

Tribunale civile e penale di Vasto (Ch) – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 36/2022

Nei confronti di: [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. [REDACTED]

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

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Ing. Stefano Mariani, con studio a Vasto in Via [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1216, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. [REDACTED], rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 36/2022 promossa da [REDACTED].

PREMESSA

Con istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Vasto il 01/07/2022, [REDACTED], chiede che venga disposta, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 20 maggio 2022 quanto al [REDACTED] ed in data 24 maggio/13 giugno 2022 (ex art. 143 cod. proc. civ.) quanto alla [REDACTED], avente ad oggetto diritti di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

- 1) Piena proprietà per la quota di 99/100 in capo a [REDACTED]:
 - 1.1) Comune di San Salvo, immobile distinto al Catasto Fabbricati, foglio 3 particella 4260 sub. 4, cat. A2 di vani 6;
 - 1.2) Comune di San Salvo, immobile distinto al Catasto Fabbricati, foglio 3 particella 4260 sub. 21, cat. C6 di mq. 17.

In data 31 Agosto 2022 per il procedimento sopradetto il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'Avv. Michele D'Adamo come custode dei beni immobiliari. In data 9 Settembre 2022 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel



decreto di nomina del 31 Agosto 2022 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento, con scadenza fissata per il giorno **08/12/2022**.

In data 13 settembre 2022 con prot. 30088 lo scrivente depositava a mezzo Pec al Comune di San Salvo richiesta per l'accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento. Con Pec del 25 Ottobre 2022 il Comune di San Salvo inoltrava la documentazione urbanistica relativa agli immobili pignorati. Con Pec del 25 Ottobre 2022 la scrivente inoltrava all'Agenzia delle Entrate richiesta di eventuali contratti di affitto relativi agli immobili. L'Agenzia delle Entrate con Pec del 25 Novembre 2022 comunicava l'esito dei controlli effettuati.

In data 10 Ottobre 2022 il custode giudiziario Avv. [REDACTED] a mezzo raccomandata agli esecutati ed a mezzo pec al creditore precedente fissava la data del sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 27 Ottobre 2022.

In data 27 Ottobre 2022 avveniva il sopralluogo alla presenza del custode giudiziario e del [REDACTED].

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

Le operazioni peritali eseguite sono consistite in:

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

Successivamente ha proceduto alla:

- Restituzione grafica;



QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

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

Considerando che il creditore procedente ha depositato in data 1 Luglio 2022 l’istanza di vendita e che lo stesso ha depositato in data 24 Agosto 2022 la certificazione notarile sostitutiva, in riferimento all’art. 567, comma 2° del c.p.c. 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 di proprietà.”*

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

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

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

Piena proprietà per la quota [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili ubicati a San Salvo in Via Grasceta 72 e precisamente:



- immobile distinto al Catasto Fabbricati con il foglio 3, particella 4260, sub. 4, Cat. A2 di vani 6;
- immobile distinto al Catasto Fabbricati con il foglio 3, particella 4260, sub. 21, Cat. C6 di mq. 17.

I suddetti immobili sono pervenuti a [REDACTED] per acquisto fatto da [REDACTED], con sede a San Salvo C.F. [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] di San Salvo del 08/02/2008, rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 15/02/2008 al n. di formalità [REDACTED];

I terreni sui quali sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società [REDACTED] per:

- Atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di San Salvo del 11/01/2005 [REDACTED], trascritto presso la conservatoria di Chieti il giorno 20/01/2005 al n. [REDACTED] di formalità per acquisto fatto da [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di usufrutto;
- Atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di San Salvo del 04/10/1996 rep. [REDACTED], trascritto presso la conservatoria di Chieti il giorno [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità per acquisto fatto da [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di usufrutto;
- Atto di divisione a rogito notaio [REDACTED] di San Salvo del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso la conservatoria di Chieti il giorno [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] nato a San Salvo il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà;

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

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



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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, siti nel Comune di San Salvo in Via Grasceta 72, risultano di proprietà per la quota di 99/100 in capo a [REDACTED] e di 1/100 in capo a [REDACTED] e precisamente:

- Appartamento al piano terra distinto a Catasto Fabbricati, foglio 3 particella 4260 sub. 4, cat. A2, vani 6, rendita € 573,27; dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 11/06/2019 Pratica n. CH0042556 in atti dal 11/06/2019 Variazione Toponomastica D'Ufficio (n. 12325.1/2019); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del Classamento del 20/08/2008 Pratica n. CH0195989 in atti dal 20/08/2008 Variazione di Classamento (n. 7379.1/2008); Costituzione del 17/01/2008 Pratica n. CH0011806 in atti dal 17/01/2008 Costituzione (n. 180.1/2008).
- Garage al piano interrato distinto a Catasto Fabbricati, foglio 3 particella 4260 sub. 21, cat. C6, consistenza mq. 17, rendita € 56,19; dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 11/06/2019 Pratica n. CH0042556 in atti dal 11/06/2019 Variazione Toponomastica D'Ufficio (n. 12325.1/2019); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del Classamento del 20/08/2008 Pratica n. CH0195992 in atti dal 20/08/2008 Variazione di Classamento (n. 7382.1/2008); Costituzione del 17/01/2008 Pratica n. CH0011806 in atti dal 17/01/2008 Costituzione (n. 180.1/2008).

Gli immobili insistono su terreno distinto dalla part.lla 4260 ente urbano di mq 1561 generato con Tipo Mappale del 07/02/2007 Pratica n. CH0024193 in atti dal 07/02/2007 (n. 24193.1/2007), derivante dalla part.lla 4238 di mq 1561; la particella 4238 è stata generata con Frazionamento del 02/12/2004 Pratica n. CH0176816 in atti dal 02/12/2004 (n. 176816.1/2004) della particella 4044.

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo di tutti gli immobili, oggetto di pignoramento, constatando la presenza di alcune differenze rispetto ai vari titoli edilizi presentati presso il comune di appartenenza degli immobili. Per quanto sopra lo scrivente provvedeva a



redigere le varie planimetrie degli immobili in scala 1:100 sulla base delle misure riscontrate in fase di sopralluogo. (Allegati 12 e 13),

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.”

Le unità immobiliari ed il fabbricato di cui le stesse fanno parte sono stati realizzati in virtù del Permesso di Costruire n. [REDACTED] rilasciato dal Comune di San Salvo in data 5 Ottobre 2005 alla società [REDACTED]; in data 23.06.2008 con prot. [REDACTED] è stata presentata dalla società [REDACTED] una D.I.A. in variante n. [REDACTED] al Permesso di Costruire n. [REDACTED]. In data 05.11.2009 il Comune di San Salvo ha rilasciato il certificato di Agibilità n. [REDACTED] per il fabbricato, per appartamento ed il garage, oggetto di perizia. In data 15.03.2010 con prot. [REDACTED] Il [REDACTED] ha presentato al Comune di San Salvo la D.I.A. [REDACTED]/2010 per la realizzazione di una pensilina amovibile in legno.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- all’interno del garage al piano interrato è stato realizzato un bagno senza titolo edilizio. Tale bagno non permette di utilizzare l’immobile al piano interrato come parcheggio, andando a modificare i parametri autorizzati dal comune. Lo stesso allo stato attuale non è provvisto di certificazioni impiantistiche e di areazione obbligatoria per legge. Per i motivi sopraesposti e sentiti i tecnici comunali è necessaria la demolizione del bagno per riportare l’immobile alla destinazione d’uso a parcheggio.
- Nell’appartamento al piano terra la finestra del bagno principale è leggermente spostata, non è stata realizzata la spalletta all’ingresso dell’appartamento e nel soggiorno è stato realizzato un camino con canna fumaria esterna, le sistemazioni esterne all’appartamento sono leggermente diverse.

Con D.I.A. [REDACTED]_2010 è stata realizzata la tettoia in legno di copertura dell’ingresso dell’appartamento. La Regione Abruzzo ha rilasciato l’attestato di deposito strutturale il 21.07.2010 con prot. [REDACTED]. Rispetto al progetto depositato la tettoia:

- a) Misura 4,00 x 5,16 mt invece dei 3,73x5,16 mt autorizzati; le misure planimetriche maggiori sono sanabili in quanto, il posizionamento dei pilastri della tettoia, anche se diverso dal progetto depositato, non va a modificare le distanze di progetto dai confini; le dimensioni più grandi della tettoia possono essere sanate mediante la presentazione di una scia in sanatoria;



- b) è chiusa su quasi due lati con infissi; con l'inserimento degli infissi è stata eseguita una modifica prospettica, che può essere sanata mediante la presentazione di una scia in sanatoria;
- c) nella parte verso via grasceta ha un'altezza di 2,69 mt invece dei 2,25 mt previsti; le diverse altezze della pensilina costituiscono anch'esse una modifica prospettica che può essere sanata mediante la presentazione di una scia in sanatoria;
- d) la struttura è stata realizzata con n. 7 pilastri in legno invece dei 2 previsti dal progetto, quindi con struttura diversa da quella depositata sia al Comune che alla Regione.

In conclusione, dopo aver sentito i tecnici comunali, ed in riferimento all'art. 36 del DPR 380/01 le difformità relative alle modifiche interne, alle sistemazioni esterne ed alla tettoia esterna (previa verifica strutturale della stessa) possono essere sanate mediante la presentazione di una Scia in sanatoria.

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

- a) Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, dichiarazione di conformità, aggiornamento catastale e richiesta di agibilità: € 4.000,00 + CNPAIA + Iva;
- b) Oneri di oblazione e diritti di segreteria €1.065,00.

A questi costi vanno sommati i lavori necessari alla demolizione del bagno al piano interrato stimati in € 2.000,00.

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”*

Le unità immobiliari ed il fabbricato di cui le stesse fanno parte sono stati realizzati in virtù del Permesso di Costruire n. ■/2005 rilasciato dal Comune di San Salvo in data 5 Ottobre 2005 alla



■■■■■ srl; in data 23.06.2008 con prot. ■■■■■ è stata presentata dalla società ■■■■■ una D.I.A. in variante n. ■■■■/2008 al Permesso di Costruire n. ■■■■/2005. In data 05.11.2009 il Comune di San Salvo ha rilasciato il certificato di Agibilità n. ■■■■ per il fabbricato, per appartamento ed il garage, oggetto di perizia. In data 15.03.2010 con prot. ■■■■ Il Sig. ■■■■■ ha presentato al Comune di San Salvo la D.I.A. ■■■■/2010 per la realizzazione di una pensilina amovibile in legno. Negli archivi comunali non sono presenti pratiche di condono edilizio relative agli immobili.

Lo scrivente procedeva a redigere le planimetrie secondo le misure riscontrate in fase di sopralluogo (Allegati 12 e 13).

In riferimento all'art. 36 del DPR 380/01 le difformità relative alle modifiche interne, alle sistemazioni esterne ed alla tettoia esterna (previa verifica strutturale della stessa) possono essere sanate mediante la presentazione di una Scia in sanatoria. Non è possibile, invece, sanare il bagno al piano interrato, in quanto va a modificare i parametri urbanistici autorizzati, relativi alle aree a destinazione parcheggio.

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

- a) Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, dichiarazione di conformità, aggiornamento catastale e richiesta di agibilità: € 4.000,00 + CNPAIA + Iva;
- b) Oneri di oblazione e diritti di segreteria €1.065,00.

A questi costi vanno sommati i lavori necessari alla demolizione del bagno al piano interrato stimati in € 2.000,00.

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”*

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

In data 15 Novembre 2022 lo scrivente ha inviato a mezzo Pec all'amministratore di condominio richiesta dei quesiti di cui al punto 8 della presente. In data 23 Novembre 2022 l'amministratore



di condominio inoltrava a mezzo Pec il documento contenente le risposte (allegato 14). In particolare come si evince dal documento:

- gli oneri condominiali attinenti la gestione ordinaria delle parti comuni ammontano a circa Euro 120,00 annui, secondo la stima del bilancio preventivo di gestione ordinaria 01/02/2022-31/01/2023;
- la morosità per oneri condominiali maturata sulle unità immobiliari dei nei due anni anteriori la data del 23.11.2022 ammonta ad Euro 203,95;
- il Condominio, alla data del 23.11.2022, non ha deliberato interventi di manutenzione straordinaria;
- l'amministratore non è a conoscenza dell'esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene.

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, siti nel Comune di San Salvo, in Via Grasceta, risultano di proprietà per la quota di 99/100 in capo a [REDACTED] e di 1/100 in capo a [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

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

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 6 Novembre 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 25/07/2022 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di VASTO il 13/06/2002 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore di [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.



- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 15/02/2008 al n. [REDACTED] di formalità atto notarile pubblico per notar [REDACTED] di San Salvo del 08/02/2008, rep. [REDACTED], per EURO 266.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 133.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore Banca [REDACTED]. con sede a [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

Non sono presenti servitù attive e passive.

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

Il sopralluogo del 27.10.2022 è stato eseguito alla presenza del Sig. [REDACTED], proprietario per la quota di 99/100 degli immobili oggetto di pignoramento.

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 (Allegato 15) non sono registrati contratti di affitto sugli immobili oggetto di pignoramento.

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

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

Quindi gli immobili, oggetto di pignoramento, possono essere così descritti:

Immobili siti nel Comune di San Salvo in Via Grasceta 72 e precisamente:



- Appartamento al piano terra distinto al Catasto Fabbricati con il foglio 3, particella 4260, sub. 4, Cat. A2 di vani 6;
- Garage al piano interrato distinto al Catasto Fabbricati con il foglio 3, particella 4260, sub. 21, Cat. C6 di mq. 17.

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 6 Novembre 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 25/07/2022 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di VASTO il 13/06/2002 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 15/02/2008 al n. [REDACTED] di formalità atto notarile pubblico per notar [REDACTED] di San Salvo del 08/02/2008, rep. [REDACTED], per EURO 266.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 133.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore Banca [REDACTED] con sede a [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

Gli immobili non necessitano di frazionamento 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

“Appartamento al piano terra con garage al piano seminterrato, ubicati a San Salvo (Ch), in Via Grasceta 72. L'appartamento di 70 mq lordi è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni. Nella parte posteriore è presente un giardino di 14 mq, mentre nella parte anteriore nella zona esterna sono presenti due terrazzi un ingresso all'abitazione coperto da una struttura in legno, oltre un piccolo giardino. All'interno del garage di 20,5 mq lordi è stato ricavato un bagno. L'appartamento ha un ingresso indipendente con un cancello lato nord.

Gli Immobili sono distinti al catasto fabbricati del Comune di San Salvo con il foglio 3, part.IIa 4260 e precisamente:

- Appartamento al piano terra, sub. 4, Cat. A/2, Cl.2, vani 6, superficie catastale 84 mq, rendita € 573,27, Via Grasceta 72/R;
- Locale autorimessa sub. 21, Cat. C/6, Cl.2, superficie catastale 19 mq, rendita € 56,19, Via Grasceta, S1;

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. Nel soggiorno/cucina e nei bagni è presente un pavimento in ceramica, mentre nella zona notte è presente il parquet. Gli infissi e le persiane sono in legno di colore marrone.

L'appartamento all'interno presenta delle buone condizioni di manutenzione, ed anche il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte.

Gli immobili occupano una buona posizione semiperiferica, su Via Grasceta, strada di collegamento tra San Salvo, la strada Statale 16 e San Salvo Marina.

L'appartamento è confinante con appartamento distinto dal sub. 5, con area condominiale distinta dal sub. 1, con rampa di accesso ai garage distinta dal sub. 2, e con terreno distinto dalla particella 4041, salvo che altri.

Il garage al piano interrato è confinante con garage distinto dal sub. 36, con muro controterra su due lati e con corsia di accesso distinta dal sub. 2, salvo che altri.

Descrizione consistenze:

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



| Dati catastali | | | Piano | Descrizione | Superficie lorda | coefficiente | Superficie convenzionata |
|-----------------------|--------------|-------------|--------------|--------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Fg | Part. | Sub. | | | mq | | mq |
| 3 | 4260 | 4 | t | appartamento | 70 | 1,00 | 70,00 |
| | | | t | terrazzi | 55 | 0,30 | 16,50 |
| | | | t | giardino | 25 | 0,10 | 2,50 |
| 3 | 4260 | 21 | -1 | garage | 20,5 | 0,50 | 10,25 |
| totale mq | | | | | | | 99,25 |

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici misurate in fase di sopralluogo. La superficie del garage è stata considerata al 50% rispetto alla superficie dell'appartamento, la superficie dei balconi al 30%, mentre quella del giardino al 10%.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte, è stato edificato tra il 2005 ed il 2008 con struttura in cemento armato.

Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base alla mia esperienza personale, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 15), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino.

Per quanto sopraesposto, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in € 1.200,00 il valore a metro quadro delle superfici dell'appartamento.

| Dati catastali | | | Piano | Descrizione | Superficie lorda | Importo unitario | Totale |
|-----------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| fg | part. | sub. | | | mq | | |
| 3 | 4260 | 4 | t | appartamento | 70 | € 1.200,00 | 84.000,00 € |
| | | | t | terrazzi | 55 | € 360,00 | 19.800,00 € |
| | | | t | giardino | 25 | € 120,00 | 3.000,00 € |
| 3 | 4260 | 21 | -1 | garage | 20,5 | € 600,00 | 12.300,00 € |
| Importo Totale Lotto | | | | | | | € 119.100,00 |



A tale importo vanno sottratti gli oneri tecnici e le spese per la presentazione della Scia in Sanatoria pari ad € 5.065,00 e il costo per la demolizione del bagno al piano interrato pari ad € 2.000,00, e le spese condominiali insolute pari ad € 203,95. In conclusione il valore di mercato degli immobili, oggetto di pignoramento, è pari ad € 111.831,05 in C.T. € 111.000,00.

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

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata nell'allegato 17.

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

Non sono presenti creditori iscritti e non intervenuti.

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.”

“Appartamento al piano terra con garage al piano interrato in Via Grasceta 72 a San Salvo. L'appartamento al piano terra con una superficie di 70 mq lordi è composto da soggiorno-cucina, un disimpegno, due camere da letto e due bagni. Nella parte ovest dell'appartamento è presente un piccolo giardino, mentre nella parte est dell'appartamento dalla parte del soggiorno cucina è presente un ampio terrazzo esterno con un piccolo giardino. L'appartamento ha ingresso autonomo con un cancello pedonale sulla parte nord, con un pergolato in legno di copertura.

Gli Immobili sono distinti al catasto fabbricati del Comune di San Salvo con il foglio 3, part.IIa 4260 e precisamente:

- Appartamento al piano terra, distinto dal sub. 4, Cat. A/2, Cl.2, vani 6, superficie catastale 84 mq, rendita € 573,27, Via Grasceta 72/R;
- Locale autorimessa distinto dal sub. 21, Cat. C/6, Cl.2, superficie catastale 19 mq, rendita € 56,19, Via Grasceta, S1;



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. Nel soggiorno/cucina e nei bagni è presente un pavimento in ceramica, mentre nella zona notte è presente il parquet. Gli infissi e le persiane sono in legno di colore marrone.

L'appartamento all'interno presenta delle buone condizioni di manutenzione, ed anche il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte.

Gli immobili occupano una buona posizione semiperiferica, su Via Grasceta, strada di collegamento tra San Salvo, la strada Statale 16 e San Salvo Marina.

L'appartamento è confinante con appartamento distinto dal sub. 5, con area condominiale distinta dal sub. 1, con rampa di accesso ai garage distinta dal sub. 2, e con terreno distinto dalla particella 4041, salvo che altri.

Il garage al piano interrato è confinante con garage distinto dal sub. 36, con muro controterra su due lati e con corsia di accesso distinta dal sub. 2, salvo che altri.

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 6 Novembre 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 25/07/2022 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di VASTO il 13/06/2002 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 15/02/2008 al n. [REDACTED] di formalità atto notarile pubblico per notar [REDACTED] di San Salvo del 08/02/2008, rep. [REDACTED], per EURO 266.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 133.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore Banca [REDACTED] con sede a [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

Gli immobili sono occupati dal Sig. [REDACTED], proprietario per 99/100. Sono presenti delle piccole difformità nel posizionamento delle tramezzature interne, nelle sistemazioni esterne e nella pensilina in legno all'ingresso dell'appartamento sanabili. Invece è necessaria la demolizione del bagno al piano interrato, ricavato all'interno del garage.

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

Si allega alla presente l'attestato di prestazione energetica (Allegato 18).



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

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

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

Vasto, li 30 Novembre 2022

Il C.T.U.
Dott. Ing. Stefano Mariani



ALLEGATI

- Allegato "1" - Compravendita;***
- Allegato "2" - Permesso di Costruire n. ■/2005;***
- Allegato "3" - DIA n. ■/2008, Progetto;***
- Allegato "4" - DIA n. ■/2010;***
- Allegato "5" - Certificato di Agibilità;***
- Allegato "6" - Estratto di Mappa;***
- Allegato "7" - Elaborato planimetrico;***
- Allegato "8" - Planimetria catastale fg. 3, part. 4260, sub. 4;***
- Allegato "9" - Planimetria catastale fg. 3, part. 4260, sub. 21;***
- Allegato "10" - Visura catastale fg. 3, part. 4260, sub. 4;***
- Allegato "11" - Visura catastale fg. 3, part. 4260, sub. 21;***
- Allegato "12" - Planimetria di rilievo appartamento al piano terra;***
- Allegato "13" - Planimetria di rilievo garage al piano interrato;***
- Allegato "14" - Dichiarazione amministratore di condominio;***
- Allegato "15" - Comunicazione agenzia delle entrate;***
- Allegato "16" - Quotazioni Omi;***
- Allegato "17" - Documentazione fotografica;***
- Allegato "18" - Attestato di Prestazione Energetica;***

