

**TRIBUNALE DI VASTO –  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I.  
32/2022**

**23/12/22**

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

nei confronti di

**G.E. Dott. Tommaso David  
C.T.U. ARCH. FABIO MANCINI**

# Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

nei confronti di

## **1. PREMESSA**

Io sottoscritto Arch. Fabio Mancini con studio in Vasto alla Via delle Gardenie n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 1194 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in intestazione con decreto in data 17/07/2022 prestando giuramento di rito come da verbale di accettazione del 19/07/2022.

## **2. QUESITI**

Il Giudice poneva all'esperto i quesiti di cui al decreto citato che nella presente relazione sono riportati con le relative risposte.

## **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno avuto uno svolgimento sostanzialmente regolare e si sono articolate secondo il seguente sviluppo:

17/07/2022 – Conferimento Incarico;

19/07/2022 – Accettazione incarico con giuramento modalità telematica;

03/08/2022 – Primo tentativo di accesso agli immobili oggetto di procedura, con risultato negativo (come da verbale allegato);

23/08/2022 – Deposito accesso agli atti urbanistici presso il Comune di San Salvo;

07/10/2022 – A fronte della disamina della pratica e il riscontrarsi della presenza di ulteriori pratiche edilizie con oggetto il fabbricato ove l'immobile oggetto di procedura fa parte, si esegue un secondo deposito di richiesta di accesso agli atti urbanistici presso il Comune di San Salvo;

20/10/2022 – Secondo tentativo di accesso agli immobili oggetto di procedura, con risultato negativo (come da verbale allegato);

14/11/2022 – Inizio operazioni peritali in loco con sopralluogo congiunto con il Custode, I.V.G. Di Pescara. Reperimento misurazioni e documentazione fotografica dei beni (come da verbale allegato).

22/11/2022 – richiesta proroga per il deposito della CTU;

27/12/2022 – Deposito Relazione del C.T.U.

## **4. RISPOSTE AI QUESITI**

I documenti di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C., risultano completi.

**QUESITO 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”;***

Sulla base della nota di trascrizione che ha dato inizio alla procedura, i beni interessati sono i seguenti:

**Unità negoziale n.1  
Immobile n.1**

COMUNE: I148 - SAN SALVO  
CATASTO: FABBRICATI  
FOGLIO PARTICELLA SUBALTERNO  
NATURA: A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
CONSISTENZA: 6,5 VANI  
RENDITA: €  
INDIRIZZO: Via n. – Piano secondo

La trascrizione rispetto ai titoli di proprietà è **regolare**.

I suddetti immobili risultano di proprietà:

- per 1/2 a nato in (ZZ) il 10/03/1967, c.f. , in ragione dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. rep. /, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Chieti il al n. di formalità;
- per 1/2 a nato in (ZZ) il 08/12/1967, c.f. , in ragione dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. L rep. , trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Chieti il // al n. di formalità.

**QUESITO 2:**

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

Ho effettuato ispezione ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare del Registro di Chieti.

La proprietà risulta in capo al debitore esecutato per forza dei seguenti titoli:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRVENDITA A ROGITO DOTT. , TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IL // AL N. DI FORMALITÀ.

Dalla certificazione ipo-catastale si evince la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.

Al momento della perizia non risultano presenti omissioni fiscalmente rilevanti.

**QUESITO 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 risultano regolarmente accatastati ed i dati catastali indicati corrispondono a quelli attuali.

Dalla visura storica si evince che non vi è stata variazione nei vent’anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.

**QUESITO 4:**

***“Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima”;***

La planimetria catastale del bene immobile è difforme dallo stato dei luoghi. Nel dettaglio la planimetria differisce nelle dimensioni dei locali interni costituenti l'appartamento, ma sostanzialmente la destinazione d'uso è la medesima. Si è provveduto alla correzione della planimetria in atti per tramite di presentazione di una nuova planimetria catastale come richiesto, avente i seguenti dati di protocollo: DEL // (che si allega alla presente).

**QUESITO 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”.***

Ho provveduto ad inoltrare formale richiesta di accesso agli atti al Comune di San Salvo (CH), presso il suo competente Ufficio Urbanistica, **estendendo la ricerca su tutte le pratiche edilizie e relativi titoli insistenti sul fabbricato avente riferimenti catastali foglio 11 particella 890.** Contestualmente ho richiesto di raffinare la ricerca a tutti gli omonimi riscontrati nella visura catastale storica, per meglio individuare i titoli riferiti all'unità oggetto della presente perizia.

L’ufficio Urbanistico del Comune di San Salvo, rinveniva quindi presso i propri archivi i seguenti titoli che si riscontrano nel seguito e che hanno legittimato la realizzazione del fabbricato, ove l'unità oggetto della presente perizia è contenuto:

- **C.E. /** (verbale di approvazione n. del //) avente come oggetto: Complesso Residenziale a progettazione unitaria Via – intestata a , rilasciata dal Comune di San Salvo in data: // ;
- **CONDONO EDILIZIO N. /** (verbale di approvazione pratica edilizia n. /) rilasciata dal Comune di in data: //;
- **D.I.A. N. /** rilasciata dal Comune di San Salvo (**la Denuncia di Inizio Attività non riguarda l'immobile oggetto della presente perizia**):
- **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N. DEL //**.

Analizzando i documenti è possibile dedurre che, in forza dei titoli di cui sopra, l'immobile in argomento dal **punto di vista urbanistico risulta NON REGOLARE dall'ultimo stato assentito.**

Lo scrivente ai fini di una corretta analisi dello stato urbanistico, precisa che dalla disamina della documentazione urbanistica **risulta la seguente situazione:**

Nella pratica edilizia principale che ha dato il via alla realizzazione del Complesso denominato oggi “Condominio Le Palazzine” (ovvero la C.E. /), la progettazione allegata alla Concessione edilizia, è composta essenzialmente da una **pianta tipo, per ogni livello della costruzione da realizzarsi.**

Tale condizione risulta frequente nella richiesta di concessioni edilizie per la realizzazione di nuovi fabbricati di quel periodo. Un po' perché concesso dai regolamenti edilizi dell'epoca i quali sicuramente non richiedevano la quantità di elaborati dettagliati come ai giorni nostri, un po' per semplicità di progettazione architettonica, dove l'importanza prioritaria era legata al raggiungimento della cubatura realizzabile per le date dimensioni del lotto (dimensionare in fase progettuale appartamenti “tipo” aiutava a meglio saturare le cubature realizzabili), ed infine con la consapevolezza di chi presenta la richiesta di concessione, di poter poi richiedere varianti o eseguire aggiustamenti in corso d'opera di realizzazione.

Riporto nel seguito illustrazione grafica posta per meglio chiarire il concetto:

Raffrontando lo schema della “pianta tipo” precedentemente riportato con lo stato dei luoghi attuale, si ha che nella realtà l'unica differenza sta nelle dimensioni del “w.c.”, le quali sconfinano nella camera “L2” confinante e nell'esistenza di un secondo ripostiglio, di fianco a quello rappresentato nella scheda identificato come “R”.

Per valutare correttamente però la conformità urbanistica, **bisogna vagliare e tenere conto dello storico delle concessioni emesse** dal competente ufficio tecnico urbanistico del Comune di San Salvo, il quale successivamente alla C.E. 187/81 ha rilasciato il CONDONO EDILIZIO /.

Nella disamina della documentazione allegata al Condono n. /, si evince che in primis gli elaborati vengono protocollati in momenti diversi, precedenti alla data del rilascio del condono (allegati presentati negli anni , ). Nello specifico nell'allegato presentato nel 1988, vi è un elaborato grafico riportante le differenze fra lo stato “assentito” e lo stato poi “effettivamente realizzato”, riscontrando che in tal

elaborato viene precisato il livello (piano terra, primo, secondo, ecc) delle unità oggetto di condono.

Analizzando quindi lo schema grafico del “piano secondo”, ovvero dove si trova l'appartamento in oggetto, è possibile verificare che il progettista ha dichiarato che lo stato “realizzato” è **diverso** dallo stato “approvato”, riportando i due stati nello schema grafico.

Nella lettura di tutto l'elaborato del , lo scrivente denota come gli estratti grafici siano tutti identici, sia per quanto riguarda lo stato “approvato” del (come già detto nel è stata concessa la costruzione di un fabbricato per tramite di una pianta tipo), e sia per quanto riguarda lo stato “realizzato” in corso d'opera, ad eccezione del piano attico.

Tornando al ragionamento iniziale di come venivano predisposte le pratiche edilizie in quegli anni, si presume che vi sia stato un errore materiale nella predisposizione degli allegati del condono, da parte del tecnico dell'epoca, con poca attenzione dell'effettiva realizzazione eseguita livello per livello. Probabilmente chi ha predisposto gli elaborati è stato portato all'errore in virtù proprio del modus operandi del periodo.

Sta di fatto che la richiesta di Condono n. /, è stata presentata per tutto il fabbricato, quindi anche per l'unità oggetto della presente perizia.

Il condono è stato poi rilasciato dal Comune, ed ha una sua valenza ai fini urbanistici, rendendo efficace lo stato in esso riportato.

Riporto nel seguito lo schema grafico allegato del 1988, per meglio chiarire il concetto:

Ai fini legali, c'è una ulteriore legittimazione urbanistica, che paragonata oggi allo stato dei luoghi si tramuta in una **situazione irregolare**.

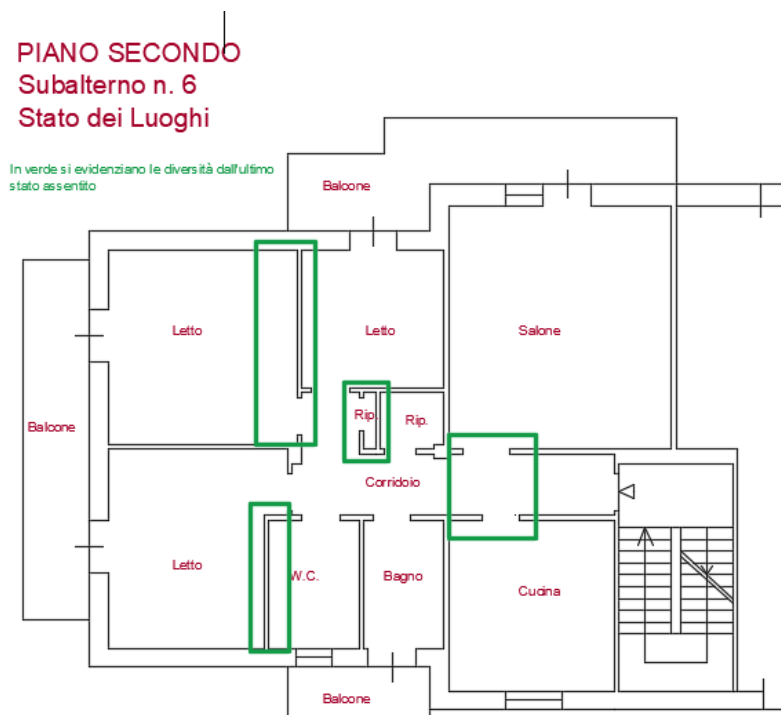
Sostanzialmente le differenze che si incontrano fra lo stato dei luoghi e quello “assentito” quindi con l'ultima concessione in atti urbanistici, ovvero quella del Condono /, **riguardano la conformazione interna dell'appartamento**. Bisogna chiarire sin da subito che la destinazione d'uso dei locali costituenti l'appartamento, è quella che realmente si incontra in fase di sopralluogo, differendo dallo stato grafico concesso dal Comune di San Salvo, per quanto concerne principalmente la dimensione di alcuni dei locali costituenti l'appartamento.

Ovvero le diversità si riscontrano in:

- Diversa dimensione di due delle tre camere da letto;
- Diversa dimensione dei due vani destinati a ripostiglio;
- Diversa dimensione del bagno;
- Diversa collocazione dei vani porta che accedono agli ambienti interni.

Non si verifica una diversità nella sagoma del fabbricato condominiale ove l'appartamento è contenuto e non si riscontrano ampliamenti o diversità d'uso rispetto a quanto concesso.

Ai fini di una più chiara esposizione si riporta nel seguito la situazione di rilievo, ovvero lo stato che dovrà essere portato a sanatoria successivamente:



Relativamente ai costi da sostenere per la sanatoria, trattandosi di opere interne e verificandosi la condizione di doppia conformità richiesta dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, avendo già predisposto la correzione della scheda catastale, l'iter da seguire sarà il seguente:

### 1. Prestazione Professionale:

- Progettazione e presentazione delle asseverazioni per tramite dell'opportuna pratica urbanistica: **€ 1000 (diconsi euro mille) oltre iva e cassa di previdenza;**
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità: **€ 500 (diconsi euro cinquecento) oltre iva e cassa di previdenza.**

### 2. Spese Amministrative:

- diritti di segreteria da versarsi all'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo ai fini dell'istruttoria della richiesta del permesso e dell'agibilità ad ottenimento del titolo a sanatoria: **€ 118 (diconsi euro centodiciotto);**
- oblazione della sanatoria pari, per le opere interne e per le variazioni prospettiche: **€ 1000 (diconsi euro mille);**
- Oneri legati alla redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti idrico-termico e sanitario, oltre che di quello elettrico da presentarsi per la Segnalazione di Agibilità: **€ 500 (diconsi euro cinquecento).**

**Per un totale** (somma delle spese professionali + spese amministrative) **di € 3118** (**diconsi euro tremilacentodiciotto**) che verranno defalcati dal valore di mercato.

**QUESITO 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”;***

Facendo riferimento alla risposta ottenuta dall'ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo, **al quale venivano richieste** “tutte le pratiche insistenti sul foglio particella”, al fine di poter individuare tutte le concessioni o titoli rilasciati sulla costruzione oggetto della presente perizia, ci sono state negli anni richieste e rilasci di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85., ovvero il Condono n. / che risulta rilasciato il // dal Comune di San Salvo (CH).

Quindi come iter urbanistico di condono edilizio, è concluso.

Come descritto nel quesito n.5 però, comunque quest'ultimo stato è divergente dallo stato dei luoghi. Si rimanda a quanto risposto al quesito n.5 per i costi relativi alla sanatoria.

**QUESITO 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”;***

Non risultano pesi ed il diritto sul bene è di privata proprietà.

**QUESITO 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”;***

*Il fabbricato contenente la u.i.u. Oggetto della presente perizia, è costituito in Condominio, denominato condominio “”. Ho provveduto a trasmettere formale richiesta all'amministratore di condominio per ottenere estratto della situazione contabile in capo agli esecutati, riscontrando che risultano i seguenti importi da versare:*

- € 3786,04 (euro tremilasettecentoottantasei virgola zero quattro), in merito alla chiusura del bilancio del periodo 01/09/2020 – 31/08/2021;
- € 500 (euro cinquecento virgola zero zero), circa, in merito al periodo di gestione 01/09/2022 – 31/08/2023;

*Inoltre:*

- *L'amministratore pro-tempore dichiara che sono stati autorizzati lavori straordinari nella delibera del 30/05/2022 (non allega però la delibera richiamata);*
- *L'amministratore dichiara che è il condominio con ricorso per decreto ingiuntivo n. 366/20 ha ingiunto agli esecutati € 3119,37 (euro tremilacentodiciannove virgola trentasette), oltre le spese legali.*

*Si allega la richiesta effettuata all'amministratore, con relativa risposta ottenuta a mezzo PEC e gli allegati ricevuti.*

#### **QUESITO 9:**

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

*L'immobile risulta di proprietà degli esecutati e non vige la possibilità di divisione del bene.*

#### **QUESITO 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”;***

In base alla relazione notarile redatta dal Notaio , in ( ), del 07/07/2022, relativamente alle porzioni immobiliari in oggetto, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**IPOTECA VOLONTARIA**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**QUESITO 11:**

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

L'immobile si trova libero ed è stato oggetto di accesso forzoso.

**QUESITO 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”;**

L'immobile non risulta locato.

**QUESITO 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”;**

Vista la consistenza dei beni e la natura degli stessi, il sottoscritto ritiene che l'immobile pignorato debba essere venduto tramite un unico lotto.

Pertanto l'esatta descrizione dei lotti da riportare nell'emanazione dell'ordinanza di vendita sarà la seguente:

**LOTTO UNICO**

**Appartamento** sito in San Salvo (CH), in Via n. . L'immobile fa parte di una costruzione isolata edificata negli anni '80 del secolo scorso.

La costruzione si compone di piccolo complesso condominiale diviso in due corpi aventi destinazione d'uso residenziale, posti su Via (bretella di Via ), ponendosi su un piano scosceso e pertanto componendosi in generale di un piano semi-interrato, un piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo (o attico).

Le strutture portanti sono costituite da muratura portante poggianti su fondazione in cemento armato.

L'appartamento che copre la metà della superficie del piano secondo, ha come esposizione cardinale NORD-SUD-EST, presentando una superficie lorda di 124 mq con altezza interpiano di 2,70 m. La superficie interna si presenta così distribuita:

ingresso su corridoio servente il quale porta al lato NORD su una cucina abitabile, un primo W.C., un comodo bagno. Sul lato EST porta a due camere da letto. Sul Lato SUD, porta ai due ripostigli, ad una camera singola ed al salone/soggiorno. Il bene è servito da n.3 balconi sulle esposizioni cardinali ove l'appartamento affaccia.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione medio, tendente al basso. Tale stato si denota dalle finiture delle facciate del corpo di fabbrica condominiale il quale ha necessità di manutenzione. All'interno l'appartamento risulta interessato da fenomeni di infiltrazione derivanti dal piano attico sovrastante, soprattutto nei locali bagno.

#### **Gli immobili sono distinti in Catasto ai seguenti dati:**

##### **APPARTAMENTO**

Comune di San Salvo (CH), foglio particella , Subalterno , categoria A/2, classe 2, vani catastali 6,5, superficie complessiva 124 mq, superficie complessiva escluse aree scoperte 117 mq. Rendita € 621,04.

#### **Vengono riportate poi di seguito le trascrizioni inerenti gli immobili costituenti il lotto UNICO:**

Atto del // rep. del Notaio ; repertorio SEDE Vasto Registrazione n. del // voltura .1/ in atti dal 22

#### **QUESITO 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**

### **LOTTO UNICO**

#### **Appartamento**

Gli immobili sono distinti in Catasto ai seguenti dati:

#### **APPARTAMENTO**

Comune di San Salvo (CH), foglio particella , Subalterno , categoria A/2, classe 2, vani catastali 6,5, superficie complessiva 124 mq, superficie complessiva escluse aree scoperte 117 mq. Rendita € 621,04.

## **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è il valore di mercato al quale si perviene per mezzo della valutazione tra domanda e l'offerta del medesimo bene al più probabile valore di mercato.

Essendo in grado di definire una scala comparativa dei prezzi è stato scelto come procedimento estimativo il “metodo diretto o sintetico per confronto di valori unitari”. Il valore unitario, ovvero il costo di un'unità di superficie per abitazione è stato ricavato dalla rilevazione di dati reperiti presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, la quale fornisce il valore di mercato in euro/metro quadrato riferito alla superficie.

I su-chiamati valori vengono aggiornati annualmente in maniera semestrale.

Tenuto conto di tutto quanto rilevato e relazionato nei precedenti paragrafi, in ordine allo stato di conservazione, alla parziale conformità urbanistica, la zona dove sorge la costruzione, l'accessibilità, alle caratteristiche estetiche e funzionali, in definitiva preso atto delle più importanti caratteristiche intrinseche ed estrinseche della costruzione e quant'altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, è risultato che il valore di mercato più probabile del lotto è più alto del valore ricavato con la rendita catastale.

Pertanto i valori unitari stabiliti per i beni oggetto della presenta consulenza, saranno:

**APPARTAMENTO: 900 €/mq**

## **SUPERFICIE UTILE DEGLI IMMOBILI:**

#### **APPARTAMENTO**

**SUPERFICIE LORDA= 117 mq**

BALCONI =  $0,25 \times (12,90+3,3+10,60) = 6,70 \text{ mq}$   
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =  $117 \text{ mq} + 6,70\text{mq} = 123,70 \text{ mq}$

**VALORE DEGLI IMMOBILI**  
**LOTTO NR1 APPARTAMENTO**

**VALORE APPARTAMENTO=  $123,70 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 111330,00$  (diconsi euro centoundicimilatrecentotrenta virgola zero zero)**

**VALORE DI MERCATO = € 111330,00 (diconsi euro centoundicimilatrecentotrenta virgola zero zero)**

**DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE DI ILLECITI EDILIZI: € 3118 (diconsi euro tremilacentodiciotto)**

**VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 108212,00 (diconsi euro centoottomiladuecentododici virgola zero zero)**

**QUESITO 15:**

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

Agli allegati si riporta la documentazione fotografica effettuata dei beni, ritraente sia gli interni che gli esterni.

**QUESITO 16:**

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

La notifica è regolarmente avvenuta.

**QUESITO 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 UNICO**

**COMUNE: SAN SALVO (CH)**

<b>DATI CATASTALI</b>
-----------------------

<b>APPARTAMENTO</b>
---------------------

<b>Comune di San Salvo (CH), foglio particella , Subalterno , categoria A/2, classe 2, vani catastali 6,5, superficie complessiva 124 mq, superficie complessiva escluse aree scoperte 117 mq. Rendita € 621,04.</b>
--

<b>DESCRIZIONE:</b>
---------------------

<b>Appartamento</b> sito in San Salvo (CH), in Via Adige n. 28. L'immobile fa parte di una costruzione isolata edificata negli anni '80 del secolo scorso.
--

La costruzione si compone di piccolo complesso condominiale diviso in due corpi aventi destinazione d'uso residenziale, posti su Via (bretella di Via ), ponendosi su un piano scosceso e pertanto componendosi in generale di un piano semi-interrato, un piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo (o attico).

Le strutture portanti sono costituite da muratura portante poggianti su fondazione in cemento armato.

L'appartamento che copre la metà della superficie del piano secondo, ha come esposizione cardinale NORD-SUD-EST, presentando una superficie lorda di 124 mq con altezza interpiano di 2,70 m. La superficie interna si presenta così distribuita:

ingresso su corridoio servente il quale porta al lato NORD su una cucina abitabile, un primo W.C., un comodo bagno. Sul lato EST porta a due camere da letto. Sul Lato SUD, porta ai due ripostigli, ad un camera singola ed al salone/soggiorno. Il bene è servito da n.3 balconi sulle esposizioni cardinali ove l'appartamento affaccia.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione medio, tendente al basso. Tale stato si denota dalle finiture delle facciate del corpo di fabbrica condominiale il quale ha necessità di manutenzione. All'interno l'appartamento risulta interessato da fenomeni di infiltrazione derivanti dal piano attico sovrastante, soprattutto nei locali bagno.

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 111330,00</b>
--------------------------	--------------------

<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€ 108212,00</b>
-----------------------------	--------------------

**QUESITO 18:**

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

La documentazione relativa al presente quesito, viene allegata alla presente perizia come allegato a parte.

**QUESITO 19:**

***“Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall’art. 173 bis 3° comma, disp. Att. C.P.C., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.”;***

Il sottoscritto ha provveduto alle comunicazioni previste dal suddetto articolo nei termini stabiliti.

**QUESITO 22:**

***“Acquisisca, ove necessario, l’attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;***

L'immobile in oggetto è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. L'A.P.E. -Attestato di Prestazione Energetica- è un documento necessario solo ai fini della vendita di un immobile. In questa fase della procedura esecutiva è possibile che le parti raggiungano un accordo ed in conseguenza la redazione dell'A.P.E. non è necessaria, pertanto - al momento è consigliabile evitare questo - genere di spesa. **Se l'ill.mo Giudice riterrà opportuno acquisire tale documento, codesto tecnico si rende disponibile in quanto abilitato alla redazione A.P.E.**

**QUESITO 23:**

***“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 oggetto della presente perizia non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

## **5. CONCLUSIONI**

In adempimento all’incarico conferito, tanto rassegno per quanto desumibile con oggettive valutazioni tecnico-professionali.

La presente relazione **si compone di n. 19 pagine** integrate dagli allegati elencati sotto.

Si trasmette copia della presente a mezzo posta elettronica certificata PEC.

**Vasto (CH)  
22/12/2022**

**Il C.T.U.  
MANCINI arch. Fabio**

**ALLEGATI:**

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;**
- 2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PER AVVISO DI VENDITA;**
- 3. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;**
- 4. VISURE CATASTALI STORICHE;**
- 5. PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO;**
- 6. VERBALE DI SOPRALLUOGO;**
- 7. SCHEDA RIASSUNTIVA PER ORDINANZA E RELATIVO AVVISO DI VENDITA;**
- 8. ISPEZIONE IPOTECARIA;**
- 9. CONCESSIONI URBANISTICHE;**
- 10. ISTANZA DI RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI;**
- 11. FAC SIMILE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;**
- 12. INQUADRAMENTO SATELLITARE;**
- 13. RICHIESTA E DICHIARAZIONI CONDOMINIALI;**
- 14. DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE**
- 15. SPECIFICA COMPETENZE PROFESSIONALI;**
- 16. GIUSTIFICATIVI DI SPESA.**