

**TRIBUNALE DI VASTO (CH)**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n.6/2020 R.G.E.**

**PERIZIA DI STIMA C.T.U.**

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati*

**Il Tecnico incaricato C.T.U.**

Arch. Michele Tartaglia

Via Santa Caterina da Siena 124

660564 VASTO (CH)

Telef. 087358888 – 3393615763

[architettomicheletartaglia@gmail.com](mailto:architettomicheletartaglia@gmail.com)

[michele.tartaglia@archiworldpec.it](mailto:michele.tartaglia@archiworldpec.it)

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Vasto**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**OGGETTO:** *Esecuzione Immobiliare n.06/2020 R.G.E.*

**PARTE RICORRENTE:** (Creditore) "UNIONE DI BANCHE ITALIANE" (UBI BANCA)  
BERGAMO Piazza Vittorio Veneto n.8 Italia

**CONTROPARTE:** (Debitore) PALMER NICOLA ANTONIO ( C.F.: PLMNLN67A17E372W)  
Via San Sisto n.58 66054 VASTO (CH)

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Arch. Michele Tartaglia, nato a Pollutri (CH) il 31.03.1953, C.F. TRTMHL53C31G799G, iscritto con il n.98 Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti, nonché iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Vasto, residente in Via Santa Caterina da Siena n.124; telef. 087358888; cell. 3393615763; P.I.V.A. 00320020696.

**AVENDO RICEVUTO**

In data 14.04.2023 la notifica per la prosecuzione delle operazioni di stima degli immobili, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Vasto Dr. Tommaso DAVID, relativamente al procedimento di cui all'oggetto.

- 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 tenere 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.;
- b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. At. 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 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 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.
4. Provveda, in caso di deformità 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.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni preso gli uffici competenti.
6. In caso di opere abusive riferisca 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 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria.
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.
8. Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fissate 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 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 con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
10. Esamini gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudiziali) 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 siano 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 pregiudiziali: 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.
14. Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesito 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 commercial, 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 di manutenzione, lo stato dei 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, e 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, ecc.).
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 le 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 comma 376-379 della L. 178/2020.

## **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

### **E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la documentazione già presente agli atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

#### ***Documentazione non allegata:***

- ❖ Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
- ❖ Verbale di Accettazione e Giuramento;
- ❖ Atto di Pignoramento Immobiliare
- ❖ Istanza di Vendita di Beni Immobili Pignorati
- ❖ Iscrizione a Ruolo
- ❖ Nota trascrizione registro immobiliare
- ❖ Ricevuta Pagamento contributo unificato

### **ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI**

Acquisita e analizzata la documentazione sopraindicata, il CTU procedeva a:

- ❖ Identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali storiche per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Vasto (CH);
- ❖ Reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e relativi certificati di abitabilità rilasciati da comune di Vasto, al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- ❖ Verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ❖ Valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;

- ❖ Convocare, a mezzo raccomandata, e mezzo posta certificata e fax, tutte le parti interessate sul luogo dove insiste l'immobile al fine di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento;

## OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Sig. Giudice con la lettera d'incarico del 14.04.2023 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'immobile pignorato come di seguito identificati: comune di Vasto (CH) foglio 37 particella 1375 sub. 9.

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno 28.06.2023 alle ore 17,00, dandone notizia alle parti a mezzo raccomandata e a mezzo Pec..

Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Vasto (CH), in Via Canaccio n. 54, sottoposto a pignoramento, al sopralluogo era presente il sig. [REDACTED]; che ha presieduto ed assistito a tutte le operazioni.

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali. Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al sopralluogo. Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto: per l'esterno inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme e per l'interno si sono ripresi i diversi ambienti che formano il locale.

E' stata fatta quindi la richiesta di accesso agli atti, presso gli archivi dell'urbanistica del comune di Vasto, per reperire le documentazioni autorizzative, che hanno portato alla costruzione dell'immobile in oggetto come appaiono allo stato attuale.

In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

## RISPOSTE AI QUESITI

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

I beni pignorati, ovvero l'immobile oggetto della presente, dall'esame della nota di trascrizione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Servizio di Pubblicità

Immobiliare, (allegato A 1 - 2) è **regolare**. L'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto il 19.10.2023 riporta che l'atto giudiziario è stato presentato il 05.02.2020; Registro Particolare n. 1617 Registro Generale n. 2051 e riguarda il seguente immobile censito:

Unità negoziale n.1:

- immobile n.1 comune di Vasto (CH) foglio di mappa n.37 particella 1375 sub.1 C3 Laboratori per arti e mestieri;
- immobile n 2 comune di Vasto (CH) foglio di mappa n.37 particella 1375 sub. 3 C2 Magazzini e locali di deposito.

➤ *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.*

L'immobile è stato acquistato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] del Notaio [REDACTED]

[REDACTED], il soggetto venditore è stata [REDACTED]

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

La visura catastale effettuata dal sottoscritto in data 12.04.2023 riporta l'unità immobiliare censita nel comune di Vasto (cod. E372) Catasto Fabbricati:

Foglio 37 part. 1508 sub.9 cat. C/1 classe 5 consistenza 104 mq. superficie catastale mq.115 rendita €. 2.196,80 in indirizzo Via Bernardo Canaccio n.54/56 T.

Variazione del 02.09.2008 pratica n. CH0203405 in atti dal 02.09.2008 Diversa Distribuzione Spazi Interni (n.7697.1/2008) Allegato B 1-2-3-4-5-

➤ *Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

La planimetria reperita dalla visura catastale effettuata, confrontata con la situazione attuale dell'immobile, non riporta delle differenze. Gli allegati descrivono la situazione catastale e la situazione planimetrica attuale. Allegato C 1-2-

*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 competenti.*

L'immobile oggetto di perizia così come è individuato nella planimetria catastale riguarda il fabbricato che è stato modificato con DIA pratica Urb 311-2005 e ha riguardato oltre al rifacimento

dello zoccolo esterno sulla facciata di Via Canaccio anche il rifacimento degli intonaci e del pavimento e inoltre l'apertura di una porta comunicante tra i due subalterni 1 e 3 (fusione) successivamente è stata presentata una pratica edilizia n. URB-50-2019/ SUAP 8012 riguardante la Sanatoria di trasformazione da laboratorio e magazzino in pizzeria al taglio e da asporto con sala degustazione.

- *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.*

L'immobile oggetto della presente stima non è gravato da nessun tipo di censo o livello o uso civico e perciò è nella piena proprietà.

- *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fissate 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 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Non vi sono spese di gestione o altre di condominio, poiché l'immobile ha un accesso indipendente ed è una unica proprietà dalle fondazioni alla copertura.

- *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 con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

L'immobile non è in comunione di beni.

- *Esamini gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudiziali) 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.*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto CTU risulta quanto segue:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. *(Allegato D1)*

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

L'immobile attualmente è aperto al pubblico come pizzeria.

- *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.***

Non vi risultano contratti di affitto in essere.

- *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 pregiudiziali: 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.*

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare non ritiene di poter frazionare il bene.

- *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 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 di manutenzione, lo stato dei possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

#### IDENTIFICAZIONE PARTICELLE CATASTALI

| Catasto FABBRICATI Foglio n.37 comune di Vasto |     |      |        |             |                      |         |
|--|-----|------|--------|-------------|----------------------|---------|
| particella                                     | sub | Cat. | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| 1375   | 9   | C1   | 5      | 104 mq.     | Mq.115               | 2.96,80 |

## DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

### *Inquadramento territoriale e urbanistico*

Il locale è ubicato nel comune di Vasto (CH) in via Canaccio n.54/56 n.2 nella perimetrazione della città Storica, l'isolato di cui fa parte è composto da tante unità immobiliari di tre piani, la datazione degli edifici è varia perché alcuni sono ristrutturati altri presentano i segni dell'usura senza manutenzione. Allegato F 1

### *Inquadramento storico e cronistoria dell'immobile*

Il locale è situato al piano terra leggermente al disotto del piano stradale (Via Canaccio) e vi si accede: tramite uno scivolo dal civico 54 e da alcuni gradini dal civico 56. In origine il fabbricato era diviso in due locali ed era adibito a rimessa uno e l'altro a bottega artigianale. Nel 2003 con l'acquisto dei locali da parte del ██████████ sono stati trasformati in attività commerciale con la DIA pratica URB 311-2005 successivamente è stata presentata la SCIA a Sanatoria n. URB. -50-2019 / SUAP 8012, poiché la DIA presentata in precedenza non poteva prevedere la fusione dei due locali in un unico locale commerciale. Dai documenti reperiti, dall'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Vasto, però non risulta mai rilasciato il certificato di Agibilità/abitabilità.

### *Caratteristiche tecniche dell'immobile*

Il locale commerciale come già detto è situato nel piano terra di un fabbricato composto da tre piani compreso il piano terra, i due piani superiori sono adibiti ad abitazione privata. La costruzione è stata edificata in diversi periodi storici. Come già detto il locale ha l'accesso principale da Canaccio n.54. La superficie del locale è scandita da varie sale comunicanti tra loro tramite aperture ad arco che reggono le volte a vela o a crociera, all'interno del locale sono stati individuati i bagni per il pubblico e per il personale e inoltre è stata individuata la zona di lavorazione e le sale per la degustazione. Le volte a vela sono state lavorate a vista mentre alcune pareti sono a vista ed altre sono intonacate e dipinte. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica tipo cotto. Tutto il locale è in un buono stato di conservazione. Tutti gli impianti sono funzionali gli scarichi sono collegati con le linee urbane. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro mentre le porte interne sono in legno, per i ripostigli si è fatto uso di soffietti in materiale plastico

### COMPUTO SUPERFICI UTILI NETTE (SUN)

| INDICAZIONE | SUPERFICIE |
|-------------|------------|
| Locale      | Mq.125,70  |

## RELAZIONE DI STIMA

1. Scopo della stima: Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento.
2. Validità della stima: I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc.) sono stati desunti dalla documentazione fornita all'esperto, dai rilievi metrici e fotografici effettuati. Sono stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

3. Procedimento valutativo adottato: Alla stima del valore di mercato degli immobili in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.
4. CRITERI ESTIMATIVI Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore reale del bene per essere in grado di calcolarne il valore di mercato, seguendo le fasi operative di seguito riportate: Definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente, medio ideale
5. La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale degli immobili è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione d'uso compatibili con quelle relative agli immobili oggetto di perizia e che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerato i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre 2021 risulta che il valore di mercato in euro/mq per gli immobili del tipo di locali Commerciali poste in zona B1 centrale/Centro Storico è in Provincia di Chieti, ubicati nel Comune di Vasto in stato conservativo normale oscilla tra un valore min. di 830,00 €/mq. ed un valore max di 1650,00 €/mq. in riferimento alla superficie coperta lorda.
6. Considerando il valore medio dell'intervallo di confidenza, e ciò per tener conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione le finiture interne ecc:
  - **Locale 1.500,00 €/mq. -**
  - Questi sono i dati che il C.T.U. ha estrapolato dal sito dell'Osservatorio. Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando i valori unitari per la somma delle superfici nette e aggiungendo il 30% quale incremento per la superficie lorda avremo per il calcolo:

**locale mq.125,70 + 30% = mq. 163,41 Superficie Lorda**

- locale mq. 163,41 X €/mq. 1.500,00 = € 245.115,00
- Arrotondamento per difetto € 115,00

Il valore totale del lotto unico pertanto è:

**€ 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila,00).**

**VALORE COMMERCIALE del LOTTO UNICO.**

**Il valore commerciale dell'immobile sopradescritto, non tiene conto delle esigue spese che si devono affrontare per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.**

- *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.*

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo fotografico, contestualmente al rilievo planimetrico. Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Le foto sono state scattate all'esterno inquadrando l'immobile visto nel suo insieme; per l'interno sono state scattate nei diversi ambienti. Allegato G 1- 2

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

Dai controlli effettuati non si evince che altri creditori si siano aggiunti al precedente creditore iniziale.

- *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, e eventuale presenza di abusi edilizi.*

La scheda predisposta è riportata con il numero di ALLEGATO H 1

*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, ecc.).*

Le fotografie sono state allegate con Allegato G 1- 2; la relativa planimetria è allegata al n. C 1 la bozza dell'ordinanza così come l'avviso di vendita allegato n. H 1;

- *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.*

Tutte le comunicazioni sono state effettuate secondo l'art.173 bis 3° comma.

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

La relazione è depositata in data 19.10.2023

- *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 le sanzioni previste dal c.p.c..*

Non si formula nessuna istanza di rinvio in quanto le operazioni sono state ultimate nei termini.

### **CONGEDO C.T.U.**

A causa dell'instabilità monetaria e dei provvedimenti legislativi, in campo urbanistico, fiscale e in materia di locazione, che di continuo investono il settore immobiliare, l'evoluzione dei valori ha una dinamica assai rapida, per cui il valore stimato ha una durata molto limitata nel tempo. Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dei lotti così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Arch. Michele Tartaglia