

RELAZIONE TECNICA – ESTIMATIVA DI BENI URBANI

TRIBUNALE DI VASTO

G.E. Dott.



ESECUZIONE IMMOBILIARE n°81/2017

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : Arch.

OGGETTO: Immobile su tre livelli.

Torino di Sangro / Vasto 23.02.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch.

INDICE

1. – PREMESSA.....	3
2. – RISPOSTA AI QUESITI.....	4
3. – IN MERITO AL QUESITO a).....	4
4. – IN MERITO AL PUNTO 1) DEL QUESITO b)	4
5. – IN MERITO AL PUNTO 2) DEL QUESITO b)	5
6. – IN MERITO AL PUNTO 3) DEL QUESITO b)	5
7. – IN MERITO AL PUNTO 4) DEL QUESITO b)	6
8. – IN MERITO AL PUNTO 5) DEL QUESITO b)	6
9. – IN MERITO AL PUNTO 6) DEL QUESITO b)	6
10. – IN MERITO AL PUNTO 7) DEL QUESITO b)	7
11. – IN MERITO AL PUNTO 8) DEL QUESITO b)	7
12. – IN MERITO AL PUNTO 9) DEL QUESITO b)	7
13. – IN MERITO AL PUNTO 10) DEL QUESITO b)	7
14. – IN MERITO AL PUNTO 11) DEL QUESITO b)	7
15. – IN MERITO AL PUNTO 12) DEL QUESITO b)	8
16. – IN MERITO AL PUNTO 13) DEL QUESITO b)	8
17. – IN MERITO AL PUNTO 14) DEL QUESITO b)	8
18. – IN MERITO AL PUNTO 15) DEL QUESITO b)	11
19. – IN MERITO AL PUNTO 16) DEL QUESITO b)	13
20. – IN MERITO AL PUNTO 17) DEL QUESITO b)	13
21. – IN MERITO AL PUNTO 18) DEL QUESITO b)	13
22. – IN MERITO AL PUNTO 19) DEL QUESITO b)	14
23. – IN MERITO AL PUNTO 20) DEL QUESITO b)	14
24. – IN MERITO AL PUNTO 21) DEL QUESITO b)	14
25. – IN MERITO AL PUNTO 22) DEL QUESITO b)	14
26. – IN MERITO AL PUNTO 23) DEL QUESITO b)	15
27. – ALLEGATI.....	16



TRIBUNALE DI VASTO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°81/2017



RELAZIONE DI PERIZIA

1. – PREMESSA.

Il sottoscritto [redacted] Architetto, residente in Torino di Sangro (CH) alla Via Roma n°122, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al n°368, il 16 novembre 2021, veniva nominato stimatore, dal G.O. Dott. [redacted], nella procedura di espropriazione n°81/2017, promossa da [redacted] S.r.l., rappresentata dall' [redacted] contro il Sig. [redacted] concedendo il termine di 90 giorni per rispondere ai quesiti imposti dal giorno 29 novembre 2021, in cui, il sottoscritto, prestava giuramento di rito tramite invio telematico del verbale di accettazione.

In seguito, veniva comunicato alle parti, la data e l'ora del sopralluogo, fissato per il giorno 13 gennaio 2022, alle ore 15:00.

Il giorno fissato, alle ore 15:00, il sottoscritto si è recato in Vasto alla Via Enrico Trivelli n°2, per dare inizio alle operazioni peritali. Alla presenza dei proprietari Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] per la parte esecutata, nonché dell'Avv. [redacted] nominata custode dell'immobile, si è proceduto alla disamina dell'immobile, ai rilievi metrici e fotografici, nonché all'acquisizione di tutti i dati necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, come da allegato verbale (all.1).

2. - RISPOSTA AI QUESITI

in merito al quesito 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 di tempestività del deposito della documentazione ipo-catastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1° agosto al 15 settembre di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2 c.p.c.;

Dall'esame del fascicolo, relativa alla procedura esecutiva di che trattasi, si è riscontrato la corretta ed idonea rispondenza, in base all'art. 567 del C.P.C. 2° comma, in particolare sono stati allegati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni per gli immobili pignorati. Mentre il sottoscritto, tramite accesso al sito delle Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, ha provveduto a procurarsi i mancanti estratti planimetrici (all. 2) .

In merito al quesito b) - Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Art. c.p.c., acquisendo inoltre documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato ed in particolare:

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

L'immobile facente parte della presente procedura risulta essere costituito da n°1 immobile posto su tre livelli di cui piano terra e piano primo con ingresso alla Via Enrico Trivelli n°2 e il corrispondente piano seminterrato con ingresso al n°4 di Via Attilio ed Emilio Bandiera in Vasto (CH) (quota proprietà divisa al 50% tra i coniugi), così ripartita:

- **Immobile** catastalmente individuato al foglio di mappa n°37, particella 1508 sub 1 e 2 con esposizione Nord-Est e confina; a sud con proprietà del Sig. a ovest con proprietà del Sig. ; a nord con Via Attilio ed Emilio Bandiera; a est con Via Enrico Trivelli.

Dall'ispezione della relazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, depositato dalla ricorrente, aggiornato al 10/10/2017 risulta regolare la trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.

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

- L'immobile sito in Vasto alla Via Enrico Trivelli n°2 individuato al Fg. n°37 part.IIa n°1508 sub.2, e Via Attilio ed Emilio Bandiera n°4 individuato al Fg. n°37 part.IIa n°1508 sub.1, è pervenuto ai coniugi Sig. e alla Sig.ra tramite atto a rogito Notaio in data 06 novembre 1985 Repertorio n°75.265 trascritto nella Conservatoria immobiliare di Chieti in data 02 dicembre 1985 al n°13.160 R.P.

Dall'analisi di quanto sopra esposto, è comprovata la continuità delle trascrizioni sull'immobile pignorato.

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 antecedente 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.

In seguito all'accesso effettuato presso il sito dell'Agenzia del Territorio di Chieti, è stato possibile accedere agli atti catastali ed estrarre copia delle planimetrie degli immobili. Si sono riscontrate delle incongruità relative alla mancanza di riporto delle due finestre al piano terra

prospiciente Via Enrico Trivelli e al garage con allargamento dell'ingresso in Via Attilio ed Emilio Bandiera e l'apertura di una finestra in Via Enrico Trivelli.

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

Si è provveduto all'elaborazione della nuova planimetria corretta, presentandola presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, per la variazione e richiedendone copia aggiornata (all.3).

- 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 Legge 47/85 e della Legge 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

L'immobile in esame è stato costruito previa approvazione del Sindaco visto il parere della Commissione Edilizia in data 31.10.1964 (all.4) e Concessione Lavori del 20.07.1982 (all.5) e successiva sanatoria del 23.11.1985 Prat. N°72/CE (all.6)

- 6) - In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

Le opere abusive sono state sanate.

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;

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Non vi sono spese di gestione o di manutenzione, né eventuali spese condominiali non pagate.

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 delle conseguenti perdita o acquisto di valore commerciale.

L'esecutato è comproprietario degli immobili al 50% con la coniuge

Essendo un'unica unità immobiliare, non è possibile provvedere al loro frazionamento.

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 delle 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 Relazione notarile sostitutivo del Certificato Ipotecario ventennale, rilasciato dal Notaio alla data del 10/10/2017, depositato dalla ricorrente, è emerso che, in epoca anteriore al pignoramento non risultano altre trascrizioni o iscrizioni riferite ai beni pignorati nella procedura in oggetto.

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

L'immobile pignorato, risulta occupato dai coniugi Proprietari Sig.ri e

12) - Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato ed in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini.

L'immobile non è occupato a titolo di locazione.

13) - Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei beni se sia opportuno la vendita di un solo lotto o 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 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.

Trattandosi di due unità immobiliare accorpate tra loro, si ritiene opportuno la vendita in un solo lotto, i cui valori unitari di mercato riguardano l'intera quota.

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

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che

risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso - nell'applicazione del metodo estimativo - è il cosiddetto procedimento sintetico. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Metodo Comparativo

Stima dei fabbricati - Assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, lo scrivente procede alla valutazione.

LOTTO UNICO

Appartamento, distinto in catasto al Fg. n°37 part.IIa n°1508 sub 2) del Comune di Vasto, è costituito da 4,5 vani, così ripartiti:

- Piano terra con zona pranzo di mq.14,55; cucina di mq.6,50; bagno di mq.2,35; vano scala di mq. 3,40.
- Piano primo con n°2 camere da letto di cui una mq.15,22 e l'altra di mq.11,08; vano scala di mq. 3,04.

La superficie convenzionale considerata come base di calcolo per la valutazione è stata così sviluppata:

Appartamento:

SUPERFICIE LORDA		= mq.	71,32
Superficie utile residenziale	mq. 56,14 x 1,00	= mq.	56,14
Superficie utile non residenziale:			

Balconi, terrazze, corte e area parcheggio mq.10,80 x 0,25	= mq.	2,70
Superficie convenzionale di calcolo mq. 71,32 + 2,70	= mq.	74,02

Garage

SUPERFICIE LORDA	= mq.	35,66
Superficie utile	= mq.	19,36

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI AL MQ.

DESCRIZIONE	APPARTAMENTO		GARAGE	
		Coefficiente		Coefficiente
Intervallo Valori	da €.800,00 ad €.1.000,00		da €.250,00 ad €.450,00	
Tipologia Catastale	A/4	1,00	C/6	1,00
Ubicazione piano	P.T.-1°	1,00	S.1	1,00
Vetustà	> 20 anni	0,90	> 20 anni	0,80
Stato locativo	libero	1,00	libero	1,00
Stato di conservazione	buono	1,00	mediocre	0,85
Rifiniture	buono	1,00	mediocre	0,85
Posizione	centrale	1,10	centrale	1,10
Possibilità di parcheggio	buono	1,00	buono	1,00
Valore al Mq.	€.810,00		€.222,53	

Sviluppando i calcoli avremo:

Appartamento:

mq. 71,32 x 810,00 €/mq =**€.57.769,20**

Garage:

mq. 35,66 x 222,53 €/mq =**€.7.935,42**

TOTALE € . 65.704,62

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE

Lotto Unico

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, lo scrivente ritiene con piena serenità d'animo che la valutazione dell'immobile comprensivo del garage è di €.65.704,62 che per arrotondamento si ha:

€. 65.700,00 (diconsi euro Sessantacinquemilasettecento/00)

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

Si procede ad individuare gli immobili prima territorialmente e poi illustrandoli fotograficamente per singolo lotto.

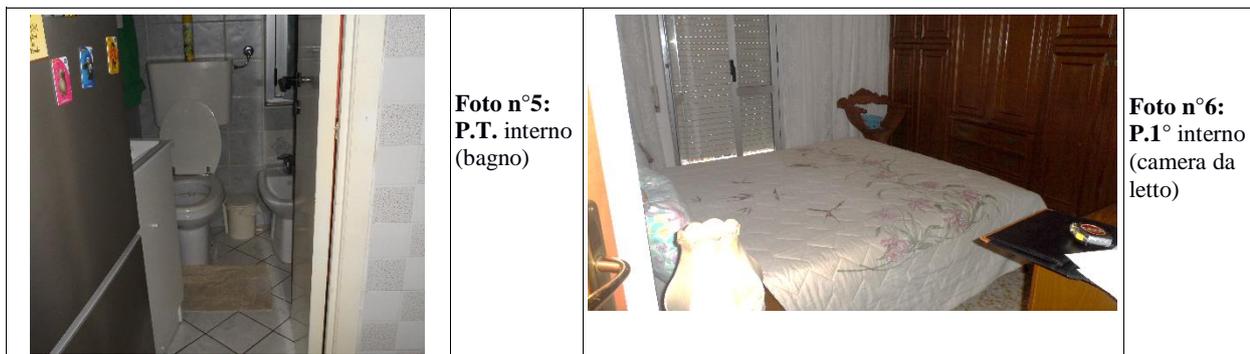


INQUADRAMENTO SU AEREOFOTO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

- IMMOBILE INDIVIDUATO AL FG.37 PART. LLA 1508 SUB 2 PIANO T E 1° -

Immobile indipendente sito in Vasto alla Via E. Trivelli n°2.



- IMMOBILE INDIVIDUATO AL FG.37 PART.LLA 1508 SUB 1, PIANO S 1°-

Garage sito in Vasto alla Via Attilio ed Emilio Bandiera n°4.



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

Non vi sono notifiche eseguite in quanto non ci sono altri creditori iscritti e non intervenuti.

17) - Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione 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 IMPORTO BASE D'ASTA €.65.700,00	
COMUNE DI VASTO	PROVINCIA DI CHIETI REGIONE ABRUZZO
NATURA E CONSISTENZA	IMMOBILE INDIPENDENTE
DIRITTO REALE	PIENA PROPRIETA' AL 100%
TIPOLOGIA DEL BENE	IMMOBILE SU TRE LIVELLI DI CUI GARAGE AL S1
DATI CATASTALI	COMUNE DI VASTO (CH) Fg.37 Part.lla 1508 sub 1 e 2
DIRITTI E SERVITU'	SULLE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI NON CI SONO DIRITTI TRASCritti
OCCUPAZIONE	OCCUPATO DAI COMPROPRIETARI
REGOLARITA' URBANISTICA	REGOLARE CONCESSIONE EDILIZIA E SANATORIA
STIMA	€.65.700,00

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 spesa, (ricevute fiscali, spese postali e di viaggio, etc.).

All.7: n°4 foto (esterne ed interne) inerenti agli immobili;

all. 8: n°2 copie planimetriche immobili;

all. 9: n°2 copie bozza ordinanza e dell'avviso di vendita;

all. 10: giustificazioni di spesa;

all. 11: Attestazione di Prestazione Energetica

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..

Comunicazioni alle parti

Prima del deposito dell'originale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, il sottoscritto Stimatore ha inviato copia della stessa alle parti:

- Per via telematica alla ricorrente PEC:
 (all.12)
- Per Racc 1. all'esecutato Sig.

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

Il sottoscritto ha provveduto a depositare in modalità telematica, quanto richiesto dal G.E. Dott. Tommaso David, presso la cancelleria in data utile prima della scadenza del termine.

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 la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..

Non sussistono presupposti per presentare istanze di rinvio, per cui il sottoscritto, in adempimento a quanto demandato, rimette la su estesa Consulenza Tecnico d'Ufficio in data utile, osservando il termine di scadenza.

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

L'immobile facente parte della presente procedura, è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, per cui si è proceduto alla sua acquisizione (all.11).

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 non risultano stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata.

* * *

Quanto sopra, il sottoscritto, si pregia riferire a disimpegno dell'onorevole incarico ricevuto.
Torino di Sangro / Vasto, 23.02.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr.

ALLEGATI

- Allegato n°1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n°2: Planimetrie catastali al 29/12/2021;
- Allegato n°3: Planimetriche catastali aggiornate al 21.02.2022;
- Allegato n°4: Approvazione a Costruire del Sindaco del 31.10.1964;
- Allegato n°5: Concessione lavori del 20.07.1982;
- Allegato n°6: Sanatoria del 23.11.1985;
- Allegato n°7: Foto interne ed esterne immobili.
- Allegato n°8: planimetrie immobili.
- Allegato n°9: n°2 copie bozza ordinanza e dell'avviso di vendita.
- Allegato n°10: Giustificazioni di spese.
- Allegato n°11: Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n°12: Ricevute di spedizione della relazione di stima alle parti.