

TRIBUNALE DI VASTO

OGGETTO: Tribunale di Vasto, Procedura di Esecuzione Immobiliare n----- presso il Tribunale di Vasto promossa da CERVED LEGAL SERVICES S.R.L. nei confronti dei Sig.ri -----

Giudice delle Esecuzioni: Dott. TOMMASO DAVID

C.T.U.: Ing. Francesca CORDISCO

Relazione di perizia

Vasto, 28/05/2024

Il C.T.U.
Ing. Francesca CORDISCO



RELAZIONE DI PERIZIA

1 - PREMESSA

La consulenza tecnica richiesta riguarda la Procedura di Esecuzione Immobiliare n. ----- R.G. delle esecuzioni civili, promossa presso il Tribunale di Vasto (CH) dal CLS- Cerved Legal Service S.r.l. s.p.a. (C.F- P.IVA.: 07082190963), con sede legale in san Donato Milanese (20097-MI), Via dell'Unione Europea n. 6/A e 6/B, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Marsilio del Foro di Pescara (C.F.: MRS NTN 66A23 F964D, pec: avvantoniomarsilio@cnfpec.it) e elettivamente domiciliata presso il suo studio in Pescara (PE) alla via Ravenna n. 28, nei confronti dei Sig.ri -----, C.F.: -----, nato a Vasto (CH) il -----, residente in Vasto (CH) ----- e -----, C.F.: -----, nata a Vasto (CH) il ----- e residente in Vasto (CH) alla -----, elettivamente domiciliati presso la Cancelleria delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Vasto (CH).

Con provvedimento del giorno 29/02/2024, il Giudice delle Esecuzioni, Dott. Tommaso David, ha nominato C.T.U. la sottoscritta Ing. Francesca Cordisco, nata a Termoli (CB) il 27/03/1980, con studio in Vasto alla Via Pitagora n. 57, che ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Il G.O.E. ha posto alla sottoscritta C.T.U. i seguenti quesiti:

a – "controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o 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 agosto al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.";

b – "rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., come modificato con la L. 80/95 e L.263/05 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 alla 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 stessa rispetto ai titoli di proprietà;

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

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

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

5 – *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

6 – *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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'art. 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 e il valore dell'area di sedime.*

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

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

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

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

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

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

13 – *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati*

catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice e il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

14 – Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

21 – Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..

22 – Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.

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.

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 29/02/2029, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente immediatamente e salvo rivalsa da parte del creditore precedente.

Prima della convocazione delle parti, la sottoscritta ha interrogato gli uffici dell' Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali degli immobili eseguiti e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali mancanti.

2- SOPRALLUOGHI E RILIEVI

L'inizio delle operazioni di sopralluogo e rilievo era stato programmato per il giorno 21/03/2024, previa convocazione delle parti da parte del Custode, l'Avv. Roberto Cordisco, ma in detta data non è stato possibile accedere agli immobili, in quanto la parte debitrice non era presente.

In seguito, la sottoscritta CTU ha fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 29/04/2024 alle ore 18:30, previa comunicazione alla parti a mezzo pec o attraverso raccomandata A.R., durante il quale, alla presenza anche del Custode, è stato possibile effettuare operazioni di rilievo metrico e fotografico, come da verbale allegati (Allegato n. 1).

3) IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Come da atto di pignoramento e da documenti allegati, le unità oggetto di esecuzione e/o stima, di proprietà dei Sig.ri Bucci mattia e Bucci Erika, risultano la seguenti:

- unità immobiliare sita in Vasto (CH) al ----- al piano quarto, riportato in catasto urbano al foglio --, particella --, sub. --, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza di vani 6,5, Rendita Euro 503,55;

- unità immobiliare sita in Vasto (CH) al ----- al piano terra, riportato in catasto urbano al foglio --, particella --, sub.--, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza di 20 mq, Rendita Euro 68,17;

come riportato sulle visure allegate (Allegato n. 2).

4) RISPOSTA AI QUESITI

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero, nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il certificato notarile del 05/05/2023, a firma del Notaio Luca DELL'AQUILA, Notaio in Frosolone, la sottoscritta C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti.

1 – *Proceda alla 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 stessa rispetto ai titoli di proprietà;*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti in Vasto, ----- n. ---, identificato catastalmente al foglio --, particella --, sub. -- e --, fanno parte di un fabbricato condominiale denominato “-----” sviluppato su sei livelli, di cui uno seminterrato, servito da un unico corpo scala, costituito da locali di servizio e cantine al piano seminterrato, e n. 2 unità abitative per ogni piano superiore, localizzato nella zona centrale della città, come ben evidenziato nella planimetria 1:2000 (Allegato n. 3).

Tutto il fabbricato è interessato da interventi di manutenzione straordinaria per l’efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico ai sensi del D.LGS. 34/2020 e s.m.i., interventi che prevedono lavori sia sulle parti comuni che sulle parti private.

La struttura portante è costituita in cemento armato; ad oggi l’esterno non è né intonacato né tinteggiato, per via dei lavori di manutenzione straordinaria che si stanno eseguendo, gli infissi esterni sono in legno mentre le tapparelle sono in pvc, il tetto è mansardato e non è ricoperto da tegole.

I sub. -- e -- si riferiscono rispettivamente ad una unità residenziale (A/2) e ad un garage.

L’appartamento oggetto di esecuzione è collocato al quarto piano, ha affaccio su tre lati e, su un altro lato, confina con una diversa proprietà e con il vano della scala. L’immobile si sviluppa per una superficie netta di circa mq 98,00, è suddiviso in 6,5 vani catastali, Categoria A/2. La superficie lorda è di circa 114,00 mq, e l’altezza utile netta è di 2,95 m; su tutti e tre gli affacci liberi si sono dei balconi per una superficie complessiva di circa 23,70 mq. L’appartamento è articolato in un ingresso che si sviluppa su un lungo corridoio, su cui si affacciano tutte le altre stanze della casa, ovvero: il soggiorno, la cucina, un ripostiglio, uno studio, un bagno cieco e un disimpegno. Su questo disimpegno poi si affacciamo due camere da letto e un bagno direttamente aereato ed illuminato. Tutti gli ambienti risultano completi delle finiture cosiddette di “personalizzazione”, ovvero sono presenti pavimenti e battiscopa, rivestimenti nei bagni, porte interne, sanitari nel bagno, interruttori e prese per l’impianto elettrico, pitturazione delle pareti e dei soffitti, tutto di discreta fattura. L’unità immobiliare è fornita dell’impianto elettrico sottotraccia, dell’impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell’impianto di riscaldamento alimentato con caldaia e dell’impianto di citofono, tutti autonomi. L’immobile è occupato.

L’appartamento ha come pertinenza un locale garage, facente parte di un corpo di fabbricata separato e posto al piano seminterrato, della superficie di circa 20,00 mq, tuttavia non è stato possibile accedere allo stesso, in quanto, come riferito dall’occupante, l’accesso è impedito dalla presenza del ponteggio.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle planimetrie catastali allegate (Allegato n. 4).

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;*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del 05/05/2023, a firma del Notaio Luca DELL'AQUILA, Notaio in Frosolone) risultano i seguenti titoli:

- I Sig.ri ----- e ----- sono diventati proprietari degli immobili oggetto di esecuzione, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in forza dell'acquisto dalla Sig.ra -----, nata a Vasto (CH) -----, effettuato con atto di compravendita per Notar Giacinto Gianpiero Di Tillo di San Salvo del 12/10/2016 repertorio n. ----- trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Chieti il 14/10/2016 ai n.ri ----- registro generale e ----- registro particolare;
- Alla Sig.ra -----, l'intera proprietà delle due unità immobiliare esecutate è pervenuta dai coniugi -----, nato a Vasto (CH) il -----, e -----, nata a Morro D'Oro il -----, in regime di comunione legale, con l'atto di donazione per notar Maria Cavallo Marincola di Vasto del 23/10/2003 repertorio n. ----- trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Chieti l' 08/11/2003 ai n.ri ----- registro generale e ----- registro particolare;
- Ai coniugi ----- e -----, in regime di comunione legale, i beni oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti dal Sig. -----, nato a Vasto (CH) il -----, in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per Notar A. Lo Iacono di Atesa del 17/07/1987 repertorio n. -----, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Chieti il 23/07/1987 ai n.ri ----- registro generale e ----- registro particolare;

Dagli atti sopra richiamati e dal certificato notarile del 05/05/2023, a firma del Notaio Luca DELL'AQUILA, Notaio in Frosolone, **è stata verificata la continuità delle trascrizioni degli atti di cessione a nome degli esecutati per il ventennio precedente, che risulta regolare ed ininterrotta.**

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 i 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.*

La planimetria catastale dell'appartamento (sub. --) oggetto di pignoramento non è corrispondente allo stato in essere dei luoghi, ovvero ci sono delle piccole modifiche nella distribuzione degli spazi interni, che possono essere corrette catastalmente solo previa presentazione di un titolo edilizio in sanatoria.

Per quanto concerne il garage (sub. --), la Sig.ra ----- riferisce che non è stata apportata nessuna modifica.

Nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento, i dati catastali relativi all' immobile in oggetto, hanno subito modifiche relativamente alla identificazione dei subalterni e alle proprietà, come meglio riassunto nelle relative visure storiche allegate. (Allegati n. 2)

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

Come precisato nel punto precedente, la planimetria catastale dell'appartamento non è perfettamente corrispondente allo stato in essere dei luoghi, in quanto ci sono delle piccole modifiche interne riportate nella planimetria di rilievo allegata (allegato n. 5).

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. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

Per la ricostruzione dei titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione del condominio dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU si è recata più volte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto, per prendere visione dei titoli abilitativi relativi alla stessa realizzazione.

Il fabbricato sito in Vasto, -----, catastalmente identificato al foglio --, particella-- (ex -----), è stato autorizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. ----- nel 1971 da parte del comune di Vasto.

Successivamente, nel 1974, è stata richiesta una variante, la Licenza Edilizia n. -----, pratica non più nella disponibilità del Comune a cui è stata consegnata, una copia al Comune, da un tecnico.

In data 17/05/1974 è stata rilasciata, per lo stesso fabbricato, l'autorizzazione di agibilità.

Ad oggi sul fabbricato si stanno eseguendo i lavori di manutenzione straordinaria atti alla riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico ai sensi del D.Lgs. 34/2020 e s.m.i., lavori autorizzati con CILAS Prat. URB. -----, PROT. N. ----- del 24/11/2022. Per la stessa CILAS sono state richieste delle integrazioni in quanto, proprio dal confronto con la Concessione Edilizia n. -----, sono state riscontrate delle difformità sui prospetti e, di eventuali pratiche in sanatoria, se ne dovrà occupare il condominio dato che riguarda le parti comuni del fabbricato.

I documenti sopra richiamati sono raggruppati nell'allegato 6.

6 – *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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'art. 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 e il valore dell'area di sedime.*

La sottoscritta ha riscontrato che l'immobile oggetto della presente valutazione di stima non è conforme ai titoli abilitati richiesti, o meglio la planimetria allegata alla richiesta di variante alla C.E., la Licenza Edilizia n. -----, non è conforme allo stato in essere dei luoghi.

La ripartizione interna dell'unità risulta essere abusiva ma può essere sanata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. del 06/06/2011 n. 380 e gli eventuali costi della stessa sanatoria sono i seguenti:

- Permesso a costruire in sanatoria- oblazione: € 1.000,00
- Permesso a Costruire – Pratica edilizia: € 1.500,00
- Variazione catastale: € 500,00

Per un totale di € 3.000,00

Per quanto riguarda le difformità relative ai prospetti del fabbricato in cui si trova l'appartamento, la sottoscritta CTU ha contattato telefonicamente il tecnico responsabile della pratica CILAS, il quale ha riferito di non aver dato ancora seguito alle richieste di integrazione, relative proprio alle difformità prospettiche segnalate dal Comune. Come detto nel punto precedente, in questo caso è il condominio che dovrà occuparsi di eventuali pratiche in sanatoria, essendo le parti difformi, parti comuni.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non c'è stata nessun tipo di affrancazione di tali pesi.

8 – *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.*

Gli immobili siti in Vasto, ----- catastalmente identificati al foglio --, particella -- sub. -- e --, fanno parte del complesso denominato "-----" ed è

gestito dallo studio Tre A sas Gestioni Condominiali, nella persona dell' amministratore pro-tempore, il sig. Pelliccia Gianfranco.

L'importo fisso delle spese di gestione e manutenzione ordinarie ammontano a circa € 600,00.

Sugli immobili, oltre il debito per morosità azionato con il titolo esecutivo per il quale è stata azionata la procedura esecutiva immobiliare, ad oggi grava un ulteriore debito nei confronti del condominio di circa € 1.167,60 aggiornato al 28/02/2024 su base preventiva e, sempre alla data della presente relazione, non sono state deliberate spese straordinarie.

Le informazione di cui sopra sono state richieste e fornite dall'amministratore di condominio, come da mail allegata (Allegato n. 7)

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

Le unità immobiliare oggetto di esecuzione sono di proprietà, ciascuno per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dei Sig.ri -----, C.F.: -----
-----, nato a Vasto (CH) il -----, residente in Vasto (CH) -----
----- e -----, C.F.: -----, nata a Vasto (CH) il ----- e
residente in Vasto (CH) alla -----

Il lotto di vendita proposto, per natura e consistenza dello stesso bene, non può essere divisibile, pertanto si avrà un unico lotto, ovvero

Lotto 1: appartamento, al piano quarto, riportato in catasto urbano al foglio --, particella -- sub. --, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza di vani 6,5, Rendita Euro 503,55, con annesso garage pertinenziale, al piano seminterrato di un corpo di fabbrica separato riportato in catasto urbano al foglio --, particella --, sub. --, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza di 20 mq, Rendita Euro 68,17.

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.

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del 05/05/2023, a firma del Notaio Luca DELL'AQUILA, Notaio in Frosolone) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. ----- registro particolare n.-----
del 17/10/2016 di euro 180.000,00 a favore Banca Popolare di Bari Società
Cooperativa Per Azioni con sede in Bari codice fiscale 00254030729, domicilio
ipotecario eletto in Bari Corso Cavour n. 19, contro ----- nato a Vasto l' -----
----- e ----- nata a Vasto il ----- in virtù di atto per notar Giacinto

Gianpio Di Tillo di San Salvo del 12/10/2016 reperto-rio n. -----, per un mutuo fondiario di euro 90.000,00 da rimborsare in 24 anni;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. ---- registro particolare n. ---- del 2/5/2023 a favore Banca Popolare di Bari S.p.a. con sede in Bari, codice fiscale 00254030729, contro ----- nato a Vasto ----- e ----- --nata a Vasto il ----- in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del ----- repertorio n. ----.

Agli atti non sono presenti altri documenti prodotti dai creditori e, pertanto, dalla citata documentazione notarile, non risulta, per l'immobile in questione, che vi siano altre formalità, che saranno cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

Gli immobili pignorati sono occupati dal sig. -----, in qualità di comproprietario, e dai Sig.ri:

- ----- nata a Vasto (CH) il -----, C.F.:

----- (madre degli esecutati);

- -----, nato a Vasto (CH) il -----, C.F.: -----.

Gli occupanti fanno parte tutti dello stesso nucleo familiare, come dimostrato dal Certificato di Stato di famiglia (Allegato 8).

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'appartamento è occupato da uno dei due comproprietari esecutati, il Sig. Bucci Mattia e da altre due persone appartenenti al suo stesso nucleo familiare, pertanto non è presente nessun titolo di locazione.

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

Si ritiene opportuna, data la natura e composizione degli immobili pignorati, la vendita degli stessi in un unico lotto, come appresso descritto:

Lotto 1 (foglio --, particella --, sub.-- e --)

Appartamento, inserito al piano quarto di una piccola palazzina, censito nel N.C.E.U. del Comune di Vasto, al Foglio --, particella --, sub. --, Cat. A/2, Classe 1, di vani 6,5, articolato in un ingresso che si sviluppa su un lungo corridoio, su cui si affacciano tutte le altre stanze della casa, ovvero: il soggiorno, la cucina, un ripostiglio, uno studio, un bagno cieco e un disimpegno. Su questo disimpegno poi si affacciano due camere da letto e un bagno direttamente aereato ed illuminato. L'immobile ha una superficie netta di circa mq 98,00, una superficie lorda di circa 114,00 mq e l'altezza utile netta di 2,95 m; confina su un lato con altra proprietà e sui tre affacci liberi ci sono n. 4 balconi per una superficie complessiva di circa 23,70 mq.

Tutti gli ambienti risultano completi delle finiture cosiddette di "personalizzazione", ovvero sono presenti pavimenti e battiscopa, rivestimenti nei bagni, porte interne, sanitari nel bagno, interruttori e prese per l'impianto elettrico, pitturazione delle pareti e dei soffitti, tutto di discreta fattura. L'unità immobiliare è fornita dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell'impianto di riscaldamento alimentato con caldaia e dell'impianto di citofono, tutti autonomi. L'immobile è occupato.

L'appartamento ha come pertinenza un locale garage, censito nel N.C.E.U. del Comune di Vasto, foglio n. --, particella n. --, sub. --, Cat. C/6, Classe 7, facente parte di un corpo di fabbrica separato e posto al piano terra, della superficie netta di circa 20,00 mq.

Sulle unità immobiliari gravano una ipoteca volontaria registro generale n. ----- e registro particolare n.----- del 17/10/2016 di euro 180.000,00 a favore Banca Popolare di Bari Società Cooperativa Per Azioni con sede in Bari contro -----e ----- in virtù di atto per notar Giacinto Gianpio Di Tillo di San Salvo repertorio n. ----- per un mutuo fondiario di euro 90.000,00; un pignoramento immobiliare registro generale n. -----e registro particolare n. ----- del 2/5/2023 a favore Banca Popolare di Bari S.p.a. con sede in Bari, contro ----- e -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del 14/4/2023 repertorio n. -----.

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 attribuito a ciascun lotto e ad 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo sintetico-comparativo, metodo basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, attingendo alla fonte ufficiale principale quale l'archivio dei

dati ufficiali dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, un archivio che annovera una scala dei valori dei prezzi di mercato che vanno da min. a max. in base alle condizioni dell'immobile, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si è ottenuto il valore capitale totale, che è il valore dei beni oggetto di stima.

$$V_{\text{capitale totale}} = V_{\text{capitale unitario}} \times \text{Sup. commerciale}$$

Determinazione del valore unitario (o valore di mercato)

Il valore unitario (o valore di mercato) dei beni immobili oggetto di stima è stato determinato considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" del secondo semestre del 2023 (Allegato n.6).

La banca dati OMI definisce per ciascuna zona omogenea (zona OMI) un intervallo di valori di riferimento a metro quadro, da un minimo ad un massimo, per tipologia immobiliare (abitazioni civili, abitazioni economiche, etc.); questi valori fanno riferimento ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, con espressa esclusione degli immobili di particolare pregio (o degrado) o che comunque presentano caratteristiche ordinarie per la zona di appartenenza, pertanto trattandosi di unità "normali" per tipologia e stato di conservazione, nonché per la qualità delle finiture e la dotazione impiantistica e soprattutto per la posizione dell'immobile, la sottoscritta CTU ha considerato il valore massimo dell'intervallo di valori proposto dalle quotazioni OMI; per il locale annesso sono stati presi come riferimento i valori minimi.

Nello specifico:

- per l'appartamento è stato assunto il valore medio per le abitazioni civili riportate nel secondo semestre del 2023, Fascia C, Zona C1, ovvero **Euro 890,00** (min. 730,00 – max 1.050,00 Euro), considerando, in modo particolare la buona collocazione dell'immobile (Allegato n. 9);
- per il locale pertinenziale annesso è stato assunto il valore medio per la tipologia "box", riportate nel secondo semestre del 2023, ovvero **Euro 750,00** (min. 600,00 – max 900,00 Euro), corretto poi con i relativi coefficienti.

La superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'unità immobiliare più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto, ecc) calcolati in quota parte.

$$S_c = S_l + xA + yB + zC + \text{ecc.}$$

Dove:

S_c = è la superficie lorda dell'immobile, cioè la somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella interna dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x, y, z, \dots = sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle;

A, B, C, \dots = sono le superfici degli accessori.

Per cui i criteri di calcolo delle superfici utilizzati sono stati i seguenti:

- appartamento (100%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- balcone (30%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno dell'alloggio e il parapetto;
- garage (50%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- locale ad uso commerciale (100%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- area pertinenziale (10%): Superficie esterna di pertinenza esclusiva

Calcolo delle superfici commerciali

n° LOTTO	Foglio, particella e sub.	Descrizione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq	
1	Foglio --, particella --, sub. - - e sub. --	Appartamento	98,00	114,00	1	114,00	
		Balconi	23,70	23,70	0,3	7,00	
		Superficie commerciale totale appartamento (sub. 78)					121,00
		Box	20,00	23,00	0,5	12,00	
		Superficie commerciale totale box (sub. 83)					

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Lotto 1: Foglio --, particella --, sub --, sub. -- (Appartamento e garage)

Sup. commerciale appartamento: 121,00 mq x 890,00 €/mq = 107.690,00 €

Sup. commerciale garage: 12,00 mq x 750,00 €/mq = 9.000,00 €

Tot. 116.690,00 €

Valore di stima dell'immobile pignorato:

Valore di mercato – Debito maturato verso il condominio – Pratica sanatoria:

(116.690,00 – 1.167,60 – 3.000,00) € = 112.522,40 €

Si precisa che sul condominio in cui si trova l'appartamento si stanno eseguendo i lavori di manutenzione straordinaria relativa all'efficientamento energetico e alla riduzione del rischio sismico ai sensi del D.LGS. 34/2020 e s.m.i. Sono previsti anche lavori interni all'unità oggetto di esecuzione, ovvero: sostituzione della caldaia infissi esterni con le relative tapparelle ma, poiché i suddetti lavori non sono terminati e per la parte privata non sono stati ancora iniziati, la sottoscritta CTU non ne può tenere conto nella valutazione finale.

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.



Vista del condominio su Corso Mazzini ed in corrispondenza del suo ingresso principale



Vista dell'ingresso e del soggiorno.

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

Dagli atti in possesso dello scrivente C.T.U. , non ci sono creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c, inoltre, alla data del 22/05/2024 non ci sono ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, come si evince dall'allegata ispezione ipotecaria telematica (Allegato n. 10).

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.*

La descrizione da riportare nell'avviso pubblicitario è la seguente:

Appartamento, inserito all'interno di una piccola palazzina denominata "----- censito nel N.C.E.U. del Comune di Vasto, al Foglio --, particella --, sub. --, Cat. A/2, Classe 1, di vani 6,5, con l'altezza utile netta di 2,95 m, una superficie netta di circa mq 98,00, una superficie lorda di circa 114,00mq, con n. 4 balconi della superficie complessiva di circa 23,70 mq e ubicato su Corso Mazzini al n. 149, articolato su un unico livello, piano quarto, con un ampio ingresso che si sviluppa su un lungo corridoio, su cui si affacciano il soggiorno, la cucina, un ripostiglio, uno studio, un bagno cieco e un disimpegno; su questo disimpegno poi si affacciano altre due camere da letto e un bagno direttamente aereato ed illuminato.

L'unità immobiliare, che si presenta in un discreto stato di conservazione, è occupato da uno dei due comproprietari eseguiti e da altre due persone appartenenti al suo stesso nucleo familiare e su di essa sussiste un abuso edilizio sanabile secondo l'art. 37 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380.

L'appartamento ha come pertinenza un locale garage, censito nel N.C.E.U. del Comune di Vasto, foglio n. --, particella n. --, sub. --, Cat. C/6, Classe 7, facente parte di un corpo di fabbricata separato e posto al piano terra (seminterrato), della superficie netta di circa 20,00 mq.

Sulle unità immobiliari gravano una ipoteca volontaria registro generale n. ----- registro particolare n. ----- del 17/10/2016 di euro 180.000,00 a favore Banca Popolare di Bari Società Cooperativa Per Azioni con sede in Bari contro ----- e ----- in virtù di atto per notar Giacinto Gianpio Di Tillo di San Salvo repertorio n. ---, per un mutuo fondiario di euro 90.000,00; un pignoramento immobili registro generale n. --- registro particolare n. ---- del 2/5/2023 a favore Banca Popolare di Bari S.p.a. con sede in Bari, contro ----- e ----- in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del 14/4/2023 repertorio n. ---.

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.).*

Fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti i contenuti dell’Allegato n. 11, ovvero:

- Planimetria catastale, formato A4, degli immobili pignorati
- Rilievo geometrico dello stato di fatto, scala 1:50
- Foto interne ed esterne
- Avviso di vendita
- Specifica delle competenze del C.T.U.

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..*

In data 28/05/2024, la scrivente C.T.U., ai sensi dell’art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., concluse le operazioni di stima, ha inviato per mezzo di posta elettronica certificata, copia della relazione suddetta, con allegati, al creditore e al custode, mentre ai debitori sono state inviate copie cartacee a mezzo posta raccomandata A.R. (Allegato n.11).

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

In data 29/05/2024 lo scrivente C.T.U. depositerà con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21 – *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell’udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l’applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..*

La scrivente C.T.U. ha esplicitato l’incarico ricevuto entro il termine stabilito dal Giudice in sede di affidamento dell’incarico.

22 – *Acquisisca, ove necessario, l’attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.*

La sottoscritta CTU allega l’attestato energetico facente parte della documentazione dell’atto di compravendita del 12/10/2016, attestato ancora in corso di validità e che si riferisce solo all’unità abitativa (sub. --).

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.

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, pertanto non è necessaria l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Visure storiche catastali
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetrie catastali sub. 78 e sub. 42.
- 5) Planimetrie di rilievo
- 6) Titoli abilitativi
- 7) Corrispondenza con l'amministratore del condominio
- 8) Certificato di famiglia
- 9) Quotazione OMI
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Allegati al quesito n.18
- 12) Comunicazioni previste dall'art.173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c. – *in corso*
- 13) Attestato energetico

Vasto, 28/05/2024

Il C.T.U.
Ing. Francesca CORDISCO

