

Esecuzione Immobiliare: N° 45/2024

Nei confronti di: [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Italo Radoccia

Perito (C.T.U.): Ing. Mariani Stefano

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Ing. Stefano Mariani, con studio a Vasto in Via Santa Caterina da Siena 110B, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1216, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Italo Radoccia, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 45/2024 promossa da [REDACTED], nei confronti del [REDACTED].

PREMESSA

Con istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Vasto il 26 Luglio 2024, Avv. [REDACTED], per conto di [REDACTED], chiede che venga disposta, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 17 luglio 2024, avente ad oggetto diritti di piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Vasto (Ch), alla Via Delle Gardenie, di proprietà per diritti pari ad 1/1 del [REDACTED], e precisamente appartamento, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 39, particella 161 sub 8, categoria A/10, classe 2, R.C. € 1.487,40; garage, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 39, particella 161 sub 25, categoria C/6, classe 4, R.C. € 95,29.

In data 26 Settembre 2024 per il procedimento sopradetto il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'IVG Abruzzo come custode dei beni immobiliari. In data 9 Ottobre 2024 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 26 Settembre 2024 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento, con scadenza fissata per il giorno **07/01/2024**.



In data 22 Ottobre 2024 con prot. 70402 lo scrivente depositava a mezzo Pec al Comune di Vasto richiesta per l'accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento. In data 15 Novembre 2024 lo scrivente si recava presso il settore urbanistica del Comune di Vasto per visionare le pratiche edilizie relative agli immobili, oggetto di pignoramento.

In data 30 Settembre 2024 il custode giudiziario a mezzo raccomandata per gli esecutati fissava la data del sopralluogo ai bene pignorati per il giorno 24 Ottobre 2024.

In data 21 Ottobre 2024 a mezzo Pec lo scrivente inoltrava all'Agenzia delle Entrate richiesta di eventuali contratti di affitto sui beni oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate con lettera prot. 121944 del 04.11.2024 comunicava l'esito dei controlli effettuati.

In data 24 Ottobre 2024 avveniva il sopralluogo alla presenza del custode giudiziario e del Geom. [REDACTED], consulente del CTU per la redazione dell'A.P.E.

Durante il sopralluogo venivano eseguiti i rilievi del caso tendenti alla verifica della consistenza degli immobili.

Le operazioni peritali eseguite sono consistite in:

- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- Rilievo planoaltimetrico;

Successivamente ha proceduto alla:

- Restituzione grafica;

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

- 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 tener 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..”*

Considerando che il creditore precedente ha depositato in data 26 Luglio 2024 l'istanza di vendita, che il Giudice con istanza del 4 Ottobre 2024 ha disposto che il creditore precedente integri la certificazione notarile entro il termine di 15 giorni con scadenza fissata per il giorno 19 Ottobre 2024, che il creditore precedente ha depositato in data 18 Ottobre 2024 la certificazione

notarile sostitutiva, in riferimento all'art. 567, comma 2° del c.p.c. il creditore ho rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

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 proprietà.”

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell’atto di pignoramento e nella certificazione notarile;

Si attesta la regolarità della trascrizione 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 trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi.”

Beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Vasto (CH), alla Via Delle Gardenie 18/D, di proprietà per diritti pari ad 1/1 del [REDACTED], e precisamente appartamento, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 39, particella 161 sub 8, categoria A/10, classe 2, R.C. € 1.487,40; garage, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 39, particella 161 sub 25, categoria C/6, classe 4, R.C. € 95,29.

I suddetti immobili sono pervenuti ad [REDACTED] per compravendita del notaio [REDACTED] e trascritto presso l’ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Chieti in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] (Allegato 1).

Si attesta che gli atti di cessione interessanti gli immobili pignorati presentano continuità delle trascrizioni.

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."

Gli immobili, oggetto dell'esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Vasto in Via Delle Gardenie 18/D, risultano di proprietà per diritti pari ad 1/1 del [REDACTED] e precisamente:

- appartamento, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 39, particella 161 sub 8, categoria A/10, classe 2, R.C. € 1.487,40 (Allegato 7 e 9); l'immobile ha subito le seguenti variazioni catastali:

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 8 risulta variato in base alla nota meccanografica del 30.06.1987;

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 8 risulta variato in Via Delle Gardenie 18/D in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06.1987;

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 8 risulta variato in A/10 – uffici o studi privati in base alla nota di Classamento del 06/11/1986 in atti dal 22/02/1993 (n. 1259/C.4/1986);

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 8 risulta variato in A/10 – uffici o studi privati, rendita €1.487,40 in base in base a nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 8 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

- garage, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 39, particella 161 sub 25, categoria C/6, classe 4, R.C. € 95,29 (Allegato 8 e 10);

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 25 risulta variato in base alla nota meccanografica del 30.06.1987;

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 25 risulta variato in Via Delle Gardenie 18/D in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06.1987;

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 25 risulta variato in C/6 – autorimessa o rimessa, rendita € 0,15 in base alla nota di Classamento del 06/11/1986 in atti dal 22/02/1993 (n. 1259/C.4/1986);

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 25 risulta variato in C/6 – autorimessa o rimessa, rendita € 95,29 in base in base a nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

L'immobile Fg. 39, Part.IIa 161, sub. 25 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo di tutti gli immobili, oggetto di pignoramento, constatando la presenza di piccole differenze rispetto ai vari titoli edilizi presentati presso il comune di appartenenza degli immobili. Per quanto sopra lo scrivente provvedeva a redigere le varie planimetrie degli immobili in scala 1:100 sulla base delle misure riscontrate in fase di sopralluogo. (Allegati 11 e 12),

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.”

Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. [REDACTED]/83, rilasciata dal Comune di Vasto in data [REDACTED] 1983; nonché varianti n. [REDACTED] del [REDACTED] 1985, n. 66/86 del 25 Marzo 1986 e n. 311/86 del 25 Novembre 1986. Il Comune di Vasto ha rilasciato il Certificato di Abitabilità in data [REDACTED] (Allegato 5), relativo al fabbricato, di cui gli immobili fanno parte. Gli immobili sono stati realizzati in conformità alla Concessione Edilizia in variante n. [REDACTED] (Allegati 2, 3 e 4). Sono presenti solo piccole differenze nella distribuzione interna. L’ufficio distinto dal sub. 8, rispetto al progetto autorizzato, presenta una parete divisoria tra l’ufficio n. 1 e l’archivio n. 5, come indicato nella planimetria di rilievo. La parete dell’ufficio 5 è leggermente spostata ed il bagno è di qualche centimetro più stretto. Per quanto riguarda il garage distinto dal sub. 25, nei disegni progettuali non sono indicate le misure, in quanto la superficie del garage non incideva sulla cubatura di progetto realizzabile.

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”

Gli immobili sono stati realizzati in conformità alla Concessione Edilizia in variante n. [REDACTED] [REDACTED] (Allegati 2, 3 e 4). Sono presenti solo piccole differenze nella distribuzione interna. L'Immobile ad uso ufficio distinto dal sub. 8, rispetto al progetto autorizzato, presenta una parete divisoria tra l'ufficio n. 1 e l'archivio n. 5, come indicato nella planimetria di rilievo. La parete dell'ufficio 5 è leggermente spostata ed il bagno è di qualche centimetro più stretto. Per quanto riguarda il garage distinto dal sub. 25, nei disegni progettuali non sono indicate le misure, in quanto la superficie del garage non incideva sulla cubatura di progetto realizzabile.

In riferimento all'art. 36 del DPR 380/01 tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una Cila in sanatoria.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica possono essere stimati come segue:

- a) Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, dichiarazione di conformità, aggiornamento catastale e richiesta di agibilità: € 2.000,00 + CNPAIA + Iva;
- b) Oneri di oblazione e diritti di segreteria € 1.065,00.

In riferimento all'Art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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”

Tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva non sono gravati da 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.”

Gli immobili, oggetto di pignoramento, fanno parte di un condominio ubicato in Via delle Gardenie 18/D a Vasto ed amministrato dalla società [REDACTED]

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio (Allegato 13) risulta che:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a circa € 700,00;
- Alla data del 25.11.2024 il debito maturato nei confronti del condominio ammonta ad € 1.010,24;
- In data 29.06.2022 sono stati deliberati lavori di ristrutturazione palazzina, ma alla data del 25.11.2024 non ancora si procede alla gara di appalto e quindi gli eventuali costi di ristrutturazione non sono stati ancora determinati;
- Alla data del 25.11.2024 non risultano attivi contenziosi giudiziari.

9) *Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuna 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.*

Gli immobili, oggetto dell'esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Vasto in Via Delle Gardenie 18/D, risultano di proprietà per diritti pari ad 1/1 del Sig. [REDACTED]

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.*

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 21 Ottobre 2024 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Pubblico ufficiale [REDACTED] ed iscritta presso la conservatoria di Chieti in data [REDACTED] al Registro Particolare [REDACTED] ed al Registro Generale [REDACTED] a favore di [REDACTED], per capitale £ 230.000.000 per una somma complessiva di £ 460.000.000, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di [REDACTED]

Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25; a margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: Iscrizione n. [REDACTED] (rinnovazione)

- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per capitale di € 10.109,15 per la somma complessiva di € 20.218,30 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8;
- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 60.741,47 per la somma complessiva di € 121.482,94 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25;
- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 177.567,56 per la somma complessiva di € 355.135,12 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25;
- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 82.266,16 per la somma complessiva di € 164.532,32 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25;



- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Pubblico ufficiale [REDACTED] ed iscritta presso la conservatoria di Chieti in data [REDACTED] a favore di [REDACTED], per capitale £ 118.785,09 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £ 237.570,17 a carico di [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 25;

Nota di rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Chieti il [REDACTED];

- Verbale di Pignoramento Immobili atto ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto del [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria di Chieti in data [REDACTED] a favore di [REDACTED], a carico [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 25;

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

Durante il sopralluogo del 24 Ottobre 2024 alla presenza del custode giudiziario, si è constatato che l'immobile è occupato dalla società [REDACTED], con contratto di affitto in corso di validità (Allegato 14).

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."

Durante il sopralluogo del 24 Ottobre 2024 alla presenza del custode giudiziario, si è constatato che l'immobile è occupato dalla società [REDACTED]. Da un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che in data 1° Marzo 2007 è stato stipulato regolare contratto di affitto tra

██████████ e la società ██████████ Tale contratto è stato rinnovato ed è ancora in corso di validità con scadenza al 28 Febbraio 2025 (Allegato 14). Si precisa che la società ██████████ ha cambiato ragione sociale in ██████████ mantenendo la stessa Partita Iva e lo stesso codice Fiscale.

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

Data la consistenza dei beni lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto, in quanto trattasi di un ufficio e di un garage, che sono ubicati nello stesso fabbricato.

Gli immobili sono individuati al catasto fabbricati del comune di Vasto e precisamente:

- ufficio posto al primo piano della scala A, foglio 39, particella 161 sub 8, categoria A/10, classe 2, R.C. € 1.487,40;
- garage posto al piano interrato, foglio 39, particella 161 sub 25, categoria C/6, classe 4, R.C. € 95,29.

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 21 Ottobre 2024 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ ed iscritta presso la conservatoria di Chieti in data ██████████ al Registro Particolare ██████████ ed al Registro Generale ██████████ a favore di ██████████, per capitale £ 230.000.000 per una somma complessiva di £ 460.000.000, durata 10 anni, a carico di ██████████ ██████████ per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 25; a margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: Iscrizione n. ██████████ (rinnovazione)
- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto ██████████ ██████████ a favore di ██████████

██████████ per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25;

Nota di rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Chieti il ██████████
██████████;

- Verbale di Pignoramento Immobili atto ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto del ██████████
██████████ e trascritto presso la Conservatoria di Chieti in data ██████████
██████████ a favore di ██████████
██████████, a carico ██████████
██████████ per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25;

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”

Descrizione degli immobili

“Ufficio al piano primo e garage al piano interrato, ubicati a Vasto (Ch) in Via Delle Gardenie 18/D. Il garage di 44 mq lordi ha accesso nella parte posteriore del fabbricato attraverso una viabilità interna condominiale. L'ufficio di 161 mq lordi è composto da ingresso, corridoio, 6 uffici, un archivio, un ripostiglio, un bagno e 3 balconi.

Gli immobili sono individuati al catasto fabbricati del comune di Vasto e precisamente:

- ufficio posto al primo piano della scala A, foglio 39, particella 161 sub 8, categoria A/10, classe 2, R.C. € 1.487,40;

- garage posto al piano interrato, foglio 39, particella 161 sub 25, categoria C/6, classe 4, R.C. € 95,29.

L'ufficio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. Per tutto l'immobile è presente un pavimento in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

L'ufficio all'interno presenta delle buone condizioni di manutenzione, ed anche il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte. Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

Gli immobili occupano una buona posizione semiperiferica, vicina al centro della città in zona a forte edificazione residenziale e terziaria.

L'ufficio al piano primo con esposizione sud-ovest affaccia a ovest su via delle Gardenie ed a sud su area condominiale mentre è confinante ad est con vano scala ed ascensore condominiali, salvo che altri.

Il garage al piano interrato è confinante con muro controterra su due lati e con corsia condominiale di accesso, salvo che altri.

Descrizione consistenze:

Nella tabella sottostante è riportato un riepilogo delle consistenze del lotto:

<i>Dati catastali</i>			<i>Piano</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie convenzionata</i>
<i>Fg</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>			<i>mq</i>		<i>mq</i>
39	161	8	1	ufficio	161	1,00	161,00
				balconi	21	0,30	6,30
39	161	25	-1	garage	44	0,50	22,00
totale mq							189,30

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici misurate in fase di sopralluogo.

La superficie del garage è stata considerata al 50% rispetto alla superficie dell'ufficio, la superficie dei balconi al 30%.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte, è stato edificato tra il 1983 ed il 1986 con struttura in cemento armato.

Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base alla mia esperienza personale, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 15), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per quanto sopraesposto, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in € 1.100,00 il valore a metro quadro delle superfici dell'ufficio.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie lorda mq	Importo unitario	Totale
fg	part.	sub.					
39	161	8	1	ufficio	161	€ 1.100,00	177.100,00 €
				balconi	21	€ 330,00	6.930,00 €
39	161	25	-1	garage	44	€ 550,00	24.200,00 €
Importo Totale Lotto							€ 208.230,00

A questa cifra vanno sottratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica pari ad € 3.065,00, come riportato nel paragrafo 6.

In conclusione il valore di mercato degli immobili, oggetto di pignoramento, è pari ad € 205.165,00 in C.T. € 205.000,00

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

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata nell'allegato 16.

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

L'Avv. [REDACTED] per conto della [REDACTED], ha notificato ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. in data 9 agosto 2024.

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.”

Ufficio al piano primo e garage al piano interrato, ubicati a Vasto (Ch) in Via Delle Gardenie 18/D. Il garage di 44 mq lordi ha accesso nella parte posteriore del fabbricato attraverso una viabilità interna condominiale. L'ufficio di 161 mq lordi è composto da ingresso, corridoio, 6 uffici, un archivio, un ripostiglio, un bagno e 3 balconi.

Gli immobili sono individuati al catasto fabbricati del comune di Vasto e precisamente:

- ufficio posto al primo piano della scala A, foglio 39, particella 161 sub 8, categoria A/10, classe 2, R.C. € 1.487,40;
- garage posto al piano interrato, foglio 39, particella 161 sub 25, categoria C/6, classe 4, R.C. € 95,29.

L'ufficio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. Per tutto l'immobile è presente un pavimento in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

L'ufficio all'interno presenta delle buone condizioni di manutenzione, ed anche il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte. Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

Gli immobili occupano una buona posizione semiperiferica, vicina al centro della città in zona a forte edificazione residenziale e terziaria.

L'ufficio al piano primo con esposizione sud-ovest affaccia a ovest su via delle Magnolie ed a sud su area condominiale mentre è confinante ad est con vano scala ed ascensore condominiali, salvo che altri.

Il garage al piano interrato è confinante con muro controterra su due lati e con corsia condominiale di accesso, salvo che altri.

Gli immobili sono occupati dalla società Vasto Servizi srl, con regolare contratto di affitto, in corso di validità, con scadenza al 28 Febbraio 2025.

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 21 Ottobre 2024 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Pubblico ufficiale [REDACTED] ed iscritta presso la conservatoria di Chieti in data [REDACTED] al Registro Particolare [REDACTED] ed al Registro Generale [REDACTED] a favore di [REDACTED], per capitale £ 230.000.000 per una somma complessiva di £ 460.000.000, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al



Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25; a margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: Iscrizione n. [REDACTED] (rinnovazione)

- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per capitale di € 10.109,15 per la somma complessiva di € 20.218,30 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8;
- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 60.741,47 per la somma complessiva di € 121.482,94 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25;
- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 177.567,56 per la somma complessiva di € 355.135,12 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25;
- Ipoteca legale ruoli esattoriali esecutivi atto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 82.266,16 per la somma complessiva di € 164.532,32 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.IIa 161 sub. 25;

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Pubblico ufficiale [REDACTED] ed iscritta presso la conservatoria di Chieti in data [REDACTED] a favore di [REDACTED], per capitale £ 118.785,09 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £ 237.570,17 a carico di [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 25;

Nota di rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Chieti il [REDACTED];

- Verbale di Pignoramento Immobili atto ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto del [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria di Chieti in data [REDACTED] a favore di [REDACTED], a carico [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di proprietà su: immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 8 e immobile distinto al NCEU del comune di Vasto al Foglio 39, part.lla 161 sub. 25;

Rispetto al progetto autorizzato sono presenti piccole differenze nella distribuzione interna sanabili.

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

Si allega l'attestato di prestazione energetica riguardante l'ufficio al piano primo (Allegato 17).

19) 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

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica e convenzionata.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, la ringrazia per fiducia accordata ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti.



Vasto, lì 2 Dicembre 2024



Il C.T.U.

Dott. Ing. Stefano Mariani



ALLEGATI

- Allegato "1" - Compravendita;*
Allegato "2" - C.E. ██████████;
Allegato "3" - C.E. ██████████ Tavola progetto 3;
Allegato "4" - C.E. ██████████ Tavola progetto 4;
Allegato "5" - Certificato di Agibilità;
Allegato "6" - Estratto di Mappa;
Allegato "7" - Planimetria catastale fg. 39, part. 161, sub. 8;
Allegato "8" - Planimetria catastale fg. 39, part. 161, sub. 25;
Allegato "9" - Visura catastale fg. 39, part. 161, sub. 8;
Allegato "10" - Visura catastale fg. 39, part. 161, sub. 25;
Allegato "11" - Planimetria di rilievo ufficio piano primo;
Allegato "12" - Planimetria di rilievo garage;
Allegato "13" - Comunicazione Amministratore di Condominio;
Allegato "14" - Comunicazione Agenzia delle Entrate;
Allegato "15" - Quotazioni Omi;
Allegato "16" - Documentazione fotografica;
Allegato "17" - Attestato Prestazione Energetica;

