

Tribunale Civile e Penale di Vasto (Ch) – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 12/2021

Promossa da: [REDACTED], in persona [REDACTED] –
amministrazione condominiale [REDACTED], ubicato in Vasto (Ch), alla [REDACTED],
elettivamente domiciliato in Vasto (Ch) alla via del Cimitero n°25, presso lo studio di [REDACTED]
[REDACTED] t e
dall'Avv [REDACTED] con email pec,
[REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]
[REDACTED] in persona del suo Legale Rappresentante pro [REDACTED]
[REDACTED], residente in via Guglielmo Marconi [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. TOMMASO DAVID

Perito (C.T.U.): ARCH. MASSIMO RUZZI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Ruzzi, con studio a Vasto in Via delle Gardenie n° 34, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 864, in adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso David, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 12/2021 promossa dal [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]
[REDACTED]



PREMESSA

Con istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Vasto il 04 aprile 2021, [REDACTED]
[REDACTED], difensori [REDACTED] chiedevano di disporre, previo espletamento degli adempimenti integrativi di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 09 agosto 2021, avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Vasto (Ch), così distinti:

- **Immobilabile n°1**, unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (Ch), ubicato in via Corso Europa 27, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.III 1467, subalterno 112, con categoria catastale C6 e classe 7, con una consistenza pari a 22 mq e consistenza catastale pari a 24 mq, rendita Euro 74,99, piano seminterrato, interno 57;
- **Immobilabile n°2**, unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (Ch), ubicato in via Corso Europa 27, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.III 1467, subalterno 113, con categoria catastale C6 e classe 7, con una consistenza pari a 20 mq e consistenza catastale pari a 25 mq, rendita Euro 68,17, piano seminterrato, interno 58;
- **Immobilabile n°3**, unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (Ch), ubicato in via Giulio Cesare, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.III 1484, subalterno 40, con categoria catastale C6 e classe 7, con una consistenza pari a 23 mq e consistenza catastale pari a 22 mq, rendita Euro 78,40, piano seminterrato, interno 41.

In data 04 Ottobre 2021 per il procedimento sopraddetto, il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'Avv. Giampaolo Di Marco come custode dei beni immobiliari.

In data 13 Ottobre 2021 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 04 Ottobre 2021 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare



la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento e, pertanto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali, entro il giorno 14 gennaio 2022.

Il sottoscritto Ctu, in data 28 ottobre 2021 fissava e convocava presso i locali pignorati il sopralluogo, per effettuare tutti i rilievi del caso e, per mezzo mail/pec, inviava la comunicazione [REDACTED] [REDACTED] e per conoscenza al Custode nominato Avv. Giampaolo Di Marco e [REDACTED] delegato della parte procedente (doc. allegato n.1).

Da detta comunicazione risultava che la mail [REDACTED] della società eseguita, risultava inibita alla ricezione e per tale motivo il sottoscritto CTU, prontamente, il giorno seguente inviava presso l'indirizzo della società eseguita, per mezzo di posta raccomandata 1, la convocazione di sopralluogo (doc. allegato n.2).

In data 04 novembre 2021 lo scrivente riceveva la raccomandata di ritorno con l'apposizione da parte delle Poste italiane come "indirizzo sconosciuto" (indirizzo indicato in atti della società [REDACTED] [REDACTED], (doc. allegato n.3).

In data 05 novembre, il sottoscritto provvedeva a comunicare al Custode Giudiziario la non reperibilità della Soc. eseguita, il quale prontamente faceva istanza all'Ill.mo Giudice di richiesta di liberazione dell'immobile e di accesso forzoso ex art. 560 c.p.c. (doc. allegato n.4).

Dopo giusta comunicazione, il sottoscritto Ctu, in data 03 novembre 2021, riceveva comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, che per i locali oggetto di esecuzione forzata di vendita non vi erano presenti contratti registrati in corso, a nome della stessa società (doc. allegato n.5).



Di conseguenza, in data 16 novembre 2021, si faceva richiesta presso l'ufficio della cancelleria (ufficio esecuzioni) del Tribunale di Vasto (doc. allegato n.6), del Decreto di Trasferimento rep. 268 del 2008 (doc. allegato n.7) che lo scrivente provvederà a ritirare in data 16 novembre 2021.

Nei giorni seguenti il sottoscritto si recava presso i locali per prendere visione della loro dislocazione e, unitamente all'amministratore pro-tempore [REDACTED], individuava al piano garage del [REDACTED], i garage contraddistinti con i sub 112 e 113, ubicati a margine della corsia garage del fabbricato e bene evidenziati nell'elaborato planimetrico del condominio stesso (doc. allegato n.8).

Diversa invece, la situazione presso il [REDACTED], nel quale piano garage interrato è presente l'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione ed in particolare il locale censito al N.c.e.u. del Comune di Vasto al fg. n° 34, p.IIa 1484, sub 40 con interno 41.

Per detto garage infatti, a causa della mancanza di un elaborato planimetrico specifico del piano, risultava di non facile individuazione il box in questione, essendo nel piano suddetto presenti circa 80 box auto.

Nei giorni seguenti, unitamente all'Amministratore del Condominio, il sottoscritto si recava sul posto per individuare il box n°41 ed, unitamente a dei condomini proprietari dei box vicini, si riusciva a rintracciare il locale garage identificato con il Subalterno 40.

Per meglio individuarlo, anche per una più semplice vendita, si elaborava, previo rilievo dettagliato, la planimetria intera dell'intera corsia garage, evidenziando sulla stessa, l'ubicazione del relativo box (doc. allegato n.9).



Nei giorni a seguire, lo stesso in più occasioni, effettuava una ricerca presso l'archivio Urbanistica del Comune di Vasto, per accertare ed estrarre copia di tutti gli atti urbanistici autorizzativi (doc. allegato n.10).

Visto l'impossibilità di poter effettuare il sopralluogo in data 09 gennaio 2022 si richiedeva la giusta proroga per la consegna del documento peritale.

In data 13 gennaio 2022, l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava allo scrivente CTU una proroga pari a 60 giorni con nuova scadenza per la consegna dell'elaborato peritale fissato al 14/03/2022.

In data 21 febbraio 2022 il Custode Giudiziario, in persona dell'Avv. Giampaolo Di Marco, alla presenza dei relativi Amministratori di Condominio, dopo le dovute comunicazioni alla parte esecutata, fissava ed effettuava l'accesso forzoso ai sensi dell'ex art. 560 c.p.c., presso i locali oggetto di esecuzione immobiliare, per permettere allo scrivente CTU le operazioni peritali.

Durante il sopralluogo venivano eseguiti i rilievi del caso tendenti alla verifica della consistenza dell'immobile.

Dalle risultanze del sopralluogo, non sopraggiungeva la necessità di aggiornare le planimetrie catastali in quanto quelle presenti in banca dati, presso gli uffici del catasto di Chieti, risultavano conformi allo stato di fatto.

Nei giorni successivi il CTU riportava in CAD le relative planimetrie al fine di poter effettuare la giusta stima immobiliare.

Le operazioni peritali eseguite sono consistite in:

- rilievo fotografico dello stato dei luoghi;



- rilievo piano altimetrico.

Successivamente il sottoscritto ha proceduto alla:

- restituzione grafica in Cad degli immobili (Allegati 11/1, 11/2,11/3).

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

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

Considerando che il creditore procedente, tramite i suoi difensori [REDACTED] [REDACTED] mediante giusta procura speciale in atti, ha depositato in data 07 aprile 2021 l'istanza di vendita, e lo stesso ha depositato in data 04 giugno 2021 la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 secondo comma del c.p.c integrata il 09 agosto 2021 a seguito della richiesta del 27 giugno 2021 di integrazione della certificazione ipocatastale ante ventennio del dante causa dei beni da parte l'Ill.mo Giudice dell'ES., tenendo conto anche dei termini feriali, il creditore ha rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

b) "Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., acquisendo



inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. C.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:”

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

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell’atto di pignoramento, nel particolare, gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al N.C.E.U. e si individuano:

- al foglio n°34 del Comune di Vasto, p.lla 1467, sub. 112, con categoria C6 (box auto), posto al piano seminterrato di una palazzina denominata [REDACTED] in Corso Europa n°27, con una consistenza pari a 22 mq ed una consistenza catastale pari a 24 mq, contraddistinto con l’interno n°57, con classe 7 e con rendita pari ad €74,99;
- al foglio n°34 del Comune di Vasto, p.lla 1467, sub. 113, con categoria C6 (box auto), posto al piano seminterrato di una palazzina denominata [REDACTED] in Corso Europa n°27, con una consistenza pari a 20 mq ed una consistenza catastale pari a 25 mq, contraddistinto con l’interno n°58, con classe 7 e con rendita pari ad € 68,17;
- al foglio n°34 del Comune di Vasto, p.lla 1484, sub. 40, con categoria C6 (box auto), posto al piano seminterrato di una palazzina denominata “[REDACTED] in Via Giulio Cesare, con una consistenza pari a 23 mq ed una consistenza catastale pari a 22 mq, contraddistinto con l’interno n°41, con classe 7 e con rendita pari ad €78,40.

Si attesta la regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.

2) “Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore eseguito verificando la serie continua di trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba



sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi.”

Gli immobili sono dei box auto facenti parte di due immobili distinti, in particolare gli immobili ubicati in via Corso Europa n°27 sono censiti al Foglio n°34 del Comune di Vasto, p.lla 1467 contraddistinti con i subalterni 112 e 113 e fanno parte di un complesso immobiliare denominato “██████████” ubicati nel suo piano seminterrato.

Diverso invece il box auto contraddistinto al N.c.e.u. al Foglio n°34 del Comune di Vasto, p.lla 1484 contraddistinto con il Sub 40 che fa parte integrante del Condominio denominato “██████████”, ubicato in via Giulio Cesare senza numero civico, il cui box è stato individuato sul posto per via della mancanza dell’elaborato planimetrico di piano.

I primi due Box (Sub 112 e Sub 113 della p.lla 1467), sono ubicati a fine corsia a margine del piano garage del ██████████ confinanti con l’uscita della corsia garage e con il sub 111 di proprietà per pari quota dei sig.ri ██████████, mentre il box auto ubicato nel Condominio denominato “██████████” si trova sulla destra dopo alcuni box dall’ingresso su via Giulio Cesare.

Proprietario degli immobili su descritti risulta la ██████████
██████████

Gli immobili appartengono per la piena proprietà ██████████ in virtù del DECRETO DI TRASFERIMENTO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/03/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 268 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9347.1/2008 Reparto PI di CHIETI in atti dal 27/06/2008, bene trasferito dal fallimento ██████████ con sede in Vasto (Chieti) in via Giulio Cesare 16/A, con partiva IVA 00090490699, pervenuta a sua volta alla precedentemente detta per via dell’Atto del 15/07/1997 Pubblico ufficiale ██████████ (CH)



Repertorio n. 35861 di MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 7839.1/1997 in atti dal 09/11/1998.

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

3) “Verifichi l’accatamento 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’accatamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendo, se mancante.”

Le unità oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria sono censite al N.C.E.U. e descritte come segue:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (Ch), ubicato in via Corso Europa 27, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.IIa 1467, subalterno 112, con categoria catastale C6 e classe 7, con una consistenza pari a 22 mq e consistenza catastale pari a 24 mq, rendita Euro 74,99, piano seminterrato, interno 57;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (Ch), ubicato in via Corso Europa 27, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.IIa 1467, subalterno 113, con categoria catastale C6 e classe 7, con una consistenza pari a 20 mq e consistenza catastale pari a 25 mq, rendita Euro 68,17, piano seminterrato, interno 58;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (Ch), ubicato in via Giulio Cesare, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.IIa 1484, subalterno 40, con categoria catastale C6 e classe 7, con



una consistenza pari a 23 mq e consistenza catastale pari a 22 mq, rendita Euro 78,40 , piano seminterrato, interno 41;

Le su indicate unità immobiliari derivano dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 (dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/09/1988, prot. n. 572BISC Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015) e non hanno subito nel ventennio precedente modifiche dei dati catastali.

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo degli immobili oggetto di pignoramento, constatando, dopo aver provveduto alla rielaborazione in CAD (allegati n° 11-1, n° 11-2, n°11-3) rispetto alla planimetria catastale in atti, lievissime differenze planimetriche comunque rientranti nella casistica delle tolleranze accettabili e per cui se ne attesta la conformità catastale (allegato n° 17).

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."

Immobile n°1.

L'immobile ubicato presso il Condominio denominato [REDAZIONE] Fabbricato B in via Corso Europa n°27, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.lla 1467, subalterno 112, con categoria catastale C6 e classe 7, con una consistenza pari a 22 mq e consistenza catastale pari a 24 mq, rendita Euro 74,99, piano seminterrato, interno 57, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n°329/85 del 23 dicembre 1985 (allegato n°12) denominata come variante alle licenze Edilizia n°86/76, 87/76, 88/76 (allegato n°13), lotto 1 sud-est-nord, per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione



denominati A e B, lotto 1, della lottizzazione convenzionata di proprietà dei fratelli D'avalos, viste le lottizzazioni convenzionate approvate dalla GRA n°721 del 06.02.1975, e successiva approvazione di variante n°86/87 prot. n:31919 urb./3941/86 (allegato n°14), autorizzazione rilasciata in data 05 agosto 1987 per la modifica alle distanze ed ai confini, secondo il verbale di linee e quote in particolare per il fabbricato A, aumentata la superficie del piano interrato e delle altezze interne dello stesso, e ripartito il piano sottotetto, mentre per il Fabbricato B (nei quali insistono i due box pignorati) aumentata la superficie del piano interrato, realizzazione di n° 2 vani interrati, ripartito il sottotetto e la creazione di un cavedio sulla parte del tetto.

Immobilie n°2. L'immobile ubicato presso il Condominio denominato [REDACTED] Fabbricato B in via Corso Europa n°27, censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.Illa 1467, subalterno 113, con categoria catastale C6 e classe 7, con una consistenza pari a 20 mq e consistenza catastale pari a 25 mq, rendita Euro 68,17 , piano seminterrato, interno 58, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n°329/85 del 23 dicembre 1985 denominata come variante alle licenze Edilizia n°86/76, 87/76, 88/76, lotto 1 sud-est-nord, per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione denominati A e B, lotto 1, della lottizzazione convenzionata di proprietà dei fratelli D'avalos, viste le lottizzazioni convenzionate approvate dalla GRA n°721 del 06.02.1975 e successiva approvazione di variante n°86/87 prot. n:31919 urb./3941/86, autorizzazione rilasciata in data 05 agosto 1987 per la modifica alle distanze ed ai confini, secondo il verbale di linee e quote in particolare per il fabbricato A, aumentata la superficie del piano interrato e delle altezze interne dello stesso, e ripartito il piano sottotetto, mentre per il Fabbricato B (nei quali insistono i due box pignorati) aumentata la superficie del piano interrato, realizzazione di n° 2 vani interrati, ripartito il sottotetto e la creazione di un cavedio sulla parte del tetto.



Per i suddetti immobili n°1 e n°2 è stata richiesta il certificato di abitabilità/agibilità in data 24 novembre 1989 con protocollo di registro n°35328, ma relativamente al piano interrato non si è ravvisato un certificato di agibilità regolarmente rilasciato dal Comune di Vasto.

Immobilabile n°3. L'immobile ubicato presso il Condominio denominato [REDACTED] Blocco B in via Giulio Cesare s.n.c., censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.IIa 1484, subalterno 40, con categoria catastale C6 e classe 7, con una consistenza pari a 23 mq e consistenza catastale pari a 22 mq, rendita Euro 78,40, piano seminterrato, interno 41, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n°418/86 del 11 maggio 1987 (allegato n.15), inerente la costruzione di n°3 fabbricati di civile abitazione contraddistinti con le lettere A-B-C sul lotto 3 della Lottizzazione convenzionata denominata "D'Avalos".

In data 29 luglio 1988 veniva rilasciata una Concessione Edilizia in sanatoria n°397/88 (allegato n.16) come variante in corso d'opera che riguardava sostanzialmente una diversa ripartizione/distribuzione con modifica anche della sagoma generale, anche dei locali garage posti al piano interrato come riportata nella tavola di riferimento allegato al progetto denominato esecutivi interrato a firma del progettista [REDACTED].

Per detto piano garage (interrato) del fabbricato B, non è stato mai richiesto il certificato di Agibilità.

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



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

Gli immobili, tranne qualche leggera difformità annotabile nelle tolleranze previste per legge risultano conformi alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Vasto.

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"

Le particelle 1467 e 1484 del foglio n°34 del Comune di Vasto dove insistono i relativi fabbricati non sono gravati da nessun tipo di censi, livelli o uso civico.

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

Relativamente agli immobili n°1 e 2 censiti al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.IIa 1467, subalterno 112 e 113, ubicati presso il [REDACTED], la situazione contabili della [REDACTED] risulta la seguente;

Spese condominiali fisse di gestione o manutenzione: Box auto sub 112 € 54,30, Box auto 113 € 52,54.

Quota Lavori straordinari Adeguamento Autorimessa: Box Auto sub 112 € 609,27, Box auto sub 113 € 589,95,



Quote 2021 non versate: Box auto sub 112 € 47,71, Box auto sub 113 € 46,17

Quote 2020 non versate: Box auto sub 112 € 47,83, Box Auto sub 113 € 46,29.

Saldi pregressi al 31/12/2019 non versati: Box Auto sub 112 € 1.042,30, Box Auto sub 113 € 3.673,04.

Relativamente all'immobile n°3 censito al N.C.E.U. al Foglio n° 34, P.Illa 1484, subalterno 40 presso il [REDACTED] BLOCCO B, la situazione contabili della [REDACTED]

[REDACTED] risulta la seguente;

[REDACTED] alla data odierna ha un debito pregresso totale nei confronti del Condominio. [REDACTED] i € 3.125,00, di cui nel corso dello scorso 2021 ha un debito pari ad € 334.50 di quote di gestione ordinaria condominiale secondo il consuntivo approvato dall'assemblea, mentre per l'anno 2022 in corso e secondo il preventivo di gestione il debito è pari a € 200.00.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Vasto, in via Corso Europa n°27 e via Giulio Cesare snc, risultano di proprietà per 1/1 della società [REDACTED]

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



Da un'indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 03 febbraio 2022, si fa presente che sono ancora iscritti relativamente ai sub 112 (immobile 1) e 113 (immobile n°2) del foglion°34 p.lla 1467 trascrizioni, iscrizioni e annotazioni non cancellati e non rinnovate dopo il decreto di trasferimento avvenuto il 20 marzo 2008 e precedenti il ventennio di riferimento:

ISCRIZIONE del 22/10/1996 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 14553 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 21/10/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 08/11/1996 - Registro Particolare 1704 Registro Generale 15459 Pubblico ufficiale LO IACONO ARNALDO Repertorio 33939 del 07/11/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO;

ISCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 1717 Registro Generale 15533 Pubblico ufficiale LO IACONO ARNALDO Repertorio 33945 del 08/11/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO;

ISCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 15577 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1865 del 07/11/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE del 24/02/1999 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 2235 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 246 del 20/01/1999 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

Riporto le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni non cancellati e non rinnovate prima del decreto di trasferimento avvenuto il 20 marzo 2008 nel ventennio di riferimento:

TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 14809 Registro Generale 20047



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1071 del 20/10/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Riporto le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni presenti dopo il decreto di trasferimento avvenuto il

20 marzo 2008:

ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 15753 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8300 del 01/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE del 14/04/2021 - Registro Particolare 4931 Registro Generale 6621 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O TRIB. VASTO Repertorio 147 del 23/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Diversa invece le formalità presenti relativamente al sub 40 del foglio n°34 p.lla 1484 (**immobile n°3**), dove anche qui sono ancora presenti formalità iscritte e non cancellate antecedente il ventennio di riferimento:

ISCRIZIONE del 22/10/1996 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 14553 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 21/10/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 15577 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1865 del 07/11/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE del 24/02/1999 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 2235 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 246 del 20/01/1999 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;



ISCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 2111 Registro Generale 12249 Pubblico ufficiale
LO IACONO ARNALDO Repertorio 11510 del 07/06/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Riporto le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni presenti dopo il decreto di trasferimento avvenuto il
20 marzo 2008:

ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 15753 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 8300 del 01/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE del 14/04/2021 - Registro Particolare 4931 Registro Generale 6621 Pubblico ufficiale
UFF. GIUDIZIARIO C/O TRIB. VASTO Repertorio 147 del 23/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il sopralluogo del 21 febbraio 2021 è stato eseguito alla presenza del Custode Giudiziario, che dopo
ordinanza del Giudice delle Esecuzioni ha provveduto all’accesso forzoso presso i tre immobili
oggetto di esecuzione immobiliare.

Durante le operazioni peritali si è dedotto che i box non sono occupati da persone diverse dal
proprietario, sono vuoti e privi di qualsiasi materiale di risulta.

**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.”**



Come da comunicazione della Agenzia delle Entrate del 03 novembre 2021 prot. 60237 (Allegato) non sono registrati contratti di affitto sugli immobili pignorati a nome della soc. esecutata proprietaria degli immobili (allegato n°5)

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.”

Data la consistenza dei beni lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in n° 3 lotti distinti, in quanto trattasi di box auto (garage) distinti ed autonomi, posti nel piano interrato delle palazzine denominate Palazzina “B” del Condominio [REDACTED] (immobile n°1 e n°2) e nella Palazzina “B” del Condominio [REDACTED] (immobile n°3).

Singolarmente hanno una propria autonomia e possono essere così descritti:

LOTTO N°1, Box auto (garage), ubicato al piano interrato della palazzina “B” facente parte del complesso immobiliare denominato [REDACTED] ubicato in via Corso Europa n°27, riportato al catasto fabbricati del Comune di Vasto (Ch), al fg. n°34 p.lla 1467 sub 112, con categoria catastale C/6 Classe 7 con consistenza pari 22 mq, superficie catastale pari a 24 mq posta al piano S1 e con rendita catastale pari ad Euro 74,99 contraddistinto con l’interno n°57.

Per il suddetto **lotto n°1** sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie che dovranno essere cancellate:



- ISCRIZIONE del 22/10/1996 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 14553 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 21/10/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 08/11/1996 - Registro Particolare 1704 Registro Generale 15459 Pubblico ufficiale LO IACONO ARNALDO Repertorio 33939 del 07/11/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO;
- ISCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 1717 Registro Generale 15533 Pubblico ufficiale LO IACONO ARNALDO Repertorio 33945 del 08/11/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO;
- ISCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 15577 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1865 del 07/11/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/02/1999 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 2235 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 246 del 20/01/1999 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

Iscrizioni e annotazioni non cancellati e non rinnovate prima del decreto di trasferimento avvenuto il 20 marzo 2008 nel ventennio di riferimento:

- TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 14809 Registro Generale 20047 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1071 del 20/10/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Iscrizioni e annotazioni presenti dopo il decreto di trasferimento avvenuto il 20 marzo 2008:

- ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 15753 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8300 del 01/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



- TRASCRIZIONE del 14/04/2021 - Registro Particolare 4931 Registro Generale 6621 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O TRIB. VASTO Repertorio 147 del 23/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO N°2, Box auto (garage), ubicato al piano interrato della palazzina "B" facente parte del complesso immobiliare denominato [REDACTED] ubicato in via Corso Europa n°27, riportato al catasto fabbricati del Comune di Vasto (Ch), al fg. n°34 p.lla 1467 sub 113, con categoria catastale C/6 Classe 7 con consistenza pari 20 mq, superficie catastale pari a 25 mq, posta al piano S1 e con rendita catastale pari ad Euro 74,99 contraddistinto con l'interno n°58.

Per il suddetto **lotto n°2** sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie che dovranno essere cancellate:

- ISCRIZIONE del 22/10/1996 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 14553 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 21/10/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 08/11/1996 - Registro Particolare 1704 Registro Generale 15459 Pubblico ufficiale LO IACONO ARNALDO Repertorio 33939 del 07/11/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO;
- ISCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 1717 Registro Generale 15533 Pubblico ufficiale LO IACONO ARNALDO Repertorio 33945 del 08/11/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO;
- ISCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 15577 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1865 del 07/11/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



- TRASCRIZIONE del 24/02/1999 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 2235 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 246 del 20/01/1999 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

Iscrizioni e annotazioni non cancellati e non rinnovate prima del decreto di trasferimento avvenuto il 20 marzo 2008 nel ventennio di riferimento:

- TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 14809 Registro Generale 20047
- Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1071 del 20/10/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Iscrizioni e annotazioni presenti dopo il decreto di trasferimento avvenuto il 20 marzo 2008:

- ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 15753 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8300 del 01/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 14/04/2021 - Registro Particolare 4931 Registro Generale 6621 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O TRIB. VASTO Repertorio 147 del 23/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO N°3, Box auto (garage), ubicato al piano interrato della palazzina "B" facente parte del complesso immobiliare denominato [REDACTED], ubicato in via Giulio Cesare snc, riportato al catasto fabbricati del Comune di Vasto (Ch), al fg. n°34 p.lla 1484 sub 40, con categoria catastale C/6 Classe 7 con consistenza pari 23 mq, superficie catastale pari a 22 mq, posta al piano S1 e con rendita catastale pari ad Euro 78,40 contraddistinto con l'interno n°41.

Per il suddetto **lotto n°3** sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie che dovranno essere cancellate:



- ISCRIZIONE del 22/10/1996 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 14553 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 21/10/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 09/11/1996 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 15577 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1865 del 07/11/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/02/1999 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 2235 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 246 del 20/01/1999 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;
- ISCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 2111 Registro Generale 12249 Pubblico ufficiale LO IACONO ARNALDO Repertorio 11510 del 07/06/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Iscrizioni e annotazioni presenti dopo il decreto di trasferimento avvenuto il 20 marzo 2008:

- ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 15753 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8300 del 01/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 14/04/2021 - Registro Particolare 4931 Registro Generale 6621 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O TRIB. VASTO Repertorio 147 del 23/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il sottoscritto professionista dichiara che ai fini del trasferimento degli immobili così come descritti non sono necessari atti di frazionamento o divisioni di natura catastale.

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



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

Descrizione degli immobili

Gli immobili si trovano nel Comune di Vasto e fanno parte di due fabbricati diversi, in particolare i box auto (garage) contraddistinti con il subalterno 112 (**Lotto n°1**) e il subalterno 113 (**Lotto n°2**), sono ubicati al piano interrato del Condominio denominato "██████████" e sono posti a sud del relativo piano garage alla fine della corsia comune di garage, a confine con l'uscita verso sud.

Gli stessi si trovano in uno stato buona manutenzione e non necessitano di particolari lavori per poterne godere.

Il Box contraddistinto nel **Lotto 1** ha una superficie netta calpestabile di 20.62 mq e una superficie lorda pari a 23.91 mq mentre il Box contraddistinto nel **Lotto 2** ha una superficie netta calpestabile di 20.06 mq e una superficie lorda pari a 25.77 mq e presentano una pavimentazione in cemento, le mura intonacate a civile e risultano chiuse mediante normale saracinesca a ribalta di tipo zincata.

I box sono accessibili per via di un ingresso posto al centro della relativa corsia garage di natura condominiale.



Diversa ubicazione invece per il box auto (garage) contraddistinto con il subalterno 40 della P.IIa 1484 (**Lotto n°3**), il quale si trova nel piano seminterrato del fabbricato “B”, denominato [REDACTED] con accesso dalla via Giulio Cesare. La stessa ha una superficie netta calpestabile pari a 22.82 mq e una superficie lorda pari a 26.74 mq.

Lo stesso presenta una pavimentazione in ceramica, le mura intonacate a civile e risulta chiusa mediante saracinesca a due ante zincate. Il box è accessibile per tramite una rampa accessibile direttamente dalla via Giulio Cesare.

Descrizione consistenze: LOTTO N°1

Nella tabella sottostante è riportato un riepilogo delle consistenze del lotto n°1:

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta Mq	Coefficiente	Superficie Lorda Mq
Fg.	P.IIa	Sub					
34	1467	112	Seminterrato	Box Auto	20.62	100%	23.91
Totale Mq							24

Descrizione consistenze: LOTTO N°2

Nella tabella sottostante è riportato un riepilogo delle consistenze del lotto n°2:

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta Mq	Coefficiente	Superficie Lorda Mq



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°12 /2021 TRIBUNALE DI VASTO

Fg.	P.Illa	Sub					
34	1467	113	Seminterrato	Box Auto	20.06	100%	25.77
Totale Mq							26

Descrizione consistenze: LOTTO N°3

Nella tabella sottostante è riportato un riepilogo delle consistenze del lotto n°2:

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta Mq	Coefficiente	Superficie Lorda Mq
Fg.	P.Illa	Sub					
34	1484	40	Seminterrato	Box Auto	20.06	100%	26.74
Totale Mq							27

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.



Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale dello scrivente, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detti immobili (box auto), considerata anche la loro attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la loro ubicazione, visto anche la carenza di posti auto nella zona, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 900,00 il valore a metro quadro** per il Lotto n°1 e n°2, mentre per il Box definito nel Lotto n°3 considerata la sua posizione agevole e ben collegata con la strada principale di via Giulio Cesare (strada importante per via della presenza di diverse attività commerciali), ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 1050,00 il valore a metro quadro**.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°1							
Fg.	P.IIa	Sub					
34	1484	40	Seminterrato	Box Auto	24	900,00	21.600,00
Importo Totale LOTTO N°1							€ 21.600,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 34 p.IIa 1467, sub. 112 del Comune di Vasto (Ch) e nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°1 è pari ad € 21.600,00 (euro ventunomilaseicento /00)**.



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°12 /2021 TRIBUNALE DI VASTO

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie	Importo	Totale in
LOTTO N°2					Lorda Mq	unitario al	Euro
						Mq in Euro	
Fg.	P.Illa	Sub					
34	1467	113	Seminterrato	Box Auto	25	900,00	22.500,00
Importo Totale LOTTO N°2							€ 22.500,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 34 p.Illa 1467, sub. 113 del Comune di Vasto (Ch) e nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°2 è pari ad € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00)**.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie	Importo	Totale in
LOTTO N°3					Lorda Mq	unitario al	Euro
						Mq in Euro	
Fg.	P.Illa	Sub					
34	1484	40	Seminterrato	Box Auto	27	1.050,00	28.350,00
Importo Totale LOTTO N°3							€ 28.350,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 34 p.Illa 1484, sub. 40 del Comune di Vasto (Ch) e nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°3 è pari ad € 28.350,00 (euro ventottomilatrecentocinquanta/00)**.



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

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

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

Sono presenti creditori iscritti alla data del 21 febbraio 2022, che risulta essere la **GARDAN LIBERTY SERVICING S.P.A. QUALE PROC. DI LEVITICUS SPV S.R.L.**, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, capitale sociale Euro 150.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma 10581450961, partita IVA 15430061000, registrato alla Agenzia delle Entrate, Ufficio di Roma 4, il 09 giugno 2021 al n. 20109 serie 1T, facente parte del "Gruppo Bancario Credito Fondiario", codice ABI 10312.7, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Credito Fondiario S.p.A, in persona del dott. **[REDACTED]**, nato a Roma, il 1.1.1956, **[REDACTED]**, rappresentata e difesa disgiuntamente **[REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La notifica ai creditori iscritti e non intervenuti è regolare.

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."



Lotto N°1

Box auto (garage), ubicato al piano seminterrato adibito a rimessa auto, di una palazzina denominata "B" facente parte del Condominio [REDACTED] di Corso Europa n°27, Vasto (Ch), contraddistinta catastalmente al fg. 34 p.la 1467 subalterno 112 del Comune di Vasto, avente categoria catastale C/6 con classe 7, con una rendita pari ad € 74,99, identificata con l'interno n°57.

L'immobile è nella disponibilità della società [REDACTED]

[REDACTED], in virtù del DECRETO DI TRASFERIMENTO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/03/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 268 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9347.1/2008 Reparto PI di CHIETI in atti dal 27/06/2008, risulta libero e non occupato da persone diverse dal proprietario. Edificato con giuste concessioni edilizie, Concessione Edilizia n°329/85 del 23 dicembre 1985 denominata come variante alle licenze Edilizia n°86/76, 87/76, 88/76 e successiva approvazione di variante n°86/87 prot. n:31919 urb./3941/86, autorizzazione rilasciata in data 05 agosto 1987. L'immobile risulta regolare all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Vasto. Manca del certificato di agibilità.

Lotto N°2

Box auto (garage), ubicato al piano seminterrato adibito a rimessa auto, di una palazzina denominata "B" facente parte del Condominio [REDACTED] di Corso Europa n°27, Vasto (Ch), contraddistinta catastalmente al fg. 34 p.la 1467 subalterno 113 del Comune di Vasto, avente categoria catastale C/6 con classe 7, con una rendita pari ad € 68,17, identificata con l'interno n°58.

L'immobile è nella disponibilità della società [REDACTED]

[REDACTED] in virtù del DECRETO DI TRASFERIMENTO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/03/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 268 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9347.1/2008 Reparto PI di CHIETI in atti dal 27/06/2008, risulta libero e non occupato da persone diverse dal proprietario. Edificato con giuste



concessione edilizie Concessione Edilizia n°329/85 del 23 dicembre 1985 denominata come variante alle licenze Edilizia n°86/76, 87/76, 88/76 e successiva approvazione di variante n°86/87 prot. n:31919 urb./3941/86, autorizzazione rilasciata in data 05 agosto 1987. L'immobile risulta regolare all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Vasto. Manca del certificato di agibilità.

Lotto N°3

Box auto (garage), ubicato al piano seminterrato adibito a rimessa auto, di una palazzina denominata "B" facente parte del [REDACTED] di via Giulio Cesare snc, Vasto (Ch), contraddistinta catastalmente al fg. 34 p.la 1484 subalterno 40 del Comune di Vasto, avente categoria catastale C/6 con classe 7, con una rendita pari ad € 78,40, identificato con l'interno n°41.

L'immobile è nella disponibilità della società [REDACTED]

[REDACTED], in virtù del DECRETO DI TRASFERIMENTO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/03/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 268 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9347.1/2008 Reparto PI di CHIETI in atti dal 27/06/2008, risulta libero e non occupato da persone diverse dal proprietario.

Edificato in forza della Concessione Edilizia n°418/86 del 11 maggio 1987 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n°397/88 come variante in corso d'opera rilasciata in data 29 luglio 1988.

L'immobile risulta regolare all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Vasto. Manca del certificato di agibilità.

18) 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.

Il CTU ha provveduto alla notifica della relazione di stima verso il creditore precedente e agli intervenuti (vedasi allegato n°18). Non ha provveduto alla notifica della relazione peritale presso la sede legale della [REDACTED]



in quanto come da ricevuta di ritorno della lettera di sopralluogo, l'Indirizzo risulta sconosciuto (vedasi allegato n°3), motivo che ha portato all'accesso forzoso ai sensi dell'ex art. 560 c.p.c.

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

Per gli immobili su descritti, non sono stati elaborati dal sottoscritto CTU gli Attestati di Prestazione Energetica, in quanto la categoria catastale C/6 non rientra nella serie di tipologia indicate definite dall'articolo 3 del DPR 412/93, perché per tali edifici non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) e in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo, per tale motivi l'A.P.E. non è necessario ai fini del trasferimento del bene.

20) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

In tutti su descritti immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.

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

Vasto, lì 23 Febbraio 2022

Il CTU

Arch. Ruzzi Massimo



ALLEGATI

- Doc n.1 Convocazione di sopralluogo;
- Doc n.2 Ricevuta della convocazione del sopralluogo;
- Doc n.3 Ricevuta apposizione di indirizzo sconosciuto;
- Doc n.4 Comunicazione al Custode Giudiziario;
- Doc n.5 Risposta agenzia delle entrate;
- Doc n.6 Distinta Tribunale di Vasto;
- Doc n.7 Decreto Trasferimento [REDACTED];
- Doc n.8 Elaborato Planimetrico [REDACTED];
- Doc n.9 Rilievo corsia box [REDACTED] individuazione box interno 41;
- Doc n.10 Istanza Accesso agli atti;
- Doc n.11-1 Rilievo Lotto 1;
- Doc n.11-2 Rilievo Lotto 2;
- Doc n.11-3 Rilievo Lotto 3;
- Doc n.12 Concessione edilizia 329-85;
- Doc n.13 Concessione edilizia 88-76;
- Doc n.14 Pratica 86-87;
- Doc n.15 Concessione edilizia 418-86;
- Doc n.16 Concessione 397-88;
- Doc n.17 Planimetria catastale Lotto n.1, n.2 e n.3;
- Doc n.19 Planimetria individuazione immobile Lotto 3;
- Doc n.20 Planimetria individuazione immobili Lotto 1 e Lotto 2;
- Doc n.21 Rilievo fotografico Lotto n 1;



- Doc n.22 Rilievo fotografico Lotto n 2;
- Doc n.23 Rilievo fotografico Lotto n 3.

Vasto, lì 23 Febbraio 202

Il CTU

Arch. Ruzzi Massimo

