

– RELAZIONE DI STIMA –

ESECUZIONE IMMOBILIARE: TRIBUNALE DI VASTO
E.S. Imm. N. 47/2021 riunita con E.S. Imm. N.19/2020

CREDITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORE [REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILI: **APPARTAMENTO**

viale Umberto I, n. 3-5 Piano S1- PT-P1,
FRANCE-66050-CH
p.lla 31 Fgl. 6 del NCEU
p.lla 29 sub. 2 Fgl. 6 del NCEU

DECRETO DI NOMINA ESPERTO ES.IMM. 47/2021: 15/04/2022
UDIENZA DI RIUNIONE CON ES. IMM. 19/2020: 09/09/2022
ACCESSO IMMOBILE: 03.10.2022
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO INCARICO: 90+PROROGA

CTU

[REDACTED]



STIMA IMMOBILIARE

Al sig. [REDACTED], Giudice della Sezione Civile del Tribunale di Vasto.

PREMESSA

Il sottoscritto tecnico arch. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

seguito di decreto di nomina del CTU del 15/4/2022 es. imm. 47/2021, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal tribunale di Vasto nell'esecuzione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In seguito al giuramento di accettazione incarico del 01.5.2022, sono stato autorizzato alle contestuali operazioni peritali che hanno riguardato la procedura di stima degli immobili ubicati in viale Umberto I, n. 3-5 Piano S1- T-1, a FRAINE-66050-CH individuati dal Fgl. 6 p.lla n. 31 e p.lla 29 sub. 2 del NCEU, corrispondenti ad un appartamento al piano terra e primo piano e ad un locale box-cantina sito nell'interrato, entrambe di proprietà del Debitore per una quota pari a 1/1.

Le mie operazioni si sono basate sullo studio degli atti del procedimento, su di un'ulteriore verifica di documentazione catastale e atti tecnici d'ufficio, nonché sull'accesso all'immobile per le operazioni di rilievo di rito.

Mediante banca dati telematica è stata rinvenuta tutta la documentazione ipotecaria e catastale utile per risalire alle trascrizioni presenti in oggetto e dare pronta risposta al quesiti del mandato.

Oltre alla documentazione già nota, è stata ricercata presso gli archivi dell'ufficio Urbanistico del Comune di Fraine la documentazione circa lo stato di fatto architettonico e urbanistico del bene e sono stati ricercati gli atti originari di compravendita dell'immobile. Presso la banca telematica dell'Agenzia del territorio, è

stata reperita copia conforme e aggiornata della planimetrie catastale dell'immobile, visure e stati ipotecari.

Le operazioni peritali sono state intraprese previo regolare avviso mediante PEC inviata al Creditore procedente e raccomandata A.R al Debitore. Il primo accesso previsto per l'8 luglio 2022 alle ore 12.30 è stato infruttuoso; a seguito di telegramma del 9/7/2022¹, è stato possibile contattare telefonicamente la debitrice che non si è resa collaborativa a concordare altre date utile di visita agli immobili. A seguito di istanza congiunta tra il sottoscritto CTU e il custode incaricato dal Giudice il [REDACTED], è stato richiesto al giudice l'accesso forzoso agli immobili, e si sono interrotte le operazioni peritali. A seguito di udienza per l'autorizzazione alla vendita fissata per il giorno 9/9/2022 il giudice per l'esecuzione immobiliare ha riunito la procedura 47/2021 con la procedura 19/2020 e ha disposto la liberazione forzosa degli immobili entro 30 giorni, assegnando nuovamente l'incarico al sottoscritto tecnico.

L'accesso ai luoghi è avvenuto unicamente il giorno 3.10.2022, con il consenso dell'interessata la [REDACTED] (soggetto debitore e proprietario per 1/1), alla presenza di un vicino di casa autorizzato dalla stessa il [REDACTED] (S. Buono - 5.11.52); è stata presa visione dell'immobile, sono state espletate le funzioni di rilievo grafico e fotografico, ed è stato redatto il relativo verbale n. 1².

La mia prima richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Fraine del 16.6.2022 avveniva il giorno 8.7.2022³; con successiva richiesta all'ufficio tecnico del 14.10.2022, mi veniva consegnata la documentazione del condono edilizio⁴ con invio del 25.10.2022. E' stata reperita la documentazione notarile della prima compravendita dal notaio rogante [REDACTED]⁵ presso l'archivio del notariato di Chieti, richiesta del 17.10.2022 ed invio documentazione del 27.10.2022, ed è stata ottenuta copia dell'atto di compravendita dal notaio rogante dott. [REDACTED] il 13.10.2022.

Si precisa inoltre che la mia richiesta di acconto, così come prescritto nel mandato del giudice, nei confronti dell'Attore procedente [REDACTED] via pec del 12.5.2022, veniva onorato il 9.6.2022.

¹ ALLEGATO 12 – TELEGRAMMA MANCATO ACCESSO 9.7.2022

² ALLEGATO 14 – VERBALE DI PRIMO ACCESSO

³ ALLEGATO 13 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI FRAINE

⁴ ALLEGATO 17 – CONCESSIONE IN SANATORIA N. 14.98 COMUNE DI FRAINE

⁵ ALLEGATO 16 – ATTO DI COMPRAVENDITA 6.10.1988 NOTAIO [REDACTED] REP. 13596 RACC. 3386

QUESITO

Il CTU incaricato trascrive qui di seguito il mandato con tutte le attività rituali che il conferimento dell'incarico impone e redige successivamente la stima rispondendo ai singoli quesiti posti:

- 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.
- 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 da dividersi sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura e sulla base della trascrizione della domanda di divisione giudiziale; 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 ed ai comproprietari non obbligati 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 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.724/94 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'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;

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 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.

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

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 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 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.

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.

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

RISPOSTA AI QUESITI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

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

Appartamento in viale Umberto I, n. 3-5, costituito da :

- APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO-TERRA-PRIMO, distinto in catasto Urbano al Foglio 6 nelle p.lle 29 sub. 2 e 31 graffate del NCEU, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, Cat. A/4, classe 1, rendita €.133,50;

Risultano regolari i dati degli immobili nella nota di trascrizione del pignoramento⁶.

TITOLO DI ACQUISTO E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

- 2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato ed ai comproprietari non obbligati 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.*

La quota di 1/1 di proprietà dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati di Fraine Foglio 6 **p.lle 29 sub 2 e 31 graffate**, perviene in capo al debitore esecutato:

1. Con **ATTO DI COMPRAVENDITA** per [REDACTED], acquista in stato civile libero, dalla [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile ubicato in via Umberto I n. 3-5, ancora censito al Catasto Fabbricati Fraine Foglio n. 6 p.lle 29 sub 2 e 31 graffate, appartamento al piano terra-piano primo e cantina al seminterrato nonché tutti i diritti, accessori accessioni, pertinenze attive e passive⁷.
2. Con **ATTO DI COMPRAVENDITA** per [REDACTED] n. rep. 13596/3386 del **6.10.1988** Registrato a Vasto il 16.10.1988 al n. 2167/1 e trascritto a Chieti il 27.10.1988 al n. 13846, tra la [REDACTED] **(PER POSSESSO PACIFICO ULTRAVENTENNALE)** la piena proprietà della casa di abitazione situata in Fraine in via Roma (ex Umberto I) n. 3-5, composta solo da un vano cantina al piano seminterrato, un vano e ingresso al piano terra e un vano accessori al primo piano, denuncia accatastamento U.T.E. Chieti del 2.12.1986 ric. N. 2075/B (Foglio n. 6 p.lle 29 e 31/2)⁸.

⁶ **ALLEGATO 11** – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO 9.9.2021

⁷ **ALLEGATO 15** – ATTO DI COMPRAVENDITA 30.7.2004 [REDACTED] REP. 5.072 RACC. 907

⁸ **ALLEGATO 16** – ATTO DI COMPRAVENDITA 6.10.1988 [REDACTED] REP. 13596 RACC. 3386

VERIFICA CATASTALE

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

Gli immobili pignorati risultano ad oggi accatastati regolarmente, con i dati identificativi e di classamento già individuati precedentemente al punto 1, e così come presenti nella planimetria catastale allegata⁹.


Inoltre i dati di accatastamento corrispondono con quelli attuali¹⁰.

Dalle visure storiche catastali dei terreni su cui ricadono i beni oggetto del pignoramento, si evince che i "dati catastali identificativi" sono variati nei venti anni antecedenti la trascrizione di pignoramento nel seguente modo:

APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO-TERRA-PRIMO

distinto in catasto Urbano al Foglio 6 nelle p.lle 29 sub. 2 e 31 graffate del NCEU, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, Cat. A/4, classe 1, rendita €.133,50:



1. VARIAZIONE del 09/11/2015 – avviene l'inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE del 12/05/2004 Pratica n. CH0080065 in atti dal 12/05/2004 ERRORE IDENTIF. IMP. MECC. (n. 80060.1/2004)
3. VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2004 Pubblico ufficiale NOT  Sede FIUMICINO (RM) Repertorio n. 5072 registrato in data - REG. INT. D.V. AUTOM.9968/2004 Voltura n.11171.1/2007 - Pratica n. CH0256236 in atti dal 15/06/2007
4. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario rendita Euro 133,50 L. 258.500
5. VARIAZIONE del 02/12/1986 in atti dal 25/01/1999 AMPLIAMENTO (n. 2075/B.1/1986) rendita L. 231
6. VARIAZIONE del 02/12/1986 in atti dal 21/07/1992 AMPLIAMENTO, (n. 999912/1986)

⁹ ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 6 P.la 31 e 29 Sub 2 GRAFFATI

¹⁰ ALLEGATO 1 – VISURA STORICA Foglio 6 P.la 31 e 29 Sub 2

7. VARIANZIONE Atto del 06/10/1988 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Sede VASTO (CH) Repertorio n. 13596 Sede VASTO (CH) Registrazione n. 2197 registrato in data 26/10/1988 - Voltura n.1671.1/1988 in atti dal 21/07/1992

IDONEITÀ DELLA PLANIMETRIA

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

Il C.T.U. ha acquisito presso l'agenzia del territorio la planimetria catastale dell'immobile e presso il comune di Fraine la planimetria approvata del condono che sono corrispondenti. A seguito del sopralluogo effettuato si evince la corretta corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetrie depositate, tranne per la individuazione della ubicazione dei bagni, non presenti nelle planimetrie del condono e del catasto.

Nello stato reale dei luoghi compare nella nicchia con finestra al piano terra un lavabo e un wc, come probabile servizio igienico originario dell'immobile; mentre al piano secondo, nel vano condonato, nel ripostiglio del salotto e senza finestra, compare una doccia e un lavabo, sicuramente mai dichiarato.

Viene redatta apposita planimetria con correzione e precisazione delle lievi difformità¹¹.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

- 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'appartamento, ubicato a Fraine in Corso Umberto 1, non è stato assentito da Concessione Edilizia perché trattasi di edificio storico sorto prima del 1967.

Con **Concessione edilizia in sanatoria** la n. 14/98 del 16.12.1998 (domanda n. 513 del 28.3.1986/ bollettino n. 904 del 24.03.86), secondo art 31 della l. 47/85, il comune di Fraine condona la sopraelevazione con realizzazione di un vano al primo piano dell'immobile.

VERIFICA SULLA PRESENZA DI ABUSI EDILIZI

- 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*

¹¹ **ALLEGATO 20** – PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

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;

Non si sono riscontrate opere abusive sull'immobile tranne un diverso uso del ripostiglio al piano superiore. La presenza nello stato di fatto dei luoghi di un lavabo con doccia nel ripostiglio del salotto al secondo piano, non essendo presente nella planimetria di accatastamento del 27.11.86, o richiamata nel condono del 16.12.1998, né citata negli atti di compravendita del 6.10.88 e del 30.7.2004, deve essere autorizzata con sanatoria. Trattandosi di opera soggetta a Manutenzione straordinaria (leggera), opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici ex art 3 comma 1,b del testo unico dell'edilizia si stima, tra sanzione e spese tecniche, un costo per ottenere la sanatoria in 1200 €. Si precisa inoltre che il vano dovrà essere dotato anche di areazione meccanica, per una spesa di 800 €.

Dovrà essere inoltre presentato un aggiornamento della planimetria dell'immobile tale da individuare correttamente anche il bagnetto wc al piano terra. E in futuro, dovrà essere richiesta l'agibilità anche mediante la certificazione di tutti gli impianti per altri 1000 €.

La cantina box al piano terra risulta conforme.

VERIFICA SULLA PRESENZA DI USI CIVICI, CENSO O LIVELLO

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;

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

VERIFICA SULLE SPESE DI MANUTENZIONE O GESTIONE

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 essendo un condominio non esistono spese condominiali.

PROPRIETÀ E COMUNIONE

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.

Il bene pignorato ubicato APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO-TERRA-PRIMO, distinto in catasto Urbano al Foglio 6 nelle p.lle 29 sub. 2 e 31 graffate del NCEU, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, Cat. A/4, classe 1, rendita €133,50

risulta di un unico proprietario ovvero della [REDACTED]

Detto bene **non è divisibile** sotto l'aspetto strutturale e funzionale, e quindi non è possibile realizzarne delle porzioni godibili autonomamente.

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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 ispezione ipotecaria su tutti gli immobili. appartamento + cantina definiti **IMMOBILE n°1** oggetto della presente procedura esecutiva si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti:

- **ATTO GIUDIZIARIO¹²** di Pignoramento degli Immobili per Tribunale di Vasto del 28.06.2021 Rep. 16079 presentato al n. 8 in data **9.9.2021** reg. gen. n. **16509** al R.P **12858**, a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] per la quota di **1/1** dell' immobile l'appartamento individuato al Catasto Fabbricati di Fraine **Foglio 6 p.lle graffate 29 sub 2 e 31**

- **ATTO GIUDIZIARIO¹³** di Pignoramento degli Immobili per Tribunale di Vasto del 09.03.2020 Rep. 7070 presentato al n. 21 in data **25.05.2020** reg. gen. n. **6521** al R.P **4902**, a favore di [REDACTED] [REDACTED], per la quota di **1/1** dell' immobile

- appartamento individuato al Catasto Fabbricati di Fraine **Foglio 6 p.lle graffate 29 sub 2 e p.lla 29 sub 31.**

- **ATTO GIUDIZIARIO¹⁴** di Pignoramento degli Immobili per Tribunale di Vasto del 13.02.2008 Rep. 163/2008 presentato al n. 95 in data **29.04.2008** reg. gen. n. **9216** al R.P **6461**, a favore di [REDACTED], contro la signora la sig.ra [REDACTED], per la quota di **1/1** dell' immobile:

- l'appartamento individuato al Catasto Fabbricati di Fraine **Foglio 6 p.lla 29 sub 2 e p.lla 31 sub 2.**

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO¹⁵** con ATTO NOTARILE del **30.7.2004**, notaio [REDACTED] in Fiumicino n.rep. 5037/908,

¹² **ALLEGATO 11** – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO 9.9.2021

¹³ **ALLEGATO 10** – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO 9.3.2020

¹⁴ **ALLEGATO 9** – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO 13.02.2008

¹⁵ **ALLEGATO 8** – ISPEZIONE IPOTECARIA IPOTECA VOLONTARIA 30.7.2004

iscrizione n. presentazione 143 del 06.08.2004 R.G. n. 13671 R. P. n. 2329 a favore

contro la signora la sig.ra

, per la quota di **1/1** degli immobili:

- immobile 1 l'appartamento individuato al Catasto Fabbricati di Fraine **Foglio 6 p.lle graffate 29 sub 2 (GRUPPO GRAFFATI 1)**
- immobile 2 l'appartamento individuato al Catasto Fabbricati di Fraine **Foglio 6 p.lle graffate 29 sub 31 (GRUPPO GRAFFATI 1)**

Mutuo concesso per complessivi 32.000,00 €

- **ATTO DI COMPRAVENDITA¹⁶** con ATTO NOTARILE del **30.7.2004**, notaio in Fiumicino n.rep. 5072/907, iscrizione n. presentazione 143 del 06.08.2004 R.G. n. 13670 R. P. n. 9968 a favore della contro la signora la contro la signora la sig.ra la quota di **1/1** degli immobili:

- immobile 1 l'appartamento individuato al Catasto Fabbricati di Fraine **Foglio 6 p.lle graffate 29 sub 2 (GRUPPO GRAFFATI 1)**
- immobile 2 l'appartamento individuato al Catasto Fabbricati di Fraine **Foglio 6 p.lle graffate 29 sub 31 (GRUPPO GRAFFATI 1)**

Prezzo della compravendita pari a 20.000,00 €

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

L'immobile non è occupato da nessuno.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

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.

Non si sono riscontrate locazioni.

¹⁶ **ALLEGATO 7 – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO NOTARILE PUBBLICO 30.7.2004**

RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

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.*

Alla luce dello stato di fatto, della situazione catastale con cui è censito l'immobile, e del valore finale, non è opportuno vendere separatamente l'immobile al PT-P1, dalla cantina di pertinenza ubicata nel piano seminterrato anche se ha un accesso dedicato.

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.*

• LOTTO UNICO

L'immobile si trova lungo la strada principale, via Umberto primo e Strada Provinciale 162, all'interno di un complesso continuo di vecchie abitazioni, che si estende anche su via Roma, in prossimità del centro storico ma non dentro il nucleo originario di Fraine, un paese di 270 abitanti circa, nell'entroterra vastese.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento, ubicato al piano terra e al piano primo, stretto tra altre abitazioni di medesima altezza ed epoca, tutti con ingresso indipendente sempre di 2 piani di altezza; ed è costituito anche da una cantina-rimessa al piano seminterrato con ingresso retrostante ma condiviso con altri abitanti.

E' costruito con materiali tradizionali, pietra e mattoni e tetto con coppi tradizionali.

L'insediamento matrice è della medesima epoca e fattura, l'impianto così come le sopraelevazioni risalgono certamente a prima del 1967, come dichiarato anche dall'ufficio tecnico comunale, e come dichiarato nel condono.

Esternamente appare in discreto stato di conservazione, colorato con il medesimo colore verde con cornici e piattabande bianche sulle finestre superiori.

L'area ricade urbanisticamente nella ZONA A1 – ristrutturazione centro storico con i requisiti normati dalle NTA 7.4.1982 del. 70/2 del Consiglio regionale.

Ricade anche in vincolo idrogeologico R.D. 1923.

La costruzione non è stata assentita da **Concessione Edilizia**.

L'immobile non è dotato di **Certificato di Agibilità**.

Risulta un condono la cui autorizzazione è stata rilasciata dal Comune di Fraine in data 16 dicembre 1998 **Concessione in Sanatoria n. 14/98**.

L'immobile nel tempo è stato compravenduto già 2 volte: una prima volta nel 1988 per 10 milioni di lire, mentre, più recentemente, nel 2004, l'appartamento è stato venduto per 20.000 €

L'immobile al suo interno appare abbandonato da tempo, e in cattivo stato di conservazione. Le utenze di acqua, luce e gas sono staccate. Al secondo piano una parte del solaio è puntellata poiché c'è stato un cedimento del controsoffitto; compaiono evidenti segni di umidità in particolare nei luoghi destinati a doccia, lavabo o wc.

L'appartamento di circa 53,5 mq di superfici utile netta SUN, risulta mal distribuito e con gradini che mediano l'accesso per ogni vano; si entra in un vano di ingresso di 7 mq privo di finestre, e dopo alcuni gradini si arriva ad un disimpegno di 5,7 mq con scale sulla destra, e ad un minuscolo vano finestrato, di soli 0.8 mq, utilizzato da tempo come servizio igienico fornito di wc e lavabo; successivamente si arriva in una camera matrimoniale di 12,5 mq. Al piano primo è presente una cucina di 8,2 mq con finestra e minuscolo terrazzino, e dopo un disimpegno di 1 mq e degli ulteriori gradini si accede ad un vano utilizzato come salotto di 16,7 mq con camino e un vano ripostiglio di 1,6 mq utilizzato abusivamente come bagnetto secondario, vista la presenza di doccia e lavabo, privo di finestra e areazione meccanica.

L'immobile è in parte dotato di elementi di arredo per la civile abitazione tutti di scarso valore e in precarie condizioni.

L'immobile comprende anche un locale cantina di 10,5 mq, ancora utilizzato come ripostiglio, illuminato da una finestrella, posto nel retro dell'immobile, nel piano seminterrato, con ingresso indipendente dall'immobile lungo via Roma.

L'immobile non è stato sovvenzionata con fondi per la residenza pubblica¹⁷.

L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica¹⁸.

Calcolo del valore

Principiamo il procedimento di stima valutando a norma dell'art. 15 c.p.c. il valore della causa in oggetto; si valuta:

- APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO-TERRA-PRIMO, ubicato in Fraine in viale Umberto I, n. 3-5, distinto in catasto Urbano al Foglio 6 nelle p.lle 29 sub. 2 e 31 graffate del NCEU, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, Cat. A/4, classe 1, rendita €.133,50; valore 133,50 € *200=26.700,00 €

Per determinare il valore attuale dell'immobile, il criterio che il sottoscritto CTU ha provveduto adottare è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita tra beni analoghi a quello di stima nella medesima zona, e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

¹⁷ Risposta al quesito 22

¹⁸ Risposta al quesito 23 non ha impianto di riscaldamento ma solo un boiler acqua calda di cui non è stato nemmeno possibile recuperare il libretto con le specifiche tecniche.

Da nuove indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari¹⁹ che operano nell'ambito territoriale dell'entroterra vastese e del comune di Fraine, risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima e il prezzo riferito al Metro Quadrato per immobili analoghi per tipologia edilizia a quella in esame, che necessita di ristrutturazione interna, si attesta al massimo sui **250 €/mq** (compensando l'età di costruzione, la pessima distribuzione interna, lo scarso affaccio e lo stato di conservazione che necessita di ristrutturazione); mentre le tabelle OMI individuano per le abitazioni CIVILI DI TIPO ECONOMICO CODICE ZONA B1 zona centrale/Centro Abitato a cui facciamo riferimento²⁰, la nuova cifra massima di 350 €/mq, e la cifra minima di 500 €/mq, per una media di **425 €/mq**.(di SUPERFICIE LORDA)

La cifra di **337,5 €/mq** = (250 €/mq + 425 €/mq)/2 verrà utilizzata nelle seguenti operazioni di stima.

Per detta stima ricordiamo che, relativamente al calcolo della superficie, poiché l'unità immobiliare è composta complessivamente dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare con opportuni coefficienti di ragguaglio dette superfici accessorie: composte da balconate, a quella principale: composta da stanze abitabili e bagni.

Assumendo il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di un immobile urbano a destinazione residenziale:

- VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI²¹ : 80 mqX100% = 80 mq
- PERTINENZE ORNAMENTO ESCLUSIVO²²: 10,5 mqX15% = 1,57 mq

Andando quindi a sommare i metri quadrati ottenuti dalle precedenti percentuali si ottiene la cosiddetta superficie omogeneizzata (So) dell'unità immobiliare:

$$So = 80 \text{ mq} + 1,57 \text{ mq} = \mathbf{81.57 \text{ mq}}$$

Si ottiene il seguente valore di mercato del solo bene immobiliare con pertinenze e annessi: 81,57 mq x 337,5 €/mq = **27.529,9 €**

¹⁹ Idealista – Fraine, via del Sole 7, 100 mq + cantina, 2 Piani, 2 bagno 5 locali 35.000 € centro storico ristrutturato Rif. Codice annuncio 648135

Idealista – Fraine, via del Sole 4 , 100 mq + cantina, 4 Piani, 2 bagno 5 locali 25.000 € centro storico ristrutturato Rif. Codice annuncio 18497442

Immobiliare.it – Fraine, via Roma , 140 mq + 70 mq garage + giardino e terreno, 3 Piani, 1 bagno 5 locali 80.000 € recente Rif. 304260

Immobiliare.it – Carunchio, via Cerreto , 110 mq, 1° P, 1 bagno 6 locali 30.000 € recente Rif. EK78497139

Immobiliare.it – Castiglione M.M. , Corso Garibaldi , 100 mq + corte 25 + 28 giardino mq , 1° P, 2 bagno 5 locali 40.000 € storico ristrutturato Rif. EK98337810

Immobiliare.it – Castiglione M.M. , Corso Garibaldi , 90 mq + corte 25 + 28 giardino mq , 3 Piani, 1 bagno 5 locali 18.000 € storico da ristrutturato Rif. 108

²⁰ **ALLEGATO 19** – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

²¹ In tale superficie vengono considerati anche i muri interni e perimetrali per uno spessore massimo fino a 50 cm. La superficie viene conteggiata per quella effettiva al 100%.

²² E' qui necessario distinguere se trattasi di balconi/terrazzi comunicanti o meno con i locali principali. Poiché si tratta di loggia, veranda e terrazza comunicante direttamente con il piano terra o con il piano semiinterrato vengono computati nella misura del 30% sino ad una superficie di mq. 25; e invece oltre la quota eccedente i 25 mq si computa la superficie al 10%.

Quindi è ragionevole valutare il valore di mercato dell'immobile del **LOTTO UNICO** pari a **27.500,00 €**. Questa cifra verrà decurtata di 3.000 €, cifra necessaria per l'aggiornamento planimetrico catastale e per la redazione della planimetria da allegare al progetto originario depositato in Comune compresi oneri dovuti per la CILA tardiva e per la sanatoria.

La stima del **LOTTO UNICO** è così pari a **24.500,00 €**

RILIEVI DEL BENE

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.

Mediante formale richiesta di accesso, notificata presso l'immobile pignorato ovvero la sua residenza, il debitore convenuto è stato informato delle operazioni di rilievo. Le operazioni di rilievo e quelle fotografiche sono state eseguite con il favore del debitore mediante un delegato, un anziano vicino sig. Stampone Antonio.

AVVENUTA NOTIFICA

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

Non compaiono creditori iscritti e non intervenuti.

SCHEDA PER L'AVVISO PUBBLICITARIO

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

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO E CANTINA

Ubicazione: viale Umberto I, n. 3-5 Piano S1- PT-P1, FRAINE-66050-CH

Dati catastali: Foglio 6 p.lla 31 e 29 sub 2 (P1-P1-S), consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, Cat. A/4, classe 1, rendita €.133,50;

Occupanti: nessuno

Descrizione: L'appartamento, nei pressi del centro storico, è costituito da due livello di complessivi **53,5 mq** di SUN, e una cantina di **10,5 mq**.

Conformità: l'immobile è in parte conforme ai progetti depositati presso gli uffici comunali, è privo di agibilità e **necessita di aggiornamenti planimetrico e sanatoria**.

Anno di costruzione: ante 1967

Prezzo: **24.500,00 €**

RILIEVI FOTOGRAFICI

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.).

LOTTO UNICO



1. FOTO AEREA INQUADRAMENTO



2. FOTO ESTERNO INGRESSO E SECONDO PIANO LATO SUD



3. FOTO APPARTAMENTO AFFACCIO CAMERA PT



4. FOTO APPARTAMENTO AFFACCIO CUCINA P1



5. FOTO APPARTAMENTO BAGNETTO PT



6. FOTO APPARTAMENTO LAVABO E DOCCIA NEL RIPOSTIGLIO P1



7. FOTO APPARTAMENTO CUCINA P1



8. FOTO APPARTAMENTO CAMERA P1



9. FOTO APPARTAMENTO SALOTTO P1



10. FOTO APPARTAMENTO SALOTTO P1



11. FOTO ACCESSO CANTINA



12. FOTO INTERNO CANTINA

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1** – VISURA STORICA Foglio 6 P.IIa 31 e 29 Sub 2
ALLEGATO 2 – VISURA SINTETICA Foglio 6 P.IIa 31 e 29 Sub 2
ALLEGATO 3 – ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 6 P.IIa 31 e 29 Sub 2 GRAFFATI
ALLEGATO 5 – ELABORATO ELENCO SUBALTERNI
ALLEGATO 6 – ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 7 – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO NOTARILE PUBBLICO 30.7.2004
ALLEGATO 8 – ISPEZIONE IPOTECARIA IPOTECA VOLONTARIA 30.7.2004
ALLEGATO 9 – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO
13.02.2008
ALLEGATO 10 – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO
9.3.2020
ALLEGATO 11 – ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO
9.9.2021
ALLEGATO 12 – TELEGRAMMA MANCATO ACCESSO 9.7.2022
ALLEGATO 13 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI FRAINE
ALLEGATO 14 – VERBALE DI PRIMO ACCESSO
ALLEGATO 15 – ATTO DI COMPRAVENDITA 30.7.2004 NOTAIO [REDACTED] REP.
5.072 RACC. 907
ALLEGATO 16 – ATTO DI COMPRAVENDITA 6.10.1988 NOTAIO [REDACTED]
[REDACTED] REP. 13596 RACC. 3386
ALLEGATO 17 – CONCESSIONE IN SANATORIA N. 14.98 COMUNE DI FRAINE
ALLEGATO 18 – DICHIARAZIONE DEL COMUNE DI FRAINE EDIFICIO ANTE 1967
ALLEGATO 19 – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI
ALLEGATO 20 – PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
ALLEGATO 21 – SPESE

Ritenuto di aver svolto completamente il mandato ricevuto, procedendo contestualmente alle comunicazioni previste dall'art 173 c.p.c, rassegno la presente relazione e allego di seguito tutta la documentazione citata.

Vasto, lì 15 NOVEMBRE 2022
[REDACTED]

