

TRIBUNALE DI VASTO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. DAVID TOMMASO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. REG.ES.IMM. **22/2022**

CTU INCARICATO: Arch. Alessandra D'Aurizio

DATA DI GIURAMENTO: 18/11/2022

DATA UDIENZA: 27/01/2023 ore 13.40

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

RELAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]
[REDACTED]

FABBRICATI:

- **appartamento ad uso di civile abitazione in Località Rosario**, piano terzo, int.17, Scala C, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 52, cat. A/2 cl. 2, vani 8, rendita catastale € 640,41;
- **locale garage in Località Rosario**, piano terra, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 47, cat. C/6 cl. 4, mq 26, rendita catastale €68,48;
- **locale di deposito in Località Rosario**, piano quarto, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 59, cat. C/2 cl. 4, mq 24, rendita catastale €53,30.

Siti nel Comune di Gissi (CH).

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

INDICE

1. INTERPELLANZA DEL TRIBUNALE
2. OGGETTO E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
3. QUESITI FORMULATI AL CONSULENTE
 - 3.1 – Identificazione dei beni pignorati
 - 3.2 – Titolo di acquisto e verifica della serie continua di trascrizione
 - 3.3 – Verifica catastale
 - 3.4 – Verifica idoneità planimetrica catastale
 - 3.5 – Verifica regolarità edilizia ed urbanistica dei beni
 - 3.6 – Possibilità di sanatoria di opere abusive
 - 3.7 – Diritti sui beni del debitore
 - 3.8 – Spese condominiali
 - 3.9 – Indicazione di eventuali comproprietari
 - 3.10 – Stato ipotecario dei beni
 - 3.11 – Stato occupazionale dei beni
 - 3.12 – Titolarità dell'occupazione dei beni
 - 3.13 – Modalità di vendita
 - 3.14 – Relazione descrittiva e di stima dei beni
 - 3.15 – Rilievo fotografico
5. ALLEGATI

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

1 – INTERPELLANZA DEL TRIBUNALE

Io sottoscritta arch. Alessandra D'Aurizio, libero professionista, iscritta all' Ordine degli Architetti PPC di Chieti al n° 1049, nonché all' Albo dei CTU del Tribunale di Vasto (CH), ad evasione dell' incarico con giuramento in data 18/11/2022, espongo quanto segue.

2 – OGGETTO E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L' incarico conferitomi riguarda num. 3 unità immobiliari site a Gissi (CH) in Loc. Rosario, identificate al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio 27, particella 785, subalterni 52, 47, 59.

Espletate le prime operazioni di verifica, dopo i controlli del caso riguardo la documentazione fornita, il giorno 22/11/2022 il sottoscritto C.T.U. richiedeva al Comune di Gissi l'Accesso agli atti e ai documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Non avendo avuto esito positivo la ricerca degli Atti da parte dell' UT del Comune di Gissi a nome dei due debitori esecutati, in data 06/12/2022 richiedeva al Comune di Gissi l'Accesso agli atti e ai documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, a nome [REDACTED]

In data 09/12/2022 l'UT del Comune di Gissi inoltrava alla sottoscritta le pratiche rinvenute dall'Accesso agli Atti.

Inoltre aveva inoltrato, in data 24/11/2022, comunicazione di sopralluogo per l'inizio delle attività peritali, previsto in data 02/12/2021, agli interessati.

In data 01/12/2022, la sottoscritta riceveva mail dai debitori esecutati per richiesta di rinvio delle operazioni peritali a causa positività al COVID della signora [REDACTED]

La sottoscritta accettava e spostava al giorno 09/12/2022 le operazioni di sopralluogo agli immobili oggetto di presente perizia.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Il giorno 07/12/2022, la sottoscritta riceveva mail dai debitori eseguiti per richiesta di rinvio delle operazioni peritali a causa della positività al COVID del signor [REDACTED]

La sottoscritta accettava e spostava prima al giorno 16/12/2022 e poi al giorno 19/12/2022 le operazioni di sopralluogo agli immobili oggetto di presente perizia.

Il giorno 18/12/2022 il sig. [REDACTED] dà comunicazione alla sottoscritta della positività al Covid del figlio, residente nell'immobile oggetto di perizia.

Si rimanda il sopralluogo a data da destinarsi.

Con l'ausilio del Custode, [REDACTED], fissiamo l'ultima data possibile prima di richiesta di accesso forzoso, in data 03/01/2023.

In data 03/01/2023 il sottoscritto C.T.U., con la presenza del Sig. [REDACTED], in qualità di figlio degli eseguiti [REDACTED], nonché occupante l'appartamento in oggetto, del Sig. [REDACTED] (ausiliario del sottoscritto C.T.U.) e della Dott.ssa [REDACTED] in qualità di Custode, ha proceduto al rilievo planimetrico e fotografico di tutti gli immobili pignorati suddetti.

A sopralluogo avvenuto si è potuto procedere al confronto degli elaborati planimetrici catastali con lo stato dei luoghi.

Si è proceduto quindi alla compilazione della presente perizia rispondendo analiticamente ai quesiti richiesti ed eseguendo la stima degli immobili pignorati.

3 – QUESITI FORMULATI AL CONSULENTE

3.1 – Identificazione dei beni pignorati

Individuati i beni pignorati sulla base della nota di iscrizione del pignoramento ed esaminata la documentazione catastale, non si riscontrano irregolarità circa i titoli di proprietà dei beni.

3.2 – Titolo di acquisto e verifica della serie continua di trascrizione

Dall' **Atto di Precetto** rilasciato e sottoscritto **alla data 17/01/2021** dall' Avv. Alessandro Barbaro (BRB LSN 74M17 F158J) con studio a Messina in via Orso Corbino 7, congiuntamente e disgiuntamente all' Avv. Andrea Aloï (LAO NDR 86E28 G273C), dalla **Visura Storica** per immobile e dall'**accesso agli atti** presso il Comune di Gissi (CH) si evincono le vicende giuridiche, i proprietari succedutisi, la continuità delle trascrizioni e le situazioni delle unità immobiliari in oggetto per il ventennio precedente alla data di trascrizione.

- Gli immobili suddetti, oggetto del pignoramento, sono pervenuti a [REDACTED], in regime di comunione dei beni con [REDACTED], dal **Comune di Gissi (CH)**, con Atto del 22/12/1989 del Pubblico Ufficiale ALDO D'AGOSTINO, Sede VASTO (CH), **Repertorio n. 11026** - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 73 registrato in data 10/01/1990, per **ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO** - Voltura n. 222.1/1990 - con il quale il Comune di Gissi ha assegnato ai suddetti gli alloggi oggetto di presente perizia.
- Gli immobili descritti erano pervenuti al Comune di Gissi, in qualità di Concedente dalla [REDACTED] con sede in Gissi (CH), in qualità di Concessionario.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

3.3 – Verifica catastale

Dalla visura storica catastale sui beni oggetto di pignoramento si evincono le variazioni dei dati catastali nel ventennio antecedente la trascrizione:

- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 27 Part. 785 Sub. 52, Località Rosario, piano 3, interno 17, scala C** – COSTITUZIONE in atti dal 16/09/1991 (n. 47509/1990) con Fg. 27 Part. 785 Sub. 52; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/11/1989 in atti dal 16/09/1991 (n. 509/1989) con Cat. A/2 Classe 2 Cons. 8 vani Rend. L. 1.760; VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 con variazione Rend. a € 640,41 (L. 1.240.000); VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, con inserimento di Sup. Cat. Totale: 128 mq, Totale escluse aree scoperte: 123 mq.
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 27 Part. 785 Sub. 59, Località Rosario, piano 4, scala C** – COSTITUZIONE in atti dal 16/09/1991 (n. 54509/1990) con Fg. 27 Part. 785 Sub. 59; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/11/1989 in atti dal 16/09/1991 (n. 509/1989) con Cat. C/2 Classe 4 Cons. 24 mq Rend. L. 115; VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 con variazione Rend. a € 53,30 (L. 103.200); VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, con inserimento di Sup. Cat.: 26 mq.
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 27 Part. 785 Sub. 47, Località Rosario, piano T, scala C** – COSTITUZIONE in atti dal 16/09/1991 (n. 42509/1990) con Fg. 27 Part. 785 Sub. 47; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/11/1989 in atti dal 16/09/1991 (n. 509/1989) con Cat. C/6 Classe 4 Cons. 26 mq Rend. L. 111; VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 con variazione Rend. a € 68,48 (L. 132.600); VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, con inserimento di Sup. Cat. : 30 mq.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

3.4 – Verifica idoneità planimetrica catastale

Dalla planimetria catastale e dalla verifica effettuata nel sopralluogo in data 03/01/2023 si è potuto riscontrare la sostanziale conformità al progetto, sia riguardo lo sviluppo planimetrico generale che il posizionamento di tramezzature interne.

Anche la destinazione d'uso corrisponde alla destinazione d'uso catastale: gli immobili identificati al catasto al **Fg. 27 Part. 785 Sub. 52, 59, 47 ai piani 3°, 4° e T** sono infatti destinati rispettivamente ad uso abitazione, deposito e garage.

L' unica incongruenza riscontrata, riguarda la presenza in planimetria catastale di una cantina al piano interrato (vedesi planimetria catastale e documentazione fotografica allegate).

La suddetta cantina, non è compresa tra gli immobili oggetto di pignoramento, ma DA PLANIMETRIA CATASTALE risulta essere compresa nello stesso subalterno dell'appartamento (SUB. 52), cosa che invece non figura da visura e da pignoramento.

Non essendo l'immobile compreso tra quelli oggetti del pignoramento, non si ritiene di dover inserire la suddetta cantina nella quotazione degli immobili.

In caso di vendita degli immobili oggetto di perizia si può provvedere ad una rettifica della planimetria catastale, dividendo l'appartamento e la cantina in due subalterni diversi.

3.5 – Verifica regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

Dall'ispezione e dalla verifica della documentazione reperita negli archivi del Comune di Gissi emergono le seguenti pratiche relative ai beni pignorati (vedasi allegati):

- Domanda di **Permesso di Costruire n. 19/1982 prot. 947** del 20/04/1982 e Rilascio di **Concessione Edilizia del 23/10/1982** ritirata in data 20/01/1983, a nome di [REDACTED] quale presidente della [REDACTED], per la "Costruzione di un complesso residenziale di num. 18 alloggi per lavoratori" in zona P.E.E.P.;

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

- Domanda di **VARIANTE alla Concessione Edilizia n. 6/1987 prot. 2015 del 19/08/1986** a nome di [REDACTED] per “variante in corso d’opera” riferito alla C.E. n. 19/82, rilasciata in data **27/03/1987**;
- Domanda di **VARIANTE alla Concessione Edilizia n. 19/1988 del novembre 1987** a nome di [REDACTED] per “seconda variante in corso d’opera” riferito alla C.E. n. 06/87, già variante della C.E. n.19/82, rilasciata in data **12/04/1989**.
- Certificato di **abitabilità/agibilità prot. 236 del 31/01/1992** rilasciato in data **05/03/1992**.

3.6 – Possibilità di sanatoria di opere abusive

Rispetto a quanto emerso dal sopralluogo e dall’accesso agli atti, rispetto gli immobili in oggetto non sono stati riscontrati attualmente abusi edilizi.

L’ unica incongruenza riscontrata, come suddetto, riguarda la presenza in planimetria catastale di una cantina al piano interrato, che risulta essere compresa nello stesso subalterno dell’appartamento (SUB. 52).

La suddetta cantina invece non figura né da visura né da pignoramento.

3.7 – Diritti sui beni del debitore

I beni pignorati sono di proprietà di [REDACTED], nato ad [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione dei beni con [REDACTED], nata ad [REDACTED] [REDACTED] e sono pervenuti al suddetto dal **Comune di Gissi (CH)**, con Atto del 22/12/1989 del Pubblico Ufficiale ALDO D’AGOSTINO, Sede VASTO (CH), **Repertorio n. 11026** - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 73 registrato in data 10/01/1990, per **ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO** - Voltura n. 222.1/1990 - con il quale il Comune di Gissi ha assegnato ai suddetti gli alloggi oggetto di presente perizia.

Studio tecnico Arch. Alessandra D’Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

3.8 – Spese condominiali

In sede di sopralluogo, in data 03/01/2023, la sottoscritta ha potuto chiedere al sig. [REDACTED], la situazione condominiale della palazzina di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia.

Il sig. [REDACTED] dichiara che non è presente un Amministratore di condominio e che la situazione contabile è gestita privatamente dai sei proprietari, dividendo equamente le spese.

Attualmente la spesa per ogni proprietario ammonta a circa 360,00 euro annui.

3.9 – Indicazione di eventuali comproprietari

Come suddetto, i beni pignorati sono di proprietà di [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, in comunione dei beni con [REDACTED], sopra generalizzata, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

Essendo i beni pignorati un'abitazione di tipo civile, un deposito e un garage, i tre immobili potrebbero anche essere considerati come beni facilmente divisibili e vendibili in compravendite distinte.

Nonostante ciò, si consiglia di ipotizzare la vendita dell'abitazione contestualmente alla vendita del deposito e del garage. In questo modo sarà velocizzata la vendita degli immobili, acquistando l'abitazione valore per la presenza del posto auto coperto privato dato dal garage e dal plus del deposito dato dalla cantina.

3.10 – Stato ipotecario dei beni

Dall'esame dell' "Atto di precetto" succitato (vedi par. 3.2) emergono le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- **Contratto di Finanziamento fondiario stipulato in atto unico** – concesso da Banca Popolare di Lanciano e Sulmona s.p.a. (Gruppo Bper) ai [REDACTED], [REDACTED] sopracitato (parte mutuataria e datrice di ipoteca), [REDACTED],

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

sopracitata (datrice di ipoteca e fideiussore) e [REDACTED]
[REDACTED] (fideiussore) - Atto in Notar Dott. Pietro Postiglione Coppola, **rogato in Vasto (CH) il 13/02/2007**, Repertorio n. 332 – Raccolta n. 252, spedito in forma esecutiva in data 07/01/2008 , **Registrato a Vasto il 14/12/2007 al num. 4875, serie IT.**

- **Ipoteca volontaria sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia** – iscritta in data **19/12/2007** presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Chieti, ai numeri **25961 Registro generale – 5384 Registro Particolare**, per complessivi €180.000,00

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia.

3.11 – Stato occupazionale dei beni

L'immobile censito al Fg. 27 Part. 785 Sub. 52 al piano 3°, al momento del sopralluogo è occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia composta, oltre che da lui, dalla moglie e dai due figli minori.

L'immobile censito al Fg. 27 Part. 785 Sub. 59, al piano 4°, al momento del sopralluogo è adibito dal sig. [REDACTED] ad uso deposito.

L'immobile censito al Fg. 27 Part. 785 Sub. 47 al piano T, al momento del sopralluogo è adibito dal sig. [REDACTED] ad uso garage.

3.12 – Titolarità dell'occupazione dei beni

Gli immobili censiti al Fg. 27 Part. 785 Sub. 52, 59, 47 ai piani 3°, 4° e T, sono occupati come suddetto dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia composta, oltre che da lui, dalla moglie e dai due figli minori, con regolare **Contratto di Comodato d'uso Gratuito** del 01/09/2016 tra i sig. ri [REDACTED], registrato presso l' Agenzia delle Entrate in data **01/09/2016 al num. 790 reg. 3.** (vedasi contratto allegato)

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

3.13 – Modalità di vendita

I beni oggetto di perizia sono tre unità immobiliari distinte.

Nonostante ciò si consiglia la vendita dell'abitazione contestualmente alla vendita del deposito e del garage in un unico lotto, in modo da valorizzare l'immobile con la presenza di un posto auto coperto di proprietà dato dal garage e da un deposito, al piano superiore dell'abitazione.

VENDITA IN UN UNICO LOTTO:

- **appartamento ad uso di civile abitazione in Località Rosario**, piano terzo, int.17, Scala C, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 52, cat. A/2 cl. 2, vani 8, rendita catastale € 640,41;
- **locale garage in Località Rosario**, piano terra, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 47, cat. C/6 cl. 4, mq 26, rendita catastale €68,48;
- **locale di deposito in Località Rosario**, piano quarto, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 59, cat. C/2 cl. 4, mq 24, rendita catastale €53,30.

Siti nel Comune di Gissi (CH).

3.14 – Relazione descrittiva e di stima dei beni

3.14.1 – Criteri di stima:

Per la valutazione dei beni in oggetto si è fatto riferimento:

- ai **valori medi di mercato dell'anno 2022** (su siti web di riferimento quali ad. es. www.borsinoimmobiliare.it), riferiti all'area geografica di nostro interesse riguardanti autorimesse e immobili residenziali;

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

- al valore di mercato acquisito da un **consulto con un Osservatorio Immobiliare** di zona valido come l' **Agenzia Immobiliare Gabetti**, anche in base a concrete trattative e a incarichi immobiliari attualmente in essere;

- ad informazioni assunte da una **indagine di mercato** direttamente in **zona e sul web** attraverso i vari portali immobiliari.

Il valore così determinato si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

In aggiunta ai suddetti riferimenti si ritiene conveniente tener conto di ulteriori fattori, quali lo stato conservativo del bene, l'ubicazione, la panoramicità, la presenza o meno di elementi di pregio architettonico.

3.14.2 – Descrizione dei beni pignorati:

La palazzina è sita in una zona residenziale subito fuori dal centro, lungo una strada abbastanza larga e con palazzine ad una distanza tale da rendere arioso e luminoso ogni affaccio dell'immobile oggetto di perizia.

A ovest il fabbricato ha la Fondazione Padre Alberto Onlus, a est la campagna, a nord affaccia su un'altra palazzina, e a sud su un'area verde e una palazzina abbastanza distante.

Le aree di pertinenza condominiali risultano in buono stato. Il portico all'esterno risulta pavimentato con piastrelle in ceramica di media qualità.

All'interno pareti e soffitto risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di media qualità. Lo stato delle aree comuni è buono.

Il bene sito al **piano T**, identificato con il **sub. 47**, con funzione di **garage**, è servito internamente da vano scala, esternamente da scivolo adiacente al profilo nord del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato in data 03/01/2023 si è potuto riscontrare che l'immobile planimetricamente corrisponde alla planimetria catastale acquisita in data 30/11/2022.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Si accede al garage internamente da un corridoio, collegato all'ingresso. La porta di accesso è in alluminio. Esternamente si accede da uno scivolo asfaltato con leggerissima pendenza a nord del fabbricato.

Il garage risulta pavimentato con le stesse piastrelle in ceramica beige, le pareti sono intonacate e tinteggiate e nella porzione a sud dell'immobile le pareti sono piastrellate con rivestimento grigio in ceramica, ed infatti nel muro a sud, che fiancheggia la porta interna è presente un lavandino e gli attacchi idraulici.

Il portone d'ingresso del garage della parete nord è sempre in alluminio, con apertura a vasistas.

Lo stato del garage è buono e non si riscontrano evidenti segni di usura o infiltrazioni.

Confina a nord, est e sud con l'esterno e a ovest con un'altra autorimessa e con il corridoio interno.

Il bene sito al **piano 3°**, identificato con il **sub. 52**, con funzione **abitazione di tipo civile**, rientra nei parametri di rispondenza al catastale, infatti dal sopralluogo effettuato in data 03/01/2023 si è potuto riscontrare che l'immobile planimetricamente corrisponde alla planimetria catastale acquisita in data 30/11/2022.

E' servito da vano scala interno.

Ha affaccio a nord su un palazzo gemello, appartenente allo stesso complesso, a est e a sud sulla campagna.

A nord confina con il vano scala e un altro immobile.

E' costituito da un piccolo ingresso, una piccola cucina, tinello, soggiorno, 3 camere e 1 bagno. E' dotato di riscaldamento autonomo e caldaia interna, posizionata in cucina. C'è un camino nell'angolo sud del tinello, adiacente alla parete della cucina, rivestito in pietra. Le finiture interne sono di media qualità: i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e pitturate, quelle dell'angolo cottura e dei bagni sono piastrellate.

Uno dei bagni è provvisto di doccia e l'altro di vasca da bagno sempre piastrellata.

Gli infissi sono in alluminio e dotati di tapparelle esterne, sono presenti anche doppie finestre in alluminio.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

I balconi sono pavimentati con piastrelle comuni di media qualità e le pareti esterne sono intonacate.

I frontalini dei balconi hanno in qualche punto segni di usura e scollamento di intonaco, dovuto evidentemente all' esposizione agli agenti atmosferici su tre lati.

L'immobile risulta essere in buono stato.

Il bene sito al **piano 4°**, identificato con il **sub. 59**, con funzione **deposito**, rientra nei parametri di rispondenza al catastale, infatti dal sopralluogo effettuato in data 03/01/2023 si è potuto riscontrare che l'immobile planimetricamente corrisponde alla planimetria catastale acquisita in data 30/11/2022.

E' un locale sottotetto con altezza massima di 2,25 mt e minima di 0,20 mt, l'unica funzione possibile è infatti evidentemente solo quella di deposito.

E' pavimentato con piastrelle in ceramica di media qualità di color beige, le pareti sono intonacate e in prossimità della finestra, sulla parete nord ci sono evidenti segni in usura dovuta a infiltrazione.

Tutti i beni suddetti, sono gravati da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di cui al **Cap 3.10 della presente perizia**.

Occorre inoltre evidenziare di seguito la situazione catastale suddetta:

L' unica incongruenza riscontrata, riguarda la presenza in planimetria catastale di una cantina al piano interrato.

La suddetta cantina che si può vedere nella documentazione fotografica allegata è in buono stato, è pavimentata con le solite piastrelle in ceramica beige e le pareti sono intonacate e pitturate.

Si fa presente che non è compresa tra gli immobili oggetto di pignoramento, ma DA PLANIMETRIA CATASTALE risulta essere compresa nello stesso subalterno dell'appartamento (SUB. 52), cosa che invece non figura da visura e da pignoramento.

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Non essendo l'immobile compreso tra quelli oggetti del pignoramento, non si ritiene di dover inserire la suddetta cantina nella quotazione degli immobili.

In caso di vendita degli immobili oggetto di perizia si può provvedere ad una rettifica della planimetria catastale, dividendo l'appartamento e la cantina in due subalterni diversi.

Stima dei beni

LOTTO 1:

- **garage** – Fg. 27, Part. 785, Sub. 47, P.T
- **abitazione di tipo civile** – Fg. 27, Part. 785, Sub. 52, P.3
- **locale di deposito** – Fg. 27 , Part. 785, Sub. 59, P.4

Descrizione	Superficie (mq)
Garage	<u>26 mq</u>
Locale di deposito	<u>24 mq</u>
Abitazione di tipo civile (senza balconi)	<u>123 mq</u>
Balconi	5 – Applicato il Coefficiente di Ponderazione Superficie al 30%: <u>3,5 mq</u>

- Stima del valore del bene in base alla quotazione media stimata :

Descrizione	Sup. V. (mq)	Quotazione media (€)	Valore del bene (€)
Garage	26	360,00	8.640,00
Abitazione di tipo civile (con balconi)	126,5	563,00	71.219,50
Locale di deposito	24	258,00	6.192,00
<u>VALORE TOTALE</u>			<u>86.051,50</u>

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

A seguito di un confronto con gli organi di consulto succitati (**cap. 3.14.1**), considerati lo stato conservativo e lo stato di fatto, l'ubicazione, la panoramicità, si ottiene il più probabile valore di mercato.

VALORE MERCATO = 86.000,00€

Il prezzo da porre a base d'asta per i seguenti immobili:

- **appartamento ad uso di civile abitazione in Località Rosario**, piano terzo, int.17, Scala C, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 52, cat. A/2 cl. 2, vani 8, rendita catastale € 640,41;
- **locale garage in Località Rosario**, piano terra, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 47, cat. C/6 cl. 4, mq 26, rendita catastale €68,48;
- **locale di deposito in Località Rosario**, piano quarto, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 59, cat. C/2 cl. 4, mq 24, rendita catastale €53,30.

di proprietà di **Ianniello Mario e Lapenna Iolanda**,

risulta pari a **86.000,00 €** (ottantaseimila/00 euro)

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

CONCLUSIONE:

Dopo quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di avere evaso in maniera esauriente e con la dovuta diligenza l'incarico affidatole e rassegna la presente relazione tecnica.

Vasto, 04/01/2023

il CTU

Arch. Alessandra D'Aurizio

- DATA DI GIURAMENTO: 18/11/2022
- GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO INCARICO: 90 giorni (sospensione feriale dei termini processuali art.1 legge n.742/1969 dal 1 al 31 agosto)

ALLEGATI

- VISURA STORICA PER IMMOBILE
- DOCUMENTAZIONE PRATICHE – ACCESSO ATTI
- PLANIMETRIE CATASTALI
- FOTOGRAFIE ESTERNE E INTERNE DI OGNI BENE
- CONTRATTO DI COMODATO D'USO
- VERBALE SOPRALLUOGO
- SCHEDA SINTETICA PER AVVISO PUBBLICITARIO
- GIUSTIFICAZIONI DI SPESE

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VASTO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. DAVID TOMMASO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. REG.ES.IMM. 22/2022

INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLA CANTINA

Letta l'istanza presentata in data 22.3.2023 dal sottoscritto Professionista Delegato;

Rilevato che la cantina, essendo individuata con lo stesso subalterno dell'appartamento, debba essere ricompresa nel pignoramento eseguito e, pertanto, debba costituire oggetto della vendita;

invitato il sottoscritto esperto stimatore ad individuare anche il presumibile valore di mercato della cantina;

disposto che l'esperto stimatore nominato provveda ad indicare, con relazione scritta da depositarsi entro 30 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento, anche il valore della cantina;

Comunicato tutto ciò suddetto al sottoscritto Professionista incaricato a mezzo PEC in data 27/03/2023, si relaziona quanto segue.

Dalla planimetria catastale e dalla verifica effettuata nel sopralluogo in data 03/01/2023 si è potuto riscontrare la sostanziale conformità al progetto, anche riguardo la

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

cantina al piano interrato (vedesi planimetria catastale e documentazione fotografica allegata alla perizia).

La suddetta cantina, non compresa inizialmente tra gli immobili oggetto di pignoramento, risulta planimetricamente allo stesso subalterno dell'appartamento (SUB. 52), cosa che invece non figura da visura e da pignoramento.

Anche se inizialmente non compreso tra gli immobili oggetto del pignoramento, il Giudice Esecutore ha ritenuto, letta l'istanza presentata dalla sottoscritta, di dover inserire la suddetta cantina nella quotazione degli immobili, essendo compresa nello stesso subalterno dell'immobile.

Descrizione del bene pignorato suddetto:

La suddetta cantina, ora ricompresa nei beni oggetto di pignoramento, al piano interrato, identificato al **sub. 52**, è in buono stato, pavimentata con piastrelle in ceramica beige e le pareti sono intonacate e pitturate.

Come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata, la destinazione d'uso è cantina. E' presente all'interno un autoclave che serve l'appartamento.

Di seguito si indica la nuova Stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare in oggetto, comprensiva anche le locale cantina identificato al sub. %9, insieme all'appartamento suddetto.

Stima dei beni

LOTTO 1:

- **garage** – Fg. 27, Part. 785, Sub. 47, P.T
- **abitazione di tipo civile** – Fg. 27, Part. 785, Sub. 52, P.3
- **cantina** – Fg. 27, Part. 785, Sub. 52, P. interrato

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

- **locale di deposito** – Fg. 27 , Part. 785, Sub. 59, P.4

Descrizione	Superficie (mq)
Garage	<u>26</u> mq
Locale di deposito	<u>24</u> mq
Cantina	<u>17</u> mq
Abitazione di tipo civile (senza balconi)	<u>123</u> mq
Balconi	5 – Applicato il Coefficiente di Ponderazione Superficie al 30%: <u>3,5</u> mq

- Stima del valore del bene in base alla quotazione media stimata :

Descrizione	Sup. V. (mq)	Quotazione media (€)	Valore del bene (€)
Garage	26	360,00	8.640,00
Abitazione di tipo civile (con balconi)	126,5	563,00	71.219,50
Cantina	17	258,00	4.386,00
Locale di deposito	24	258,00	6.192,00
<u>VALORE TOTALE</u>			<u>90.437,50</u>

A seguito di un confronto con gli organi di consulto succitati (**cap. 3.14.1**), considerati lo stato conservativo e lo stato di fatto, l'ubicazione, la panoramicità, si ottiene il più probabile valore di mercato.

VALORE MERCATO = 90.000,00€

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it

Il prezzo da porre a base d'asta per i seguenti immobili:

- **appartamento ad uso di civile abitazione in Località Rosario**, piano terzo, int.17, Scala C, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 52, cat. A/2 cl. 2, vani 8, rendita catastale € 640,41;
- **cantina in Località Rosario**, piano interrato, Scala C, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 52;
- **locale garage in Località Rosario**, piano terra, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 47, cat. C/6 cl. 4, mq 26, rendita catastale €68,48;
- **locale di deposito in Località Rosario**, piano quarto, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 59, cat. C/2 cl. 4, mq 24, rendita catastale €53,30.

di proprietà di [REDACTED]

risulta pari a **90.000,00 €** (novantamila/00 euro)

Studio tecnico Arch. Alessandra D'Aurizio, via Incoronata 13, 66054 Vasto (CH) –
tel.3381987943 – email: ale.dau@hotmail.it – pec: alessandra.daurizio@archiworldpec.it