

## TRIBUNALE DI VASTO

### CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. [REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. REG.ES.IMM. **71/2019**

CTU INCARICATO: Arch. Alessandra D'Aurizio

DATA DI GIURAMENTO: 11/12/2021

DATA UDIENZA: 22/04/2022, prorogata al  
14/10/2022

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

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## RELAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE ESECUTATO:



FABBRICATI:

- **Locale ad uso ufficio in via Gargheta**, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio n. 8, particella 1143, subalterno 17, P.1, Cat. A/10, Cl. U, Vani 2,5, Rend. Cat. € 542,28;

Siti nel Comune di San Salvo (CH).

---

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## INDICE

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

## 5. ALLEGATI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 1 – INTERPELLANZA DEL TRIBUNALE

Io sottoscritta arch. Alessandra D'Aurizio, libero professionista, iscritta all' Ordine degli Architetti PPC di Chieti al n° 1049, nonché all' Albo dei CTU del Tribunale di Vasto (CH), ad evasione dell' incarico conferitomi via pec in data 29/11/2021, con giuramento in data 11/12/2021, espongo quanto segue.

## 2 – OGGETTO E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L' incarico conferitomi riguarda num. 1 unità immobiliare sita a San Salvo (CH) in via Gargheta, identificata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 8, particella 1143, subalterno 17, al piano 1.

Espletate le prime operazioni di verifica, dopo i controlli del caso riguardo la documentazione fornita, in data 03/01/2022 inoltrava comunicazione di sopralluogo per l'inizio delle attività peritali, previsto in data 14/01/2022, agli interessati:

- [REDACTED]
- ai debitori eseguiti [REDACTED]

In data 16/01/2022 la sottoscritta comunicava impossibilità di effettuare il sopralluogo per mancata presentazione delle parti eseguite.

Successivamente a comunicazione, telefonicamente il tecnico responsabile dell' IVG comunica alla sottoscritta come nuova data di sopralluogo, anche in sua presenza, il giorno 25/01/2022, giorno in cui avviene il sopralluogo, come da verbale allegato.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In data 22/03/2022 la sottoscritta invia istanza per mancato pagamento dell'acconto, a seguito del quale avrebbe continuato a svolgere le attività peritali che già dimostravano difficoltà di comunicazione, reperimento materiale e attesa.

In attesa del suddetto acconto, come da istanza allegata, la sottoscritta *"tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali, considerato il 13/12/2021 come primo giorno utile per l'inizio delle operazioni peritali, ed indicando conseguentemente il 30/03/2022 come data di scadenza dei termini previsti"* dichiarava di *"non avere ancora ricevuto l' acconto di Euro 400,00 richiesto via pec in data 16/01/2022, e di avere nuovamente richiesto suddetto acconto in data 28/02/2022."*, dichiarava altresì che *"nonostante ciò la sottoscritta ha per due volte richiesto il sopralluogo, ottenuto ed effettuato lo stesso."* e che: *"Avendo difficoltà a reperire alcuni documenti necessari alla redazione della perizia, non ottenendoli neanche il giorno del sopralluogo, in attesa di reperirli, chiede la concessione di una proroga di 30 giorni dalla scadenza dei termini prevista in data 30/03/2022 per l'invio della relazione peritale alle parti, con identificazione della data di scadenza al 06/05/2022. E' bene considerare che la data di nuova scadenza sarebbe posteriore all'udienza fissata in data 22/04/2022 alle ore 09:50. Dunque sarebbe necessario il rinvio dell'udienza, salvo diverso avviso del Giudice Dott. [REDACTED] tenuto in considerazione che "...il mancato versamento dell'acconto succitato, senza giustificato motivo, nel termine stabilito, sarà inteso come rinuncia all'istanza di vendita e determinerà l'improseguibilità dell'esecuzione."*, come fa riferimento la Notificazione del 26/11/2021 inoltrata alla sottoscritta a mezzo pec in data 29/11/2021."

Tenuto conto dell'istanza suddetta il Giudice Dott. [REDACTED] incentivava al pagamento dell'acconto, posticipando l'udienza al 14/10/2022.

A pagamento dell'acconto avvenuto in data 04/04/2022, la sottoscritta riprende le attività peritali.

In data 21/04/2022, la sottoscritta inviava via PEC richiesta di accesso agli atti per la verifica urbanistica-catastale dei beni oggetto di perizia, dopo telefonata intercorsa con il tecnico responsabile di riferimento del settore Urbanistica Comune di San Salvo, che mi dava indicazioni per l'inoltro della richiesta via PEC.

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

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In data 17/05/2022 la sottoscritta inviava una seconda PEC per incentivare una risposta mai avvenuta alla richiesta di accesso agli atti suddetta.

In data 14/06/2022 inviava una terza PEC all'ufficio urbanistico di San Salvo per chiedere di velocizzare la risposta alla mia richiesta di accesso agli atti.

In data 21/06/2022 l'ufficio tecnico inviava una mail alla sottoscritta con le indicazioni per l'accesso agli atti con un elenco con tutti i nominativi ricercati riguardanti il sub in oggetto.

Dopo mail intercorse per chiarimenti, in data 05/08/2022 la sottoscritta inviava una nuova Pec per richiesta di accesso agli atti ed il giorno 19/08/2022 allegava alla mail anche il pagamento per la visione di tutti i nominativi, oltre al pagamento dei diritti precedentemente inviato.

Non avendo avuto risposta, in data 09/09/2022 la sottoscritta inoltrava nuovamente la PEC al tecnico incaricato per l'accesso agli atti, per avere un riscontro.

In data venerdì 16/09/2022 la sottoscritta riceveva una mail dal tecnico incaricato per poter visionare finalmente gli atti richiesti.

In data lunedì 19/09/2022 la sottoscritta effettuava finalmente l'accesso agli atti.

In data venerdì 30/09/2022 completava l'accesso agli atti per incompletezza degli atti da visionare.

Con sopralluogo avvenuto e Accesso agli atti effettuato si è potuto procedere al confronto degli elaborati planimetrici catastali con lo stato dei luoghi e al confronto tra situazione urbanistica, catastale e reale.

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

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

### 3 – QUESITI FORMULATI AL CONSULENTE

#### 3.1 – Identificazione dei beni pignorati

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

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

Dall' **Atto di Precetto** rilasciato e sottoscritto **alla data 30/05/2019** dall' [REDACTED] [REDACTED] dalla **Visura Storica** per immobile e dall'**accesso agli atti** presso il Comune di San Salvo (CH) si evincono le vicende giuridiche, i proprietari succedutisi, la continuità delle trascrizioni e le situazioni delle unità immobiliari in oggetto per il ventennio precedente alla data di trascrizione.

- L'immobile suddetto, oggetto del pignoramento, sé pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] con sede a San Salvo (CH) in via Gargheta 95, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà, dalla [REDACTED] in forza di **Atto di compravendita** del **16/02/2010** per Atto Notaio Giovanni De Matteis **n.61552** rep. trascritto in data **05/03/2010** ai nn. **4280 RG e 3107 RP**.
- L'immobile descritto era pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzato, per la piena proprietà, da [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzato, tramite **Atto di Compravendita**, a ministero del Pubblico

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



Ufficiale Notaio De Matteis Giovanni, **del 16/12/2010 rep. 61552** – Sede di Chieti – trascrizione **n.3107.1/2010** Rep. PI di Chieti in atti dal 08/03/2010

- L'immobile descritto è precedentemente pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] tramite **Atto di Conferimento in società**, del **14/12/2006**, a ministero del Pubblico Ufficiale Notaio Bafunno Andrea, Rep. **n.43460** – Trascrizione **n. 331.1/2007** Rep. PI di Chieti in atti dal 11/01/2007
- L'immobile descritto è precedentemente pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] tramite **Atto di Compravendita**, del **10/12/2004**, a ministero del Pubblico Ufficiale Notaio Bafunno Andrea, Rep. **n.32933** – Nota presentata con Mod. Unico **n. 16821.1/2004** Rep. PI di Chieti in atti dal 20/12/2004
- L'immobile descritto è precedentemente pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tramite **Atto di Compravendita**, del **01/12/1995**, a ministero del Pubblico Ufficiale Notaio Litterio Camillo, in Vasto (CH), Rep. **n. 87599**, Trascrizione **n. 13186.1/1995** in atti dal 10/11/1998.

### 3.3 – Verifica catastale

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 4 Cat. F/4, zona industriale, piano 2** – COSTITUZIONE del 08/07/1992 in atti dal 14/11/1995 (n. 128/C.1/1992)
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 4, zona industriale, piano 2** – VARIAZIONE del 10/08/1992 in atti dal 14/11/1995 da U.I. in corso di definizione a U.I. definita (n.490/B.1/1992)
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 5, zona industriale, piano T-1-2** – FUSIONE del 31/10/1995 in atti dal 14/11/1995 per DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.209.1/1995)
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 5, Cat. D/1, Rendita Euro 9.172,27 L. 17.760.000, zona industriale, piano T-1-2** – CLASSAMENTO del 31/10/1995 in atti dal 05/10/1999 (n.209.2/1995)
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 9, Cat. D/1, Rendita Euro 1.634,50, via Gargheta SNC, piano 1** – VARIAZIONE del 16/12/2002 Pratica n.356922 in atti dal 16/12/2002 per DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE TOPONOMASTICA - OPIFICIO (PARTE) UFF (n. 87236.1/2002)
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 9, Cat. D/1, Rendita Euro 1.634,50, via Gargheta SNC, piano 1** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2003 Pratica n. CH0269287 in atti dal 16/12/2003 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.53779.1/2003)
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 17, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita Euro 161,39, via Gargheta SNC, piano 1** – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/08/2004 Pratica n. CH0123792 in atti dal 03/08/2004 OPIFICIO-UFFICI (n.9190.1/2004)
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 17** – VARIAZIONE del 31/08/2004 VARIAZIONE D'UFFICIO (n.10275.1/2004) – Annotazioni: di immobile per parificazione di comune di Vasto A/10 cl. 1 Rend. 529,37
- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 17, Cat. A/10, Classe U, Cons. 2,5 vani, Rendita Euro 542,28, via Gargheta, piano 1** – VARIAZIONE del

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



13/07/2006 Pratica n. CH0083374 in atti dal 13/07/2006 VARIAZIONE D'UFFICIO (n.8561.1/2006)

- Immobile identificato al Catasto a **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 17, Cat. A/10, Classe U, Cons. 2,5 vani, Sup. Cat. 51 mq, Rendita Euro 542,28, via Gargheta, piano 1 – VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.**

### 3.4 – Verifica idoneità planimetrica catastale

Dalla planimetria catastale e dalla verifica effettuata nel sopralluogo in data 25/01/2022 si è potuto riscontrare la sostanziale conformità al progetto, sia riguardo lo sviluppo planimetrico generale che il posizionamento di tramezzature interne, a meno di leggeri scostamenti in ragione delle tolleranze di cantiere previste per legge.

Anche la destinazione d'uso corrisponde alla destinazione d'uso catastale: l'immobile identificato al catasto al **Fg. 8 Part. 1143 Sub. 17, al piano 1°** è infatti destinato ad uso ufficio.

Riguardo la verifica della regolarità edilizia e urbanistica, si riscontrano delle incomprendimenti, incongruenze e mancanze: si rimette al paragrafo successivo

### 3.5 – Verifica regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

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

- **C.E. 94/90**
- **PRAT. ED. 10/91 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 94/90**
- **PRAT. ED. 64/92 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 94/90-10/91**
- **PRAT. ED. 132/93 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 94/90-10/91-64/92**
- **C.E. 63/95**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- **PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO SUAP 680/2004 SUE 99/2004**
- **DIA 262/07**

Bisogna evidenziare un grave disordine riguardante le pratiche edilizie, il loro reperimento e l'identificazione di ciò che riguardava strettamente l'immobile oggetto della presente perizia.

La pratica edilizia originaria, approvata dal Comune di San Salvo è stata susseguita da una infinità di Pratiche di Variante, Provvedimenti conclusivi, Dia.

Spesso in alcune pratiche sono presenti riferimenti di altre pratiche che sono risultate ripetizioni della stessa o non riguardanti strettamente l'immobile.

Bisogna fare delle considerazioni importanti riguardanti lo stato dell'immobile:

- ad oggi, lo stato dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale, ma non alle pratiche approvate. In tutte le pratiche, suddette e visionate, il piano primo dell'edificio oggetto di perizia è un locale unico, non diviso in 3 locali indipendenti, come da descrizione in relazione (vedasi Pag. 2 Relazione Tecnica PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO SUAP 680/2004 SUE 99/2004);
- nell'ultima pratica di riferimento, la DIA 262/07 si evince finalmente lo stato attuale dell'immobile sub. 17 (come uno dei 3 locali del piano primo), ma la DIA suddetta non è completa di collaudo e fine lavori né fa riferimento ad una pratica precedente nella quale si evince il frazionamento del piano primo.

Allo stato attuale, dopo aver per lungo richiesto pratiche, atteso il loro reperimento, dopo averne visionate diverse e analizzato la visura storica e gli atti, è possibile dedurre che l'immobile oggetto di perizia è certamente approvato dalle pratiche suddette, ma riguardo il frazionamento dei sub 17 e 18 ed i cambi di destinazione susseguitisi negli anni (vedi visura storica), ad oggi non si è riusciti a reperire tutte le pratiche concernenti le suddette opere e variazioni, che potrebbero quindi anche essere mancanti.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Allo stato attuale, si dovrebbe poter affermare che le variazioni inerenti l'immobile sono avvenute catastalmente, senza aver riscontro urbanistico diretto.

Per assicurare la conformità del bene ad oggi chiederei un Parere Preventivo all' Ufficio Urbanistico del Comune di San Salvo per presentare eventualmente una Pratica Edilizia per frazionamento e cambio uso in sanatoria, riportando così la situazione attuale ad uno stato di pulizia e chiarezza urbanistico/catastale.

### **3.6 – Possibilità di sanatoria di opere abusive**

Rispetto a quanto emerso dal sopralluogo e dall'accesso agli atti, l'immobile urbanisticamente presenta la situazione descritta nel paragrafo precedente.

L'unica difformità riscontrata invece, durante il sopralluogo, nello stato dei fatti rispetto alla planimetria catastale è l'apertura di 2 porte (una ad un'anta, l'altra a doppia anta), chiuse al momento del sopralluogo, sulla parete a destra della porta d'ingresso, per mettere evidentemente in comunicazione il locale in oggetto con quello adiacente.

Basterà in questo caso semplicemente murare le aperture effettuate per riportare il locale allo stato di cui alla planimetria catastale.

Bisogna, invece, a mio avviso, considerare la possibilità di riportare chiarezza e pulizia dello stato urbanistico e catastale con una Pratica Edilizia in Sanatoria che vada a sistemare eventuali salti e incongruenze, evidenziati da una mancata diretta congruenza tra le variazioni evidenti nella visura storica catastale e le pratiche edilizie. Lo stato attuale planimetrico, seppur congruente alla planimetria catastale non ha trovato riscontro in un pratica di frazionamento del piano primo, ma è emerso improvvisamente nella DIA 262/07 (incompleta di collaudo e fine lavori) senza citazione alcuna in relazione tecnica di pratiche precedenti che approvassero il frazionamento (vedi capitolo precedente) suddetto.

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

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



### 3.7 – Diritti sui beni del debitore

I beni pignorati sono di proprietà di [REDACTED]

### 3.8 – Spese condominiali

Al momento della stipula della presente perizia non risultano esserci mai state spese mensili o annuali per la gestione degli spazi comuni.

### 3.9 – Indicazione di eventuali comproprietari

Come suddetto, i beni pignorati sono di proprietà di [REDACTED]

Il bene pignorato è un' unica unità immobiliare, indivisibile per la vendita.

### 3.10 – Stato ipotecario dei beni

Dall'esame degli atti emergono le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- **Atto di pignoramento - Decreto ingiuntivo** del 22.11.2019, regolarmente trascritto in data 13/12/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio i Chieti;
- **Ipoteca volontaria** di primo grado iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Chieti in data 26/01/2010 ai nn. 1517 RG e 183 RP;
- **Contratto di Mutuo** tra [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED] di originari Euro 90.000,00 del 22/01/2010 per atto del Notaio Giovanni De Matteis di Chieti, Racc.29133, Rep. 61447, registrato a Chieti in data 25/01/2010 al n. 346 vol. 1T, rilasciato in forma esecutiva in data 08/02/2010 e successivo **Atto di erogazione** del 16/02/2010 per Notaio Giovanni De Matteis di Chieti, n. 29212, Rep. 61551, registrato a Chieti in data 08/02/2010 al n. 896, annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chieti il 18/03/2010 ai nn. 5126 RG e 543 RP, e rilasciato in forma esecutiva in data 01/04/2010.

**Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia.**

### **3.11 – Stato occupazionale dei beni**

L'immobile censito al foglio n. 8, particella 1143, subalterno 17, Piano 1°, non è occupato da nessuno ed infatti risulta al momento del sopralluogo in stato di disuso.

### **3.12 – Titolarità dell'occupazione dei beni**

L'immobile censito al foglio n. 8, particella 1143, subalterno 17, Piano 1°, non è occupato da nessuno ed infatti risulta al momento del sopralluogo in stato di disuso.

### **3.13 – Modalità di vendita**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'immobile oggetto della presente perizia è un' unica unita immobiliare, indivisibile per la vendita.

- **Locale ad uso ufficio in via Gargheta**, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio n. 8, particella 1143, subalterno 17, P.1, Cat. A/10, Cl. U, Vani 2,5, Rend. Cat. € 542,28;

Siti nel Comune di San Salvo (CH).

### 3.14 – Relazione descrittiva e di stima dei beni

#### 3.14.1 – Criteri di stima:

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

- ai **valori medi di mercato dell'anno 2021** (su siti web di riferimento quali ad. es. [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), riferiti all'area geografica di nostro interesse riguardanti autorimesse e immobili residenziali;

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

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

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

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

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

Publicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



### **3.14.2 – Descrizione dei beni pignorati:**

Il bene è sito al piano 1° di un edificio industriale, si trova nella zona industriale di San Salvo più limitrofa alla città, nelle vicinanze della DENSO e del POLO LOGISTICO CONAD.

Ha l'accesso pedonale su via Gargheta, all'angolo con Viale M. Bellisario.

Si accede al portone d'ingresso, in legno, tramite delle scale esterne.

L'immobile è servito da vano scala e ascensore interni.

Dal sopralluogo effettuato in data 25/01/2021 si è potuto riscontrare che l'immobile planimetricamente corrisponde alla planimetria catastale acquisita in data 13/01/2021, ma non si è trovato un riscontro urbanistico/catastale.

Al piano terra, le aree esterne risultano in stato di parziale degrado e abbandono: sia nelle aree verdi che davanti il cancello di ingresso la vegetazione è incolta e non curata e rende disagiata l'ingresso.

All'interno, il locale, ad uso ufficio, dà subito l'idea di essere in disuso.

Il pavimento è un pavimento industriale color mattone, il cui stato non è di grave danneggiamento, ma comunque mostra dei segni di usura.

Sulle pareti ci sono diversi ed evidenti segni di degrado, crepe che corrono in direzione longitudinale e obliqua e ci sono segni di danneggiamento a intonaco.

Il bagno, unico e cieco, è rivestito sia su pareti che pavimento con piastrelle rosa di qualità non buona, ma in buono stato. Anche all'interno del bagno le pareti mostrano segni e crepe, evidenti nella parte intonacata.

I sanitari non sono in buono stato e sono inutilizzabili.

Sulla parete a destra della porta di ingresso sono state aperte due porte (una ad una anta in legno e l'altra a doppia anta in metallo) per collegare evidentemente il locale oggetto di perizia al locale adiacente (unità immobiliare differente). Al momento del sopralluogo le porte erano chiuse. Le aperture non sono presenti nella planimetria catastale. E' possibile ovviamente sanare senza grave dispendio temporale e economico questa difformità murando le aperture effettuate.

La porta interna del bagno è in legno, quella di accesso è in legno e non blindata.

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



Al momento del sopralluogo all'interno non c'era nessun apparecchio per il riscaldamento o raffrescamento dei locali.

Il locale è arieggiato e illuminato da grandi finestre in metallo verniciato di rosso poste sulla parete obliqua che si affaccia a sud sul giardino di ingresso.

Quella alta a nastro è dotata di inferriate, quella a tutta altezza è scorrevole e dovrebbe essere protetta da parapetto, al momento mancante.

Si affaccia a sud su via Gargheta e sul giardino di ingresso.

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

- **Locale ad uso ufficio** - via Gargheta, Fg. n. 8, Part. 1143, Sub. 17, P.1,

Descrizione	Superficie (mq)
Locale	<u>51 mq</u>

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

Descrizione	Sup. V. (mq)	Quotazione media (€)	Valore del bene (€)
Uso Ufficio	51	718,00	36.618,00
<b><u>VALORE TOTALE</u></b>			<b><u>36.618,00</u></b>

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

**VALORE MERCATO = 30.600,00 €**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

- **Locale ad uso ufficio in via Gargheta**, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio n. 8, particella 1143, subalterno 17, P.1, Cat. A/10, Cl. U, Vani 2,5, Rend. Cat. € 542,28;

di proprietà di [REDACTED]

risulta pari a **30.600,00 €** (trentamilaseicento/00 euro)

---

#### CONCLUSIONE:

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

Vasto, 30/09/2022

il CTU

Arch. Alessandra D'Aurizio

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## ALLEGATI

1. VISURA STORICA PER IMMOBILE
2. DOCUMENTAZIONE PRATICHE – ACCESSO ATTI
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. VERBALE SOPRALLUOGO
6. SCHEDA SINTETICA PER AVVISO PUBBLICITARIO
7. GIUSTIFICAZIONI DI SPESE

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esecutivo personale. E' vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

