

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

Esecuzione Immobiliare: N° 06/2024

Promossa da: XX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXS.R.L., già XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., con sede legale Magliano Alpi (Cn), con Legale Rappresentante pro tempore, sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata e difesa dall’Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del Foro di Vasto C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pec XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@giuffre.pec.it XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nei confronti dei signori: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell’Esecuzione: Dott. Tommaso David

Perito (C.T.U.): Arch. Massimo Ruzzi

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Ruzzi, con studio a Vasto in Via delle Gardenie n° 34, iscritto all’albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 864, in adempimento dell’incarico ricevuto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso David, con decreto del 19.02.2024, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 06/2024 promossa dalla soc. XX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXS.R.L., già XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., con sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con Legale Rappresentante pro tempore, sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



PREMESSA

Con istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Vasto il 14 febbraio 2024, l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del Foro di Vasto C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, difensore della Soc. XX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXS.R.L., già XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., con sede legale [REDACTED], chiedeva di disporre, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 13 febbraio 2024.

In particolare con atto del 23.11.24 la società precedente faceva sottoporre a pignoramento i seguenti immobili di S. Salvo e Vasto, al catasto rispettivamente al fg 5, part. 46 sub 3, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, rendita € 520,33 e al fg 34, part. 4575 sub 6, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, rendita euro 503,55. Con atto depositato il 29/1/24 il precedente rinunciava al pignoramento limitatamente all'immobile sito in comune di S. Salvo al fg 5, part. 46 sub 3, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, rendita € 520,33. La rinuncia veniva accolta dal GE con decreto del 7/2/24. Sull'immobile oggetto di pignoramento, riportato al fg 34, part. 4575 sub 6, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, rendita euro 503,55, sito in comune di Vasto, grava ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] di [REDACTED] iscritta ai nn [REDACTED] a titolo di garanzia di mutuo fondiario per euro 260.000.

Pertanto, si chiedeva la vendita dell'appartamento descritto e censito al n.c.e.u. al fg. 34 p.lla 4575 sub 6, cat A/2 classe 1, vani 6.5 con rendita euro 503,55, sito in via Pertini nel Comune di Vasto.

In data 15 marzo 2024, unitamente al Custode Giudiziario nominato, l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il sottoscritto CTU provvedeva a fare tutti i rilievi del caso oltre ad elaborare un rilievo fotografico.

In data 12 giugno 2024 lo scrivente CTU faceva formale richiesta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vasto per visionare tutta la documentazione inerente all'appartamento pignorato.



In data 03 e 04 luglio 2024 lo stesso si recava presso l'archivio comunale per verificare i progetti relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita forzata.

Durante il sopralluogo venivano eseguiti i rilievi tendenti alla verifica della consistenza dell'immobile.

In data 24 maggio 2024 lo scrivente CTU, chiedeva una proroga di novanta giorni, al fine di poter effettuare le giuste valutazioni del caso, proroga concessa dall'Ill.mo Giudice in data 28 maggio 2024.

Le operazioni peritali eseguite sono consistite in:

- rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- rilievo piano altimetrico.

Successivamente il sottoscritto ha proceduto alla:

- restituzione grafica in Cad dell'immobile (Allegato 1).

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

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



Considerando che il creditore procedente, in persona del suo difensore Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del Foro di Vasto, mediante giusta procura speciale in atti, ha depositato in data 14 febbraio 2024 l'istanza di vendita e che lo stesso aveva già depositato in data 13 febbraio 2024 la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 secondo comma del c.p.c, tenendo conto anche dei termini feriali, il creditore ha rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

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

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

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento, nel particolare, per l'Immobile pignorato censito al N.C.E.U. del Comune di Vasto al foglio n°34 part. 4575 sub. 6 con cat. A/2 ubicato in via Pertini, se ne attesta la regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.

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

Immobile sito nel Comune di Vasto, in via Pertini n°2, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio n°34, particella 4575, sub 6, con categoria catastale A2, con rendita catastale pari a € 503,55 adibito a residenziale, posto al piano terzo con 4 vani e due wc, oltre ad un piccolo vano tecnico posto sul



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°06 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

balcone verso nord, due balconi posti a sud, di 85,28 mq. netti calpestabili interni e tre balconi pari a mq. 28.37; l'immobile è servito da una scalinata interna condominiale con annesso ascensore.

Proprietario del bene su descritto risulta il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nato [redacted] Cfr. [redacted] per la quota di 1/1.

L'immobile è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita per Notaio M.B. [redacted] 53, trascritto a [redacted] [redacted], dalla società [redacted] di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e C con sede in Vasto.

La società [redacted] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, realizzò l'intero fabbricato su area pervenuta in virtù di atto di permuta Notaio Camillo Litterio in data [redacted], trascritto a Chieti in data [redacted] ai nn. [redacted] da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] in data [redacted] e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Vasto in data [redacted].

Ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il terreno era pervenuto in virtù di atto di divisione per Notaio [redacted] 5, trascritto a Chieti in data [redacted] ai nn. [redacted] da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato [redacted] in data [redacted] nata ad [redacted].

Ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'area infra maggior consistenza era pervenuta parte in virtù di atto di permuta per Notaio [redacted] in data [redacted] rep. N. [redacted], trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted], rettificato con atto di permuta per Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] e parte in virtù di atto di compravendita e divisione per Notaio [redacted] in data [redacted] rep. N. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] annotato con atto di individuazione dati catastali per Notaio [redacted] in data [redacted] rep. N. [redacted] trascritti a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted].



Non sono presenti omesse dichiarazioni di successioni e non sono state ravvisate omissioni fiscalmente rilevanti. Si attesta che gli atti di cessione interessanti gli immobili pignorati presentano continuità delle trascrizioni.

- 3) *“Verifichi l’accatamento 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’accatamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendo, se mancante.”*

L’immobile ubicato in Vasto, in Via Pertini n°2, identificata catastalmente al Foglio 34 Particella 4575 Sub 6 con classamento categoria A2, cl. 1, vani 6,5, superficie catastale totale 112 mq. – escluse aree scoperte 104 mq. – R.C. € 503,55.

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Vasto alla Via Sandro Pertini, posto al piano terzo, composto da cinque vani catastali.

I dati catastali corrispondono a quella attuale. La scheda catastale presente nei registri immobiliari risulta conforme allo stato di fatto.

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo dell’immobile oggetto di pignoramento, constatando la sua consistenza metrica.

A seguito di rilievo e trasposizione al c.a.d. il sottoscritto Ctu dichiara che la planimetria catastale presente nei registri immobiliari è conforme allo stato di fatto.



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."

L'unità immobiliare risulta conforme alle concessioni edilizie presenti presso il Comune di Vasto.

In particolare l'immobile è stato edificato in forza del Permesso a Costruire n. [REDACTED] [REDACTED], inerente appunto alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Per la stessa costruzione è stato rilasciato un Permesso a Costruire in Variante n. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] (a sanatoria per le opere già eseguite).

Per l'immobile è stato rilasciato giusta Agibilità (ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR380 del 06 giugno 2001) in data [REDACTED]

Dal controllo della documentazione su descritta il sottoscritto CTU dichiara che l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

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"

L'immobile risulta conforme al Permesso a Costruire in Variante (a sanatoria per le opere già eseguite) [redacted].

Non ci sono opere da sanare

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"

Dalle risultanze dei controlli presso gli uffici catastali e della conservatoria provinciale per l'immobile oggetto di vendita forzosa non risultano gravami da censo, livelli o usi civici.

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 sottoscritto CTU per tramite email Pec, contattava lo studio [redacted], in via [redacted] di

[redacted] il quale risultava amministratore pro tempore del Condominio denominato appunto [redacted]

[redacted]

Dalle risultanze dei controlli, risulta che le spese di condominio annue sono pari a circa € 770,00; non risultano pendenze relative ad anni precedenti, mentre alla data del rilascio della seguente perizia risulta uno scoperto pari a € 236,96.

Non risultano spese straordinarie deliberate.



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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel Comune di Vasto, alla via Sandro Pertini n°2 e risulta di proprietà per 1/1 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato [REDACTED], Cod. Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

Da un'indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 24 luglio 2024 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nr. [REDACTED], per la somma di Euro 260.000,00 a garanzia del Capitale mutuato di euro 130.000,00 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED]
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], derivante da [REDACTED] di condanna del [REDACTED] data [REDACTED] rep. [REDACTED], per la somma di Euro [REDACTED] garanzia del debito di [REDACTED] in favore della [REDACTED] contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] in data [REDACTED] e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED].



- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] giusto atto giudiziario del Tribunale di [redacted] in data [redacted] rep. N. [redacted] in favore della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in [redacted] contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nato [redacted].

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

Il sopralluogo del 15 Marzo 2024 è stato eseguito alla presenza dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unitamente al Custode Giudiziario l'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'immobile risulta nella piena disponibilità del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il quale lo occupa e ci detiene la propria residenza in qualità di unico proprietario.

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

Come da comunicazione della Agenzia delle Entrate non sono registrati contratti di affitto sugli immobili oggetto di pignoramento.

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



Data la consistenza dei beni lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto, in quanto trattasi di un appartamento ubicato al piano terzo di un fabbricato condominiale. Quindi gli immobili, oggetto di pignoramento, possono essere così descritti:

Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di natura residenziale a confine con via Sandro Pertini n°2 nel Comune di Vasto, formato da un unico livello, posto al piano terzo, composto da vano soggiorno pari a 40 mq calpestabili, una cucina di 5.22 mq, due camere da letto di cui una posta a nord di 10.71 mq e l'atra posta a sud est di circa 16.25 mq.

L'appartamento presenta due locali wc oltre ad un piccolo vano tecnico accessibile dal balcone posto a nord. A sud sono presenti due balconi di 6.89 mq e 6.69mq (vedasi rilievo dello stato di fatto allegato).

Lo stesso è censito presso il NCEU al fg. 34 del Comune di Vasto alla p.lla 4575 sub 6, con classamento categoria A2, cl. 1, vani 6,5, superficie catastale totale 112 mq. – escluse aree scoperte 104 mq. – R.C. € 503,55.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted], per la somma di Euro [redacted] a garanzia del Capitale mutuato di euro [redacted] in favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [redacted]
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] derivante da sentenza di condanna del Tribunale di [redacted] in data [redacted] per la somma di Euro [redacted] a garanzia del debito di Euro [redacted] in favore della società [redacted] contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [redacted] e [redacted] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [redacted]
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a [redacted] in data [redacted] nn. [redacted] giusto atto giudiziario del Tribunale di [redacted] in data [redacted]



██████████ in favore della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL" con sede in ██████████ contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nato a ██████████

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

L'immobile è ubicato nel Comune di Vasto ed è prospiciente alla Via Sandro Pertini. Risulta un appartamento facente parte di un fabbricato di natura residenziale.

Costruito con giusto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune Vasto, è posto al piano terzo ed è servito da una scala condominiale oltre che da un ascensore anch'esso condominiale.

L'appartamento si presenta in sostanza dislocato lungo l'asse nord sud e presenta un'ampia zona giorno di circa 40 mq. oltre ad un vano cucina di circa 5.22mq.

Nella zona giorno è presente un vano wc di circa 5.63 mq. La zona notte è composta da due camere da letto, una posta a nord di circa 10.71 mq, mentre quella posta a sud è di circa 16.25 mq.

Le stesse sono servite da un piccolo vano wc di circa 4.18 mq.



L'appartamento è dotato di tre balconi, uno a nord di circa 14.79 mq e due balconi posti a sud di 6.89 mq e di 6.69 mq.

Dal balcone a nord si accede ad un piccolo locale tecnico di circa 1.62 mq.

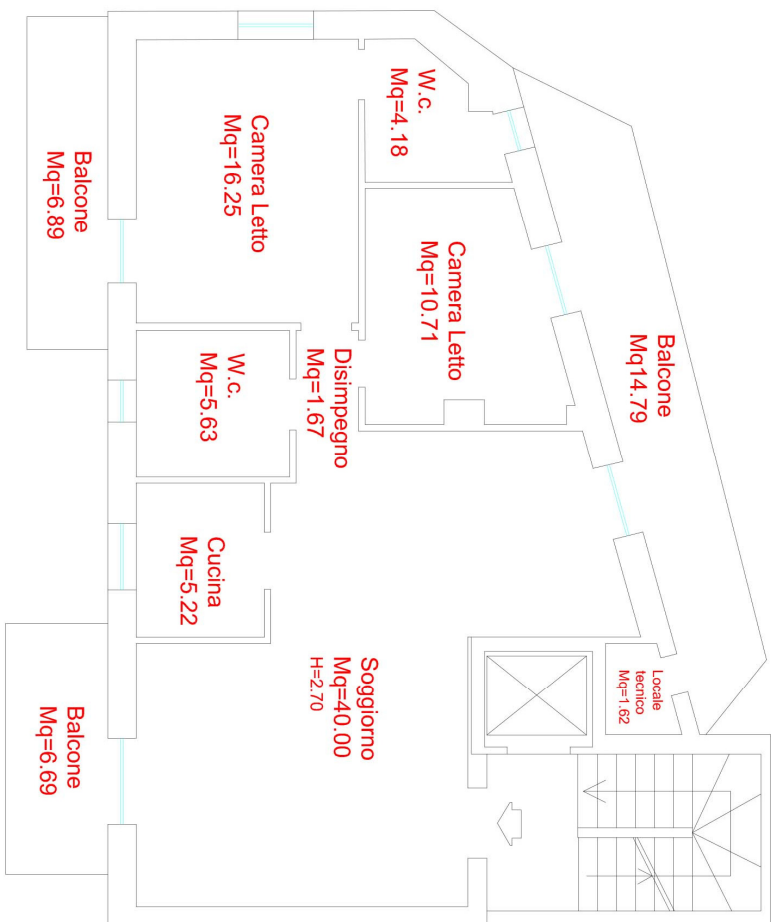
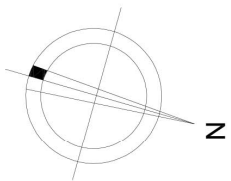
L'appartamento risulta servito da una scalinata condominiale accessibile da spazio pubblico antistante la via Sandro Pertini ed è munito di ascensore.

La struttura dell'intera costruzione è in cemento armato, mentre le strutture opache sono in muratura a cassetta e si presentano all'esterno intonacate e rasate a civile di colore ocra chiaro.

L'impianto di riscaldamento a termosifoni è servito da caldaia murale tradizionale.



Appartamento Via Sandro Pertini n° 2 Piano Terzo
 Fg. 34 P.IIa 4575 Sub 6



DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI Vasto	Committente: Es. Imm. 06/2024
TAV N.1	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi



Descrizione consistenze:

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

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente	Superficie Convenzionata
Fg.	P.Illa	Sub					
34	4575	6	Terzo	Appartament o	102,45	100%	102,45
34	4575	6	Terzo	Balconi	28,37	30%	8,51
Totale Mq.							110,96

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici misurate in fase di sopralluogo. Le superfici dei balconi sono state ragguagliate al 30 %.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base alla mia esperienza personale, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedasi allegato), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto fabbricato, considerata la sua attuale destinazione urbanistica a residenziale e per quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in € 1.500,00 il valore a metro quadro delle



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°06 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

superfici dell'appartamento, anche in considerazione della sua buona posizione , vicina in sostanza a diverse attività fulcro della città (tribunale, sede delle poste centrali, sede della polizia di stato, vicina alla strada di via Giulio Cesare sede delle principali banche della città).

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq.	Importo unitario al Mq. in Euro	Totale in Euro
Fg.	P.Illa	Sub					
34	4575	6	Terzo	Abitazione	102.45	€ 1.500,00	€ 153.675,00
11	4575	6	Terzo	Balconi	8,51	€ 1.500,00	€ 12.765,00
Importo Totale Lotto							€ 166.440,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, è pari ad € 166.440,00.

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

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



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

L'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del foro di [REDACTED], C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per conto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXSRL, già XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., corrente in [REDACTED] in persona del legale rappresentante Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.IVA [REDACTED] ha depositato regolarmente la notifica all'unico creditore iscritto, la [REDACTED] ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c. il [REDACTED] incorporan [REDACTED] (già incorporant [REDACTED]).

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.”

L'appartamento è posto al piano terzo di una palazzina di natura residenziale ubicata in Via Sandro Pertini n°2 ed è servito da una scala condominiale oltre che da un ascensore anch'esso condominiale. L'appartamento si presenta in sostanza dislocato lungo l'asse nord sud e presenta un' ampia zona giorno di circa 40 mq. oltre ad un vano cucina di circa 5.22mq. Nella zona giorno è presente un vano wc di circa 5.63 mq. La zona notte è composta da due camere da letto, una posta a nord di circa 10.71 mq, mentre quella posta a sud è di circa 16.25 mq, le stesse sono servite da un piccolo vano wc di circa 4.18 mq. L'appartamento è dotato di tre balconi, uno a nord di circa 14.79 mq e due balconi posti a sud di 6.89 mq e di 6.69 mq. Dal balcone a nord si accede ad un piccolo locale tecnico di circa 1.62 mq. L'appartamento risulta servito da una scalinata condominiale accessibile da spazio pubblico antistante la via Sandro Pertini ed è munito di ascensore. La struttura dell'intera costruzione è in cemento armato, mentre le strutture opache sono in muratura a cassetta e si presentano all'esterno intonacate e rasate a civile di colore ocra chiaro. L'impianto di



riscaldamento a termosifoni è servito da caldaia murale tradizionale. La superficie interna netta calpestabile è pari a 85,28 mq mentre la superficie calpestabile dei balconi è pari a 28,37 mq.

L'appartamento è censito al NCEU al fg. 34 del Comune di Vasto sulla p.lla 4575 sub 6, con categoria A2, cl. 1, vani 6,5, superficie catastale totale 112 mq. – escluse aree scoperte 104 mq. – R.C. € 503,55.

L'immobile è occupato dal proprietario e non vi sono contratti di affitto regolarmente registrati. Non ci sono servitù gravanti di tipo attive e passive. Non sono presenti abusi edilizi e per l'immobile è stato rilasciato giusta Agibilità (ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR380 del 06 giugno 2001) in data 18 ottobre 2011 prot. N.42332, AGI n:141/2011.

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

Il CTU ha elaborato gli Attestati di Prestazione Energetica, che risultano nominati nella perizia come **Allegato 3**. Nel particolare, il CTU rileva che in fase di sopralluogo lo stesso ha verificato la presenza degli impianti prendendo atto delle loro caratteristiche e potenze, ma non è riuscito a reperire la obbligatoria certificazione relativa alla documentazione ai sensi dal D.Lgs.192/05 e dal D.P.R. 74/2013. Per tali ragioni il CTU ha elaborato l'Attestato di Prestazione Energetica, ma non ha effettuato l'invio presso il Catasto Energetico Provinciale (obbligatorio prima del trasferimento), perché mancante della documentazione (libretto d'impianto e schede tecniche). Per questo il CTU informa il delegato alla vendita che, prima della eventuale vendita, dovrà reperire la documentazione inerente ogni impianto e, successivamente, allegandola all'attestato di prestazione energetica redatto, il CTU potrà inviare al Catasto Provinciale energetico, previo il versamento da parte del delegato alla vendita verso la Provincia di Chieti, per un importo pari ad € 28,00.

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

Tutti i su descritti immobili non sono 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.



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

Vasto, li 24 luglio 2024

Il CTU

Arch. Ruzzi Massimo

ALLEGATI



- ALLEGATO 1 Rilievo planimetrico
- ALLEGATO 2 Visura catastale
- ALLEGATO 3 Attestato di prestazione energetica
- ALLEGATO 4 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ALLEGATO 5 Elenco formalità sull'immobile
- ALLEGATO 6 Rilievo fotografico
- ALLEGATO 7 Attestato di Deposito sismico
- ALLEGATO 8 Certificato di Collaudo Statico
- ALLEGATO 9 Agibilità n. [REDACTED]
- ALLEGATO 10 Permesso a Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED]
- ALLEGATO 11 Permesso di Costruire in variante n. [REDACTED]
- ALLEGATO 12 Agenzia delle Entrate risposta affitto
- ALLEGATO 13 Comunicazione art. 173 bis C.p.c.

Vasto, li 24 Luglio 2024

Il CTU

Arch. Ruzzi Massimo

