

Dott. Arch. Laura D'Alessandro
Via Pietra, 1
66054 Vasto -Ch-
pec: lauradalessandro@archiworldpec.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°61/2016

promossa da BCC SANGRO TEATINA contro [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

Allegati

- a) Planimetria Catastale e visura storica per immobile;
- b) Visura Ipotecaria;
- c) Tabella analisi comparabili-Comparabili e tabella OMI;
- d) Autorizzazioni urbanistiche;
- e) Ricevute notifiche alle parti;
- f) Copia con mascheramento dei dati sensibili.

OGGETTO: ES.IMM. N.61/2016 BCC SANGRO TEATINA contro

PREMESSA

La sottoscritta arch. Laura D'Alessandro, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti con n. 457, con studio in Vasto in Via Pietra n. 1, in data 10/03/2023 è stata nominata C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott. Tommaso David e in data 14/03/2023 si dichiarava disponibile ad accettare l'incarico. Il Giudice rinvia per il deposito dell'elaborato alla udienza del 28 luglio 2023 ore 10.15 e formula i seguenti 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 sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

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

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

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

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

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

, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

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

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

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.**

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

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

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

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

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

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

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

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

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*

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

Operazioni di sopralluogo

Il CTU, a seguito di nomina e accettazione, ha preso accordi con il funzionario dell'IVG per effettuare un sopralluogo presso il luogo del bene esecutato. In data 21/04/2023 il tecnico di studio munito di delega redatta dalla sottoscritta, unitamente al funzionario dell'IVG munito di chiavi dell'appartamento, ha effettuato il sopralluogo presso il bene immobiliare sito al piano primo dello stabile in via D'Annunzio, 3 (ex via San Sebastiano) in Casalbordino (CH).

Successivamente è stata presentata istanza di accesso agli atti presso il Comune di Casalbordino al fine di visionare le pratiche edilizie che hanno interessato il bene negli anni, ottenendo la documentazione elencata nel successivo quesito 5, in data 11/07/2023.

Quesito 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.

Risposta:

GEOREFERENZIAZIONE DELL'IMMOBILE

42.14898084185749, 14.590600599932898



trattasi di:

- **fig. 36, p.lla 714, sub 4:** appartamento residenziale al piano primo, in via G. D'Annunzio, Casalbordino (CH);

Nell'atto di pignoramento immobiliare allegato agli atti del presente procedimento, il bene viene individuato catastalmente come segue: **fig. 36, p.lla 714, sub 4, P.1 cat. A/3 CL. 3 VANI 7 RC 506,13;**

Lo stesso accade nell'atto di mutuo del 30/09/2005 redatto dal notaio Camillo Litterio rep. 148.560, dove all'art. 5 il bene viene individuato al **fig. 36, p.lla 714, sub 4, P.1 cat. A/3 CL. 3 VANI 7 RC 506,13;**

Dalla visura catastale si evince erroneamente che l'appartamento risulta collocato al piano secondo dello stabile.

Il sopralluogo ha confermato la reale collocazione al piano primo del sub 4 come appresso descritto.

Quesito 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.

Risposta:

Il Sig. [REDACTED] diviene proprietario per 1/1, con il seguente titolo:

- Atto di Compravendita del 30/09/2005 Pubblico ufficiale LITTERIO CAMILLO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 148559 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15269.1/2005 Reparto PI di CHIETI in atti dal 17/10/2005;
- Con Contratto di Donazione a rogito notaio Litterio Camillo allora di Vasto in data 27 febbraio 2009, repertorio n. 158780, trascritto il 30 marzo 2009 ai nn. 4231/6196 reg.part./reg.gen.;
- Con atto di retrocessione del 09/03/2016 Numero di repertorio 18383/11965 redatto dal Notaio Faieta Marco la società' EFFEDUE INVESTIMENT S.R.L., da una parte, e il signor [REDACTED], dall'altra parte, di comune accordo, convengono di sciogliere, così' come in effetti sciolgono, per mutuo e reciproco dissenso, il contratto di donazione a rogito notaio Litterio Camillo allora di vasto in data 27 febbraio 2009, repertorio n. 158780, trascritto il 30 marzo 2009 ai nn. 4231/6196 reg.part./reg.gen. Pertanto il signor [REDACTED] riacquista la proprietà' dell'immobile di cui al fg. 36, p.lla 714, sub 4

Quesito 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.

Risposta:

Allo stato attuale l'immobile esecutato risulta identificato catastalmente come segue:

Fabbricato residenziale indipendente, via Gabriele D'Annunzio (ex via San Sebastiano), 3 Casalbordino (CH).

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
36	714	4	A/3	3	7 vani	Totale 162 mq; escluse aree scoperte 157 mq	€ 506,13

I dati catastali non corrispondono allo stato attuale, dal sopralluogo si è rilevato che l'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano primo dello stabile, lo stesso dato si evince già dall'istanza di vendita dove pur riportando i dati catastali identificati con il sub 4, nella descrizione di parla di piano primo e non piano secondo, lo stesso avviene nella descrizione dell'appartamento nell'atto di mutuo del 30/09/2005 redatto dal notaio Camillo Litterio rep. 148.560 dove viene descritto al piano primo.

Da una ricerca effettuata in catasto l'appartamento al piano primo sottostante al sub 4 risulta identificato con il sub 3 ed è intestato a persona diversa dal sig. [REDACTED]. Si allegano visure storiche dell'immobile con i dati variati nel periodo antecedente la trascrizione.

Di seguito si riportano i dati catastali dell'appartamento posto al piano primo su cui è stato effettuato il sopralluogo unitamente al personale IVG:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
36	714	3	A/3	3	7 vani	Totale 166 mq; escluse aree scoperte 157 mq	€ 506,13

Pertanto, si ritiene necessario provvedere ad una rettifica dei dati catastali che attribuiscono correttamente i subalterni ai reali proprietari, allineando l'immobile posto al piano primo alla proprietà del sig. [REDACTED] mentre l'immobile al piano secondo-sottotetto dovrà essere intestato all'attuale proprietario del sub 3.

Quesito 4

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

Risposta:

La planimetria relativa al subalterno 4 rappresenta l'appartamento situato al piano secondo dello stabile e non l'appartamento visionato al piano primo identificato al sub 3.

La planimetria relativa al subalterno 3 rappresenta l'appartamento al piano primo e risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli urbanistici approvati, ad eccezione di piccole variazioni prospettiche e nella distribuzione interna che potranno essere aggiornate in catasto a seguito di Scia in alternativa al PDC a sanatoria di cui al "quesito 6".

Quesito 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.

Risposta:

Dall'accertamento effettuato presso il Comune di Casalbordino, lo stabile di cui è parte il bene oggetto della presente perizia, è stato oggetto dei seguenti titoli urbanistici distintamente come seguono:

- Concessione edilizia originaria n. 556 del 01/02/1973;
- Abitabilità n. 18/73 del 27/10/1973;
- Concessione edilizia n. 892 del 27/09/1974 "Ampliamento di fabbricato urbano";
- Concessione edilizia in variante n. 1000 del 19/04/1975 "Variazione della copertura con creazione di locali in sottotetto da destinare a ripostiglio";

Dall'accertamento effettuato in Comune, la palazzina di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia presenta difformità edilizie relative al piano secondo dello stabile (appartamento erroneamente individuato come immobile esecutato di cui al sub 4). In particolare l'appartamento posto al piano secondo lato sud-est, dalla documentazione urbanistica, non risulta abitabile. L'ultima autorizzazione edilizia di cui alla C.E. n. 1000 del 19/04/1975 prevedeva la variazione della copertura con creazione di locali in sottotetto da destinare a ripostiglio e allo stato in comune non sono state reperite ulteriori successive pratiche edilizie che confermi la presenza di locali abitabili nel sottotetto.

L'appartamento al piano primo oggetto di sopralluogo (attualmente individuato catastalmente al sub 3) presenta lievi variazioni nella distribuzione interna sanabili mediante Scia in alternativa al PDC a sanatoria.

Quesito 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;

Risposta:

L'appartamento al piano primo oggetto di sopralluogo (attualmente individuato erroneamente al sub 3) presenta lievi variazioni prospettiche delle aperture e nella distribuzione interna sanabili mediante SCIA in alternativa al PDC a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Nella seguente tabella vengono esposti i costi relativi alla sanatoria e successiva SC Agibilità.

COSTI PER CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE	
Onorario per rettifica catastale	€ 500,00
Onorario professionale redazione pratica urbanistica e autorizzazione sismica ex genio civile per "SCIA in alternativa al PDC a sanatoria"	€ 4.000,00
Sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
Diritti di segreteria SCIA a Sanatoria, SC Agibilità e diritti per variazione catastale	€ 400,00
SC Agibilità + APE	€ 1.000,00
Totale	€ 6.900,00

Quesito 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;

Risposta:

Non si rilevano gravami da censo, livello o uso civico sul bene, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà derivante da:

- atto di Compravendita redatto dal Notaio Litterio Camillo, in data 30/09/2005, Rep.n. 148559 in atti dal 17/10/2005;

Quesito 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.

Risposta:

Non sono state rilevate spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie.

Quesito 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.

Risposta:

L'immobile esecutato risulta intestato al sig. [REDACTED] per la piena proprietà.

Quesito 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.

Risposta:

Foglio 36 Particella 714 sub 4

1. TRASCRIZIONE DEL 15/10/2005 - REGISTRO PARTICOLARE 15269 REGISTRO GENERALE 21268 PUBBLICO UFFICIALE LITTERIO CAMILLO REPERTORIO 148559/29005 DEL 30/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE DEL 15/10/2005 - REGISTRO PARTICOLARE 3585 REGISTRO GENERALE 21269 PUBBLICO UFFICIALE LITTERIO CAMILLO REPERTORIO 148560/29006 DEL 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE DEL 12/10/2007 - REGISTRO PARTICOLARE 4170 REGISTRO GENERALE 20767 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA PRAGMA SPA REPERTORIO 34009 DEL 03/10/2007 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI
4. TRASCRIZIONE DEL 30/03/2009 - REGISTRO PARTICOLARE 4231 REGISTRO GENERALE 6196 PUBBLICO UFFICIALE LITTERIO CAMILLO REPERTORIO 158780/34425 DEL 27/02/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
5. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2016 - REGISTRO PARTICOLARE 2009 REGISTRO GENERALE 2613 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI VASTO REPERTORIO 87 DEL 04/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

ANNOTAZIONE N. 1391 DEL 23/06/2016 (CANCELLAZIONE)

6. TRASCRIZIONE DEL 30/03/2016 - REGISTRO PARTICOLARE 4043 REGISTRO GENERALE 5360 PUBBLICO UFFICIALE FAIETA MARCO REPERTORIO 18383/11965 DEL 09/03/2016 ATTO TRA VIVI - RETROCESSIONE
7. TRASCRIZIONE DEL 08/06/2016 - REGISTRO PARTICOLARE 7324 REGISTRO GENERALE 9726 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI VASTO REPERTORIO 520 DEL 12/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. ISCRIZIONE DEL 21/09/2017 - REGISTRO PARTICOLARE 1889 REGISTRO GENERALE 15767 PUBBLICO UFFICIALE AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE REPERTORIO 1286/3217 DEL 20/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
9. TRASCRIZIONE DEL 25/01/2022 - REGISTRO PARTICOLARE 980 REGISTRO GENERALE 1217 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI CAMPOBASSO REPERTORIO 2473 DEL 03/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Quesito 11

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

Risposta

In sede di sopralluogo il ctu ha rilevato l'appartamento libero da persone e non adibito a residenza, si è rilevata la notevole presenza di faldoni e documenti archiviati all'interno delle stanze.

Quesito 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.

Risposta

Per quanto ha potuto rilevare il ctu l'immobile non risulta occupato a titolo di locazione o da persone.

Quesito 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.

Risposta

Il bene oggetto di esecuzione consiste in:

- Appartamento residenziale al piano primo, facente parte di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale.

Il ctu, in sede di sopralluogo constatato che trattasi di unico appartamento, pertanto propone un lotto unico, come segue:

LOTTO UNICO:

Appartamento residenziale, piano 1 in via Gabriele D'annunzio, 3 (ex via San Sebastiano) Casalbordino (CH)

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
36	714	4*	A/3	3	7 vani	Totale 162 mq; escluse aree scoperte 157 mq	€ 506,13

**i dati catastali differiscono dalla reale collocazione del bene posto al piano primo dello stabile (attualmente sub 3)*

Quesito 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.

Risposta

Il bene oggetto della presente procedura è collocato nel Comune di Casalbordino, in via Gabriele D'annunzio, 3 (ex via San Sebastiano) facente parte di uno stabile plurifamiliare a destinazione residenziale.

L'Appartamento residenziale è posto al piano primo, lato sud-est di una palazzina formata da tre livelli fuori terra. Si accede all'immobile da strada comunale di via Gabriele D'annunzio, 3 con ingresso comune da cancello carrabile e pedonale. La palazzina è dotata di scala comune. L'appartamento oggetto della presente perizia è formato da un ingresso-corridoio che distribuisce tutti gli ambienti. Sul lato nord-est vi sono ambienti destinati alla zona giorno, separati tra loro quali cucina, retrocucina, soggiorno e bagno. Sul lato sud-ovest vi è la zona notte formata da tre camere da letto un bagno e un ripostiglio. L'appartamento gode di un balcone che corre lungo i lati nord ed est del fabbricato. Allo stato attuale l'appartamento è libero da arredi.

VALUTAZIONE

METODO DI STIMA UTILIZZATO

Metodo del Market Comparison Approach (MCA) per l'appartamento residenziale

La valutazione dell'appartamento residenziale è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

MISURE SUPERFICI

Appartamento residenziale, piano 1 in via Gabriele D'annunzio, 3 (ex via San Sebastiano) Casalbordino (CH)

La superficie commerciale lorda del fabbricato residenziale è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, il coefficiente di ragguaglio utilizzato per i balconi è di 0.30.

Destinazione	Piano		Superficie
Appartamento residenziale fg.36 p.lla 714 sub 4*	1	mq	162

**i dati catastali differiscono dalla reale collocazione del bene posto al piano primo dello stabile (attualmente sub 3)*

SINTESI

Lotto unico

Destinazione		Superficie	Parametro €/mq	Valore	
Appartamento residenziale fg.36 p.lla 714 sub 4*	mq	162	€ 614,11	€	99.485,00
Totale (arrotondato per difetto)				€	99.485,00

Per quanto sopra espresso, per le condizioni intrinseche ed estrinseche, si ritiene con ragionevolezza che il valore complessivo dell'appartamento, già decurtato delle spese necessarie per la sanatoria, allo stato attuale è pari a € 99.485,00 (in cifra tonda) diconsi Euro novantanovemilaquattrocentottantacinque/00.

Tanto si rimette ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vasto, lì 27/02/2024

Il ctu

Dott. Arch. Laura D'Alessandro



Quesito 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.



Ortofoto



Vista prospettica lato sud-ovest



Vista prospettica lato ovest ingresso



Accesso condominiale da via G. D'annunzio



ingresso a scala condominiale



Vista vano scala da ingresso piano terra



vista porta di ingresso appartamento p.1°



Vista vano scala dal pianerottolo p.1° che continua al piano secondo sottotetto di altra proprietà



Vista portone ingresso appartamento p.1°



vista corridoio



Soggiorno



retrocucina



Camera



Camera e ripostiglio



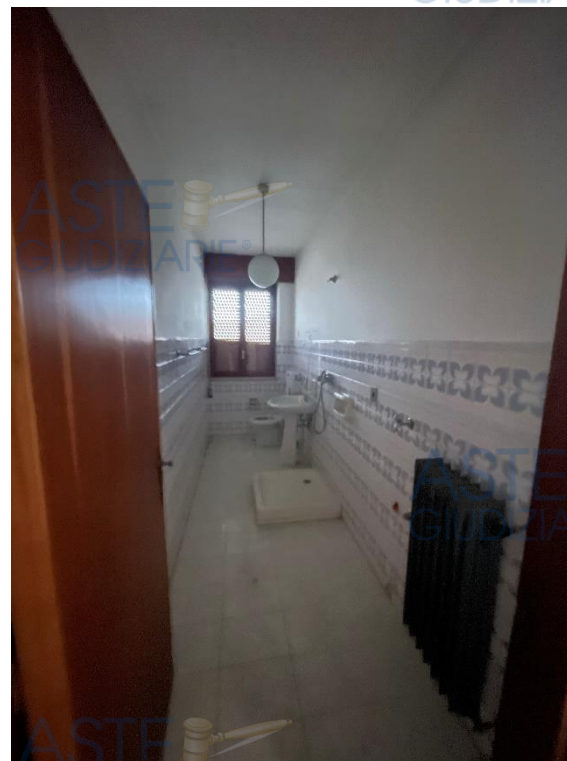
Cucina



bagno 1



Camera



bagno 2

Quesito 16

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

Risposta

Dagli atti depositati risulta la notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori di seguito elencati:

BCC SANGRO TEATINA	Creditore	00086890696	D'AURIZIO ALESSANDRA	DRZLSN79B67E435F
EQUITANIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.	Creditore Intervenuto	13756881002	ROSA GIOVANNI	RSOGNN67R05C632O
DOBANK SPA GIÀ UNICREDIT CREDIT MANAGEMENTBAN K S.P.A. MANDATARIA DI UNICREDIT SPA	Creditore Intervenuto	00390840239	TESTA FILIPPO	TSTFPP45H13B519O
SOGET SPA	Creditore Intervenuto	01807790686	DI PIETRANTONIO SILVERIA	DPTSVR66P54A445P
WIBITA SRL	Creditore Intervenuto	14188481007	PANINI ALBERIGO	PNNLRG48D19H501X
WIBITA SRL	Creditore Intervenuto	14188481007	TOSI PAOLO MARIA	TSOPMR80E16H501B
ZENITH SERVICE S.P.A.	Creditore Intervenuto	11407600961	LUDINI ELIO	LDNLEI46H30H501H

Quesito 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.

Risposta

Lotto unico

Ubicazione dell'immobile	Via Gabriele D'Annunzio, 3 Casalbordino (CH)
Natura e consistenza	Appartamento residenziale posto al piano primo, lato sud-est di una palazzina formata da tre livelli fuori terra. Si accede all'immobile da strada comunale di via Gabriele D'annunzio, 3 con ingresso comune da cancello carrabile e pedonale. L'appartamento è formato da un ingresso-corridoio che distribuisce tutti gli ambienti. Sul lato nord-est vi sono ambienti destinati alla zona giorno, separati tra loro quali cucina, retrocucina, soggiorno e bagno. Sul lato sud-ovest vi è la zona notte formata da tre camere da letto un bagno e un ripostiglio. L'appartamento gode di un balcone che corre lungo i lati nord ed est del fabbricato. Allo stato attuale l'appartamento è libero da arredi.
Tipologia e collocazione dei beni	Appartamento residenziale posto al piano primo
Descrizione catastale	fg. 36, p.lla 714, sub 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 162, rendita 506,13;
Servitù attive e passive	-
Diritti reali gravanti sull'immobile	Piena proprietà
Diritti trascritti	-
Occupazione dell'immobile	Libero
Conformità urbanistica	Lievi difformità nella ripartizione interna, appartamento privo di agibilità.

Quesito 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.

Risposta

Si trasmette copia alle parti come previsto dall'art. 173bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., tramite posta certificata e raccomandata A/R come di seguito specificato:

Creditore procedente:

BCC SANGRO TEATINA rappresentata e difesa dall'avv. D'AURIZIO ALESSANDRA

pec: alessandra.daurizio@pec.ordineavvocativasto.it ;

Creditori intervenuti:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. rappresentata e difesa dall'avv. GIOVANNI ROSA

Pec: pct@pec.agenziariscossione.gov.it

DOBANK SPA GIÀ UNICREDIT CREDIT MANAGEMENTBANK S.P.A. MANDATARIA DI UNICREDIT SPA rappresentata e difesa dall'avv. TESTA FILIPPO

Pec: avvfilippotesta@cnfpec.it

SOGET SPA rappresentata e difesa dall'avv. DI PIETRANTONIO SILVERIA

Pec: contenzionso.sogetspa@pec.it

WIBITA SRL rappresentata e difesa dall'avv. PANINI ALBERIGO

Pec: alberigopanini@ordineavvocatiroma.org

WIBITA SRL rappresentata e difesa dall'avv. TOSI PAOLO MARIA

Pec: paolomariatosi@ordineavvocatiroma.org

ZENITH SERVICE S.P.A. rappresentata e difesa dall'avv. LUDINI ELIO

Pec: studiolegaleludini@legalmail.it

Debitore:

[REDACTED]

tramite raccomandata A/R

[REDACTED]

[REDACTED]

ALLEGATI

- a) Planimetria Catastale e visura storica per immobile;
- b) Visura Ipotecaria;
- c) Tabella analisi comparabili-Comparabili e tabella OMI;
- d) Autorizzazioni urbanistiche;
- e) Ricevute notifiche alle parti;
- f) Copia con mascheramento dei dati sensibili.

Vasto, lì 27/02/2024

Il Cancelliere
Dott. arch. Laura D'Alessandro

