

TRIBUNALE DI VASTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 10/2021 G.E. dott.Tommaso David

promossa da:

contro: XXXXXXXXXX

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Padovano geom. Marcello, con studio in Vasto alla via Vittorio Alfieri, civico 33, in data 12.07.2021 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai 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 inadonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

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

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

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

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

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

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

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

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

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

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

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

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

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il

perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.*

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO *“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.”*

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità abitativa e da un locale cantina posti nel centro abitato del Comune di Cupello, esattamente alla via Fratelli Cairoli, civico 2 – l'abitazione – e senza numero civico la cantina. I suddetti immobili sono allibrati presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti, nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Foglio 1, particella ■■■, subalterno 10, categoria A/4, classe 4[^], consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 157 escluse aree esterne mq. 156, rendita € 247,90, via F.lli ■■■, n. 2 piano T – 1 – 2;

Foglio 1, particella ■■■, subalterno 11, categoria C/2, classe 1[^] consistenza mq. 14 superficie catastale totale mq. 21, rendita €. 23,86, via ■■■, piano T;
il tutto in testa a: ■■■, nata a Mercato San Severino il 30.09.1974, Cod. Fisc. ■■■, proprietà per ½; ■■■, nato a Vasto il 24.03.1972, Cod. Fisc. ■■■, proprietà per ½. **(Veggasi Allegato 1 – Visura Catastale ed Estratto di mappa)**

2° QUESITO *“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.”*

I debitori esecutati hanno acquisito la proprietà degli immobili pignorati con atto di compravendita per notar ■■■ notaio corrente in San Salvo (CH) in data 08.09.1999, repertorio 10418 del 08.09.1999, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vasto in data 23.09.1999 al n° 1554 Serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Chieti in data 14.09.1999 ai nn. 14119 e 10434, giusto quanto riportato anche nella relazione notarile in atti. **(Veggasi Allegato 2 – Atto notarile)**

Dall'esame degli atti non risulta debba sopperirsi a omissioni fiscalmente rilevanti e non.
Le trascrizioni, sia in conservatoria che catastali risultano tutte nella norma.

3° QUESITO *“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.”*

Per quanto attiene all'accatastamento degli immobili pignorati, l'intestazione attuale degli stessi è in linea con l'attualità.

Nel corso del ventennio antecedente al pignoramento i dati, in termini di intestazione, sono variati in linea con le variazioni di proprietà come giustamente riportato anche nella relazione notarile depositata in atti.

Particolare attenzione, invece, al momento va posta sulla planimetria catastale del sub 10 – Appartamento - che, relativamente al solo piano primo, non corrisponde allo stato dei luoghi per quanto riguarda la ripartizione interna pertanto sarà necessario provvedere alla redazione della variazione catastale.

(Veggasi Allegato 3 – Planimetrie Catastali particella ■ sub 10 e 11 del foglio ■ del Comune di Cupello e Allegato 4 Piante dello stato attuale)

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

Attesa la differenza tra lo stato dei luoghi dell'unità abitativa e la planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, si è provveduto alla redazione e al deposito della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

Gli atti depositati con le relative ricevute e planimetria risultano allegati alla presente relazione come Allegato 5 **(DOCFA e Planimetria catastale aggiornata Visura aggiornata)**

5° QUESITO *“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.”*

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano facenti parte di un compendio immobiliare la cui costruzione risale ad epoca antecedente il 01.09.1967. Successivamente alla sua edificazione è stato interessato dai seguenti interventi edilizi autorizzati:

- Concessione Edilizia n° 895 del 17.10.1979, rilasciata a nome di ■
– dante causa degli odierni eseguiti – per la realizzazione dei due balconi presenti sul prospetto principale dell'immobile; **(Veggasi Allegato 6)**

- D.I.A. a nome di ■ (odierni eseguiti)
protocollata presso il Comune di Cupello in data 21.02.2000, protocollo n° 1034, per la

realizzazione di opere interne di straordinaria manutenzione e ristrutturazione di natura edile e impiantistica. La D.I.A. risulta accompagnata da Relazione tecnica ed elaborati grafici redatti da LL'ING. [REDACTED] di San Salvo (CH). **(Veggasi Allegato 7)**

Dalla verifica dello stato dei luoghi con quanto autorizzato urbanisticamente e la planimetria catastale si è evidenziato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Infatti, mentre catastalmente il piano primo è costituito da due sole camere da letto, l'attuale stato dei luoghi mostra due camere da letto e un bagno. Gli stessi disegni allegati alla DIA del 21.02.2000 mostrano un piano primo con due camere da letto e un bagno – qui addirittura con una finestra propria. Di fatto questa diversa ripartizione interna del piano primo non risulta essere mai stata né richiesta tantomeno autorizzata e il semplice fatto che il progettista l'abbia riportata sui disegni accompagnatori della DIA non costituisce approvazione da parte dell'Amministrazione.

Per quanto sopra la diversa ripartizione interna del piano primo costituisce abuso edilizio. Abuso non sanabile attraverso l'utilizzo della L. 47/85 e della L.724/94 in quanto opere realizzate in epocasuccessiva alle citate leggi.

6° QUESITO *“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;”*

L'abuso edilizio descritto nel paragrafo precedente è sanabile attraverso una mera richiesta di permesso di costruire a sanatoria per diversa ripartizione interna a norma dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

I costi da affrontare ai fini della regolarizzazione urbanistica consistono in:

- Permesso di costruire a sanatoria (diritti di segreteria, bolli e sanzione amministrativa) € 1.000,00;
- Spese tecniche per richiesta permesso di costruire a sanatoria, certificato di agibilità e APE € 1.800,00; per un totale pari a € 2.800,00 oltre oneri fiscali.

7° QUESITO *“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;”*

Da verifiche effettuate sia presso gli Uffici preposti del Comune di Cupello che sul sito istituzionale Web Gis Trigno Sinello ho riscontrato che i beni sottoposti a pignoramento, non sono gravati da censo, livello e uso civico.

8° QUESITO *“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.”*

I beni oggetto di perizia non hanno spese fisse di gestione così come non ci sono spese straordinarie già deliberate non essendo i beni in condominio.

Per quanto attiene a procedimenti giudiziari, l'unico di cui è a conoscenza il sottoscritto è quello che ci impegna nella presente perizia.

9° QUESITO *“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.”*

I beni oggetto della presente perizia risultano tutti in comproprietà solo tra i due esecutati e sono stati pignorati per l'intero di conseguenza non necessita alcuna divisione.

10° QUESITO *“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.”*

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 27.07.2007 ai nn. 15720 e 3135 per € 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 80.000,00 a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti e contro [REDACTED], nato a Vasto il 24.03.1972 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata a Mercato San Severino (SA) il 30.09.1974 codice fiscale [REDACTED];

b) Pignoramento degli immobili oggetto della presente perizia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 16.03.2021 ai nn. 4599 e 3492 a favore di Fedaiia SPV S.r.l. con sede in Roma codice fiscale 14108641003 e contro [REDACTED]

I suddetti gravami interessano tutti i beni oggetto della presente perizia così come riportati in risposta al questi n° 1.

11° QUESITO *“Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.”*

Gli immobili tutti, al momento dei sopralluoghi risultavano abitati dalla esecutata Sig.ra [REDACTED] e dal figlio minore [REDACTED] nato a Lanciano il 24.07.2007.

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

L’immobile, come precisato nel paragrafo che precede, è abitato dall’esecutata [REDACTED] e dal figlio minore.

13° QUESITO *“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.”*

Atteso che i beni oggetto di perizia attengono ad una unità abitativa e un vano ad uso magazzino a servizio della stessa unità abitativa e facente parte dello stesso compendio immobiliare, ritengo che la vendita debba avvenire in unico lotto.

Lotto Unico

- Intero Immobile ad uso abitativo strutturato su tre livelli e così suddiviso: al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, bagno e un piccolo ripostiglio sottoscala; al piano primo due camere da letto, un bagno e un balcone; al piano secondo un unico ambiente destinato a camera da letto e un balcone; il tutto per una superficie utile pari a mq. 118.45 di superficie calpestabile e mq. 196.02 di superficie commerciale oltre a mq. 4.80 di balconi; in Catasto fabbricati: Comune di Cupello, foglio 1, particella [REDACTED] sub 10, categoria A/4, di 4^a classe, vani 6.5, superficie catastale mq. 168 escluse aree scoperte mq. 166, rendita € 268,56, via Fratelli [REDACTED], n. 2 piano T, 1 e 2, in testa a:

- [REDACTED] nata a Mercato San Severino il 30.09.1974, Codice Fiscale [REDACTED], Proprietà per ½;
- [REDACTED] nato a Vasto il 24.03.1972, Codice Fiscale [REDACTED], Proprietà per ½;

- L’intera proprietà del vano ad uso cantina allo stato grezzo, posto al piano terra del compendio di cui è parte l’unità abitativa, avente una superficie utile netta pari a mq. 15,50, superficie commerciale mq. 20.80 e una superficie commerciale pari a mq. 4.16, altezza utile

interna mt. 1.80; in Catasto fabbricati: Comune di Cupello, foglio 1, particella ■ sub 11, categoria C/2, di 1^a classe, consistenza mq. 14,00, superficie catastale mq. 21, rendita € 23,86, via ■, piano T, in testa a:

- ■ nata a Mercato San Severino il 30.09.1974, Codice Fiscale ■, Proprietà per ½;

- ■ nato a Vasto il 24.03.1972, Codice Fiscale ■, Proprietà per ½.

I suddetti beni risultano tutti gravati da:

a) Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Chieti in data 27.07.2007 ai nn.ri 15720/3135 per Euro 160.000,00 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. con sede in Chieti via Colonna, n. 24, codice fiscale 00098470693, contro ■

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia delle Entrate di Chieti in data 16.03.2021 ai nn.ri 4599/3492 a favore di Fedaiia SPV S.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 14108641003, contro ■.

Ai fini del trasferimento gli immobili non necessitano di frazionamento.

14° QUESITO “... 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”

L’immobile oggetto di stima è costituito da una unità abitativa e un vano ad uso magazzino. L’unità abitativa si sviluppa su tre livelli di piano ed è arte di un compendio immobiliare più ampio anche se la stessa non presenta parti condominiali. L’abitazione si presenta in una condizione di manutenzione sufficiente tranne che per l’impianto di riscaldamento che ha caldaia non funzionante. Al piano terra è presente la zona giorno dell’unità con soggiorno pranzo, cucina, un piccolo ripostiglio sottoscala e un bagno; al piano primo sono presenti due camere da letto e un bagno – una delle due camere ed esattamente quella dotata di balcone è di transito per accedere al piano superiore; al secondo piano vi è un’ampia camera da letto con piccolo ripostiglio e balcone. Gli infissi esterni sono realizzati in legno douglas con monovetro; le porte interne sono in legno tamburato; gli elementi

dell'impianto di riscaldamento (al momento del sopralluogo non funzionante) sono in alluminio mentre i pavimenti sono stati realizzati con materiali ceramici.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario di quanto oggetto di stima, è stata svolta una indagine di mercato tenendo conto dell'ubicazione dei beni, del loro stato di conservazione.

Assunte informazioni presso agenzie immobiliari e diretti interessati alla vendita, parametrati i risultati anche con i valori riportati nelle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dello stato di finitura e di manutenzione in cui versano gli edifici, è risultato che il più probabile valore unitario medio di mercato può essere assunto pari a:

Fabbricati

- € 600,00 al mq. di superficie commerciale per il fabbricato;

- € 200,00 al mq. di superficie commerciale per la cantina, tenuto anche conto dell'altezza utile interna (mt. 1.80) della stessa che è al disotto dei limiti attualmente richiesti;

Calolo delle superfici commerciali e dei valori

Lotto Unico

Identificativo	Destinazione	Superficie	Percentuale	Superficie	Valore €	
		Mq.		Commerciale	Unitario	Complessivo
Fg. 1 part. ■■■ sub 10	Abitazione	196.02	100%	196.02	600,00	117.612,00
	Balconi	4.80	25%	1.20	600,00	720,00
Fg. 1 part. ■■■ sub 11	Cantina	20.80	100%	20.80	200,00	4.160,00
Totale Euro						122.492,00

Il suddetto valore va decurtato degli oneri relativi all'ottenimento della sanatoria edilizia per la diversa ripartizione interna riscontrata al piano primo dell'abitazione; importo stimato in € 2.800,00; pertanto il valore del lotto è quantificabile in € 122.492,00 - € 2.800,00 = € 119.692,00 che si arrotonda a € 119.700,00.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 10/2021 R.G.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	Dott. Tommaso David
Custode Giudiziario	Avv. Maria Luisa Palladino
C.T.U	geom. Marcello Padovano

Recapito	0873/380439
Recapito	3486606020

LOTTO N°	Unico	Prezzo base d'asta	€ 119.700,00	Zona
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
Cupello		CH	Via Fratelli Cairoli, 2	

Diritti:

Piena proprietà	quota	1/1				
Convenzione matrimoniale	<i>Comunione dei beni</i>			<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
	<i>Separazione dei beni</i>					X
Stato civile libero	<i>Separato</i>		X			

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	X
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati

Identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani/Consistenza	Categ.	Classe	Rendita
1		10	6.5	A/4	4	268,56
1		11	14 mq	C/2	1	26,86

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	MQ. 197,22					
Superfici delle pertinenze	MQ. 20.80					
Anno di costruzione	Ante 1967	Anno di ultima ristrutturazione				2000
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	X	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	X <i>pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	X	Impianto termico	<i>autonomo</i>	X <i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	Abitato dalla esecutata	
Legge 47/85 e successive	===					
Vendite successive al pignoramento:	===					
Altri dati	===					

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi:

- a) la data del giuramento: 12.07.2021
- b) la data di inizio delle operazioni peritali: 04.10.2021
- c) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico: giorni 90
- d) di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga: ===

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Vasto, 03 dicembre 2021

Il C.T.U.
Geom. Marcello PADOVANO

Allegati:

Allegato 1 – Visura catastale ante variazione ed Estratto di mappa

Allegato 2 – Atto di compravendita

Allegato 3 – Planimetrie Catastali particella [REDACTED] del Comune di Cupello

Allegato 4 - Piante dello stato attuale

Allegato 5 - DOCFA e Planimetria catastale aggiornata, Visura aggiornata

Allegato 6 – Concessione edilizia 895/1979 ed elaborati progettuali

Allegato 7 – D.I.A. protocollo 1034 del 21.02.2000 ed elaborati progettuali

Allegato 8 – Documentazione fotografica

Copia Perizia con dati sensibili mascherati