIZIA IMMOBILIARE R.G. 55/2024 PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. [REDACTED]

C.T.U./STIMATORE: ARCH. [REDACTED]

RELAZIONE

Il sottoscritto arch. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] con studio in [REDACTED] alla via [REDACTED] e regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della prov. di [REDACTED] al n° [REDACTED] riceveva in data 31.10.2024 notifica per nomina C.T.U./stimatore per esecuzione immobiliare post legge 80, al numero di R.G. [REDACTED] tra [REDACTED] contro [REDACTED].

Il giorno 07.11.2024 il sottoscritto accettava il lavoro tramite PEC con lo specifico incarico di procedere agli adempimenti previsti dai sottoindicati quesiti:

a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali** prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che **va dal 1 al 31 agosto di ogni anno** e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

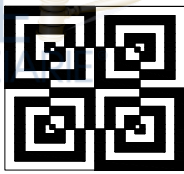
1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.



- 4) Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.
- 5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.
- 6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;
- 7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
- 10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
- 11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
- 12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica



Arch. DI BERARDINO Sergio

altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.**

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.

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

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

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

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

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

Arch. DI BERARDINO Sergio

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

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

RISPOSTE AI QUESITI

Accettato l'incarico con Pec in data 07 novembre 2024 il C.T.U. iniziava sin da subito lo studio degli atti di causa, con l'assunzione delle notizie riguardanti il mercato della zona, inviava le richieste per la consultazione degli atti esistenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Villalfonsina e l'Ufficio del Territorio di Chieti (Catasto RRII), dando poi inizio, in data 17 dicembre 2024, all'effettuazione delle operazioni peritali. Si ricorda che in data 27 novembre 2024 il C.T.U., insieme al Custode della [REDACTED], si era recato sul posto per dare avvio alle operazioni peritali come da accordi con le parti, ma l'accesso fu impedito a causa della assenza del proprietario. (Allegato 1)

Presa visione dei progetti e relazioni depositati ed effettuati i rilievi dell'immobile oggetto di perizia, il C.T.U. è in grado di rispondere ai suddetti quesiti:

1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati ...

Il bene pignorato è un fabbricato sito nel comune di [REDACTED] in [REDACTED] a nome del sig. [REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni ed è così catalogato nel CF del comune di [REDACTED]:

- **Unità Abitativa 1**
al foglio 8 particella 520 sub 9 - A3 abitazione di tipo economico - consistenza vani 2 - Piano Terra;
- **Unità Abitativa 2**
al foglio 8 particella 520 sub 10 - A3 abitazione di tipo economico - consistenza vani 5 - Piano Primo;
- **Unità Abitativa 3**
al foglio 8 particella 520 sub 11 - A3 abitazione di tipo economico - consistenza vani 2 - Piano Secondo.



Rispetto ai titoli di proprietà la trascrizione è regolare.

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato...

Il sig. [REDACTED] è diventato proprietario dell'intero immobile sito in Villalfonsina (L961) (CH), con diritto di proprietà pari a 1/1, attraverso Atto del 27/04/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 2824 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5303.1/2015 Reparto PI di CHIETI in atti dal 28/04/2015:

- fabbricato ad uso abitativo posto al primo e secondo piano distinto al CF al Foglio 8 Particella 518 Sub 45 a cui è graffiata la particella 520 Sub 7;
- locale autorimessa posto al piano terra distinto al CF al Foglio 8 Particella 520 Sub 5.

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati...

L'immobile oggetto della procedura esecutiva alla data del 01.02.2025 risulta essere regolarmente censito al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di [REDACTED] e precisamente:

- **Unità Abitativa 1**
abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 9, categoria A/3 cl. 2, interno 1 piano Terra, consistenza 2 vani, di superficie catastale totale 31 mq (31 mq escluse aree scoperte), rendita 123,95 €;
- **Unità Abitativa 2**
abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 10, categoria A/3 cl. 2, interno 2 piano Primo, consistenza 5 vani, di superficie catastale totale 113 mq (107 mq escluse aree scoperte), rendita 309,87 €;
- **Unità Abitativa 3**
abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 11, categoria A/3 cl. 2, interno 3 piano Secondo, consistenza 2 vani, di superficie catastale totale 36 mq (36 mq escluse aree scoperte), rendita 123,95 €.

L'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale.

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

Dai documenti depositati in Comune risultano tutte le planimetrie inerenti al bene oggetto di pignoramento, ma quella relativa al Piano Terra risulta essere difforme rispetto allo stato di fatto. Si è proceduto per tanto alla redazione della nuova planimetria esclusivamente del Piano Terra. (allegato 2)

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia...

Da una attenta analisi dei documenti depositati presso il Comune di Villalfonsina, per l'edificio oggetto di pignoramento, si evince quanto segue:

- Nell'atto di compravendita in data 27 aprile 2015 rep. 2824/1698 tra le sig.re [REDACTED] e [REDACTED]

Arch. DI BERARDINO Sergio

■ ed il sig. ■, le parti venditrici dichiarano “che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n° 47) e che successivamente non ha subito modifica o variazione.”

- Rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità del 21.03.2015 per numero 2 unità immobiliari al Fg. 8 part. 520 sub. 5 cat. C/6 e partt. 518 sub. 45 e 520 sub. 7 cat. A/3;
- Rilascio del Permesso a Costruire n° 1 del 16.01.2016 riportante “cambio di destinazione d’uso da garage a taverna, modifica parziale del prospetto principale e modifica parziale di divisorio ad un fabbricato ad uso civile abitazione esistente”. Fg. 8 part. 518 sub 45 e part. 520 sub. 5;
- Rilascio del Permesso a Costruire n° 3 del 17.03.2016 riportante “lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi. L.R. del 26.04.2004 n° 15 art. 85 e s.m.i.” Fg. 8 part. 518 sub 45;
- Presentazione della CILA prot. 710 del 23.03.2016 riportante “frazionamento senza opere per la realizzazione di 3 unità abitative in un fabbricato di civile abitazione (L. 164 del 11.11.2014 art. 17)”.

L’immobile è stato quindi costruito in conformità degli stessi.

6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi...

Dai rilievi effettuati si riscontra una sola piccola difformità dello stato di fatto rispetto sia alla planimetria depositata in Comune che all’accatastamento, al Piano Terra, dove è stata chiusa la porta che collega la taverna al bagno (Allegato 3)

7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo...

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

8) Riferisca circa l’eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione...

Dal contratto di locazione dell’inquilino del piano Primo risulta un canone mensile di 400,00 €. Il C.T.U. non ha ulteriori elementi per quantificare altri tipi di spese.

9) Nell’ipotesi di comunione di beni...

Il sig. ■ risulta essere unico proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni dell’immobile oggetto della procedura esecutiva.

10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi...

I pesi gravanti sul lotto sono:

- PIGNORAMENTO del 7 ottobre 2024 rep. 907 Ufficiale Giudiziario di Vasto, trascritto in data 16 ottobre 2024 ai nn. 1843/14961, a favore di ■ con sede in ■ a carico di ■ per la quota intera della proprietà;



Arch. DI BERARDINO Sergio

- PIGNORAMENTO del 9 giugno 2018 rep. 441 Tribunale di Vasto, trascritto in data 18 giugno 2018 ai nn. 10267/7795, a favore di [REDACTED] con sede in Vasto a carico di [REDACTED] per la quota intera della proprietà;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 28 aprile 2015 ai nn. 6820/730, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27 aprile 2015 rep. 2825/1699 Not. [REDACTED] di Lanciano, a favore di [REDACTED] con sede in Modena a carico di [REDACTED] per la quota intera della proprietà.

11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario....

Al momento del sopralluogo dell'immobile pignorato risulta essere occupato solo l'appartamento posto al primo Piano (Unità Abitativa 2) dalla famiglia Sahihi con regolare contratto depositato e registrato in data 27/03/2024, recante scadenza al 26/03/2028. Il proprietario sig. [REDACTED] dichiara che gli appartamenti posti al piano Terra ed al piano Secondo sono liberi da inquilini da qualche giorno prima del sopralluogo.

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....

Vedasi punto 11.

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...

Il CTU ritiene sia anche possibile la vendita dei singoli appartamenti, ovvero:

- **Unità Abitativa 1**
abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 9, categoria A/3 cl. 2, interno 1 piano Terra, consistenza 2 vani, di superficie catastale totale 31 mq (31 mq escluse aree scoperte), rendita 123,95 €;
- **Unità Abitativa 2**
abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 10, categoria A/3 cl. 2, interno 2 piano Primo, consistenza 5 vani, di superficie catastale totale 113 mq (107 mq escluse aree scoperte), rendita 309,87 €;
- **Unità Abitativa 3**
abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 11, categoria A/3 cl. 2, interno 3 piano Secondo, consistenza 2 vani, di superficie catastale totale 36 mq (36 mq escluse aree scoperte), rendita 123,95 €.

Nessuna unità abitativa necessita di frazionamento catastale.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati...

L'edificio oggetto di pignoramento è sito nel comune di Villalfonsina in Corso del Popolo n° 7 e consta di 3 unità abitative al piano Terra, al piano Primo ed al piano Secondo, con area comune costituita dall'ingresso al piano Terra e dal vano scala di accesso ai rispettivi piani, ed un piccolo



locale sottoscala.

Al momento delle operazioni peritali, accedendo dall'ingresso al piano Terra, si trova la prima unità abitativa, un bilocale con affaccio sul corso ed un bagno con porta indipendente lungo il corridoio di ingresso (allegato 4).

Salendo le scale si accede all'appartamento del piano Primo (seconda unità abitativa) costituito da un'ampia zona giorno openspace con balcone che corre lungo tutta la facciata dell'appartamento sul corso principale, un piccolo ripostiglio, un bagno e 2 camere da letto anche loro con balcone (allegato 5).

Salendo ancora le scale si arriva al monolocale (terza unità abitativa) con bagno del piano Secondo o sottotetto recuperato con altezza media di 2,44 m. L'unità abitativa ha poi due grandi ripostigli, a destra e a sinistra, di altezza massima 1,90 m e media 1,33 utilizzati oggi come camere da letto (allegato 6).

I criteri per la determinazione del valore dell'immobile sono così stabiliti:

1. Sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile;
2. Eseguendo una propria valutazione di mercato con il metodo sintetico comparativo, sulla base delle quotazioni correnti e sulle effettive possibilità di vendita.

si ricava quindi una valutazione sulla base dei criteri 1 e 2 sopra esposti:

unità abitativa 1

1. superficie commerciale vendibile (SCV) di 30 mq - il valore unitario ricavato è di 330,00 €/mq - valore complessivo 9.900,00 €
2. superficie commerciale vendibile (SCV) di 30 mq - il valore unitario ricavato è di 374,00. € al mq - valore complessivo 11.220,00 €

Il valore mediato risulta essere pari a 10.560,00 €

unità abitativa 2

1. superficie commerciale vendibile (SCV) di 103 mq + 20 mq di balconi - il valore unitario ricavato è di 355,00 €/mq - valore complessivo 43.665,00€
2. superficie commerciale vendibile (SCV) di 103 mq + 20 mq di balconi - il valore unitario ricavato è di 386,00 € al mq - valore complessivo 47.478,00 €

Il valore mediato risulta essere pari a 45.572,00 €

unità abitativa 3

1. superficie commerciale vendibile (SCV) di 15 mq + 85 mq di superficie non abitabile - il valore unitario ricavato è di 143,00 € al mq - valore complessivo 14.300 €
2. superficie commerciale vendibile (SCV) di 15 mq + 85 mq di superficie non abitabile - il valore unitario ricavato è di 234,00 € al mq - valore complessivo 24.300,00 €

Il valore mediato risulta essere pari a 19.300,00 €





Arch. DI BERARDINO Sergio

Il valore complessivo dell'intero immobile è di 75.432,00 €

15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità ...
Durante le operazioni peritali sono stati effettuati i rilievi fotografici del bene oggetto di pignoramento.

16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti...

La notifica a tutti i creditori iscritti e non intervenuti risulta regolarmente effettuata.

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto...

<i>Ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni</i>	Edificio sito in Villalfonsina (CH) in Corso del Popolo n° 7 costituito da 3 piani.
<i>descrizione catastale</i>	• Unità abitativa 1 abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 9, categoria A/3 cl. 2, interno 1 piano Terra, consistenza 2 vani, di superficie catastale totale 31 mq (31 mq escluse aree scoperte), rendita 123,95 €; • Unità abitativa 2 abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 10, categoria A/3 cl. 2, interno 2 piano Primo, consistenza 5 vani, di superficie catastale totale 113 mq (107 mq escluse aree scoperte), rendita 309,87 €; • Unità abitativa 3 abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 520 sub 11, categoria A/3 cl. 2, interno 3 piano Secondo, consistenza 2 vani, di superficie catastale totale 36 mq (36 mq escluse aree scoperte), rendita 123,95 €.
<i>servitù attive e passive</i>	no
<i>diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti</i>	sì
<i>occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo</i>	sì – affittuario al piano Primo (unità abitativa 2)
<i>eventuale presenza di abusi edilizi</i>	no

Arch. DI BERARDINO Sergio

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria...

Si allegano fotografie esterne ed interne delle singole unità abitative (Allegato 7).

19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis...

Il C.T.U. ha provveduto a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis nei tempi previsti.

20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione.....

In data 10.03.2025 il C.T.U. procedeva a depositare la relazione e tutti i relativi allegati in modalità telematica.

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito....

Non è stata formulata alcuna istanza di rinvio dell'udienza.

22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica...

L'edificio è provvisto di certificato di prestazione energetica categoria G.

23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale...

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

a) Data giuramento	07.11.2024
b) Data inizio operazioni peritali	17.12.2024
c) Giorni concessi per l'espletamento dell'incarico	90

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e si pone a disposizione per eventuali ulteriori integrazioni e/o chiarimenti.

Vasto, 10.03.2025

Arch. In fede

Arch. DI BERARDINO Sergio

