

TRIBUNALE DI VASTO

Esecuzione Immobiliare n. 38/2023

Creditore procedente: **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.a.**
mandataria di **MAUI SPV S.r.l.**

Parte Esecutata: XXXXXXXXXX

Giudice: **Dott. Tommaso David**

Vasto, lì **31.07.2024**

Il C.T.U.
Arch. Nicola Angelilli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In riferimento al procedimento in oggetto N° 38/2023, il Giudice del Tribunale ha nominato C.T.U. il sottoscritto Arch. Nicola Angelilli, residente a Vasto, regolarmente iscritto all'albo professionale degli Architetti della Provincia di Chieti al N° 556 e all'albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Vasto.

Il **06 Marzo 2023**, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Giudice ha chiesto al sottoscritto il compimento delle seguenti attività:

- a *controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2° 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 sosritutiva, 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. 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, e 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 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di 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'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione 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 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 *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e tra-*



scrizione, 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 occupate 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 dei 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 necessitino 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 ai 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 *Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e le giustificazioni di spesa (ricevute fiscali, specifiche 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 comma 376-379 della L. 178/2020.*

Il termine di deposito della perizia scritta è di **giorni 90 (novanta)** a partire dalla data del sopralluogo.



I dati non sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione.

4) La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per regolarizzare la stessa si deve effettuare una Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, il costo per detta variazione è di circa € 400,00 (onorario del professionista) + € 150,00 per diritti da pagare all'Agenzia delle Entrate.

5) Il fabbricato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n 106 del 28.08.1964, inizio lavori in data 30.09.1964 e fine lavori in data 30.06.1965.

Nel corso degli anni il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria (facciate esterne) autorizzati con i seguenti titoli abilitativi: SCIA n. 4/1995 – DIA n. 220/2005 e Attività Edilizia Libera n. 96/2014.

6) Lo stato attuale dell'unità immobiliare non corrisponde alla Pianta allegata al progetto per il rilascio della Licenza Edilizia n. 106 del 28.08.1964, anche esternamente il fabbricato è stato realizzato in difformità al titolo abilitativo, le difformità consistono: sul Prospetto Ovest non è stata realizzata una finestra (a tutti i Piani) e le finestre delle soffitte sono posizionate diversamente, per cui per la regolarizzazione urbanistica si rende necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire a Sanatoria (per opere già realizzate), per diversa distribuzione degli spazi interni e per variazione prospettica (lato Ovest), tali opere possono essere sanate in quanto non hanno comportato nessun aumento di superficie e di volume.

I costi per la presentazione del Permesso di Costruire a Sanatoria per la regolarizzazione dell'immobile sono:

- € 100,00 per diritti di segreteria;
 - € 1.000,00, sanzione (opere già realizzate);
- oltre l'onorario del tecnico incaricato

7) L'unità immobiliare pignorata non è gravata da censo, livello o uso civico.

8) Si allega rendiconto dell'amministratore del condominio " [REDACTED]
[REDACTED]



9) Proprietà dell' immobile:

- L'unità immobiliare in oggetto è di proprietà del signor [REDACTED] o, quota 1/1.

10) Gli stati ipotecari gravanti sull'unità oggetto di esecuzione immobiliare sono:

1. Nota di Trascrizione del 16.02.2006, R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: [REDACTED] o, Rep. [REDACTED] del 13.02.2006 – Atto di Compravendita;
 2. Iscrizione del 16.02.2006, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED] Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Rep. [REDACTED] del 13.02.2006 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 3. Iscrizione del 07.08.2009, R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Equitalia Pragma Spa, Rep. [REDACTED] del 30.07.2009 – Ipoteca Legale derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi;
 4. Iscrizione del 23.01.2020, R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. [REDACTED] del 23.01.2020 – Ipoteca Conc./Amministrativa Riscossione, derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito;
 5. Nota di Trascrizione del 24.07.2023, R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto, Rep. [REDACTED] del 13.06.2023. Atto esecutivo cautelare, Verbale di pignoramento immobili.
- 11) L' immobile non è occupato da persone diverse dal proprietario.
- 12) L' Immobile è nella piena disponibilità del proprietario:
- 13) Si ritiene opportuno la vendita in un solo lotto:

Lotto

L'unità immobiliare (Appartamento) è ubicata nel Comune di San Salvo (CH) alla via [REDACTED] n. [REDACTED], Piano Terzo con Soffitta al Piano Quinto e Posto Auto Coperto al Piano Terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub [REDACTED] cat. A/3 di classe 2 consistenza 5,5 vani. Su di esso ci sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie:

- Nota di Trascrizione del 16.02.2006, R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Rep. [REDACTED] del 13.02.2006 – Atto di Compravendita;
- Iscrizione del 16.02.2006, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: [REDACTED] rto, Rep. [REDACTED] 1 del 13.02.2006 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;



- Iscrizione del 07.08.2009, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Equitalia Pragma Spa, Rep. [REDACTED] del 30.07.2009 – Ipoteca Legale derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi;
 - Iscrizione del 23.01.2020, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. [REDACTED] del 23.01.2020 – Ipoteca Conc./Amministrativa Riscossione, derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito;
- Nota di Trascrizione del 24.07.2023, R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto, Rep. [REDACTED] 7 del 13.06.2023. Atto esecutivo cautelare, Verbale di pignoramento immobili.

14) L'appartamento è ubicato al Piano Terzo, la Soffitta al Piano Quinto (sottotetto) e il Posto Auto Coperto al Piano Terra.

- **Appartamento (Piano Terzo)**, composto da: Cucina, Soggiorno-Pranzo, n. 2 camera da letto, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio e n. 3 balconi, la soffitta non è stato possibile visionarla, il Posto Auto Coperto è pavimentato con mattonelle in cemento.

Superficie lorda complessiva:

- abitazione mq 96,50;
- balconi mq 13,40;
- soffitta mq 15,00;
- posto auto coperto mq 9,70.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai sono in laterocemento, esternamente è rifinito con intonaco preverniciato e mattoncino, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato muniti di avvolgibili in plastica, il pavimento è in gres, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Il Fabbricato è privo di ascensore.

Si assume come metodo di stima, per la valutazione degli immobili in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili nella zona, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura e dello stato di conservazio-



ne e manutenzione, di informazioni assunte in loco nonché da analoghe e precedenti esperienze.

L'immobile risulta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione e presenta una razionale distribuzione degli spazi interni.

Per quanto su descritto, si ritiene congruo un valore di € 830,00 al mq, per cui si ha:

- Superficie Lorda Abitazione = mq 96,50
- Superficie Lorda Balconi = mq 13,40
- Superficie Lorda Soffitta = mq 15,00
- Superficie Lorda Posto Auto Coperto = mq 9,70

VALORE COMMERCIALE

Abitazione: = mq 96,50

Balconi:.....mq 13,40 x 33% = mq 4.42

Soffitta: mq 15,00 x 50% = mq 7,50

Posto Auto Coperto..... mq 9,70 x 40% = mq 3,88

Totale mq 112,30

Mq 112,30 x 830,00 = € 93.209,00

Spese per regolarizzazione urbanistica € 1.100,00

Valore = € 93.209,00 - € 1.100,00 = € 92.109,00

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, distinto in catasto al foglio di mappa n. 7 particella n. 278 non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata

Ritenuto di aver svolto bene e fedelmente il mandato ricevuto, ringrazio per la fiducia accordatomi e resto a completa disposizione per qualsiasi chiarimento.

Vasto, Il 31.07.2024

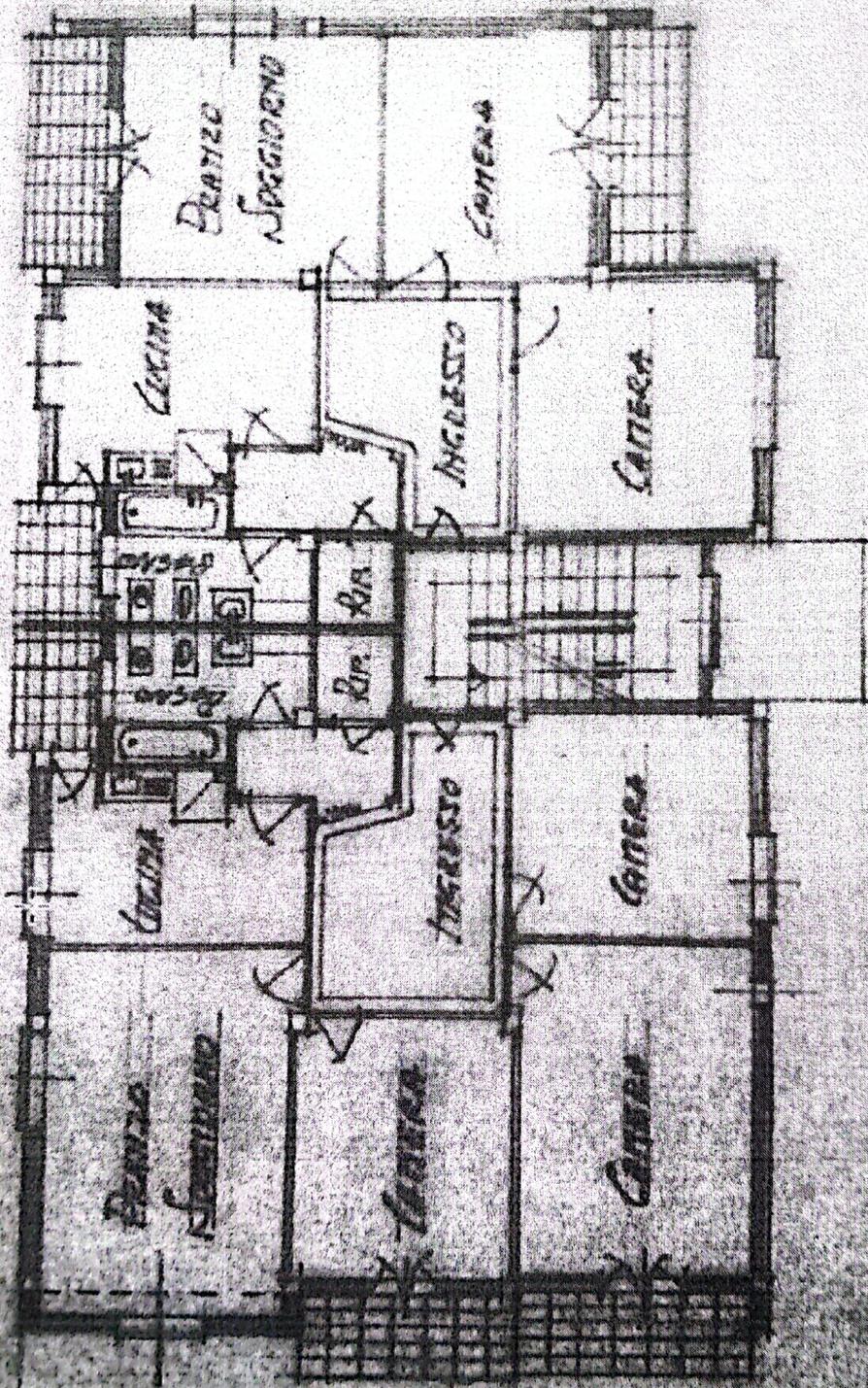
Il C.T.U.

Arch. Nicola Angelilli



COME DA PROGETTO APPROVATO

LICENZA EDILIZIA N. 106 DEL 28.08.1964



Parato - Luff. 1:100



MODULARIO
F. - C. 3. F. - 2



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

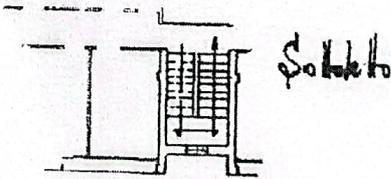
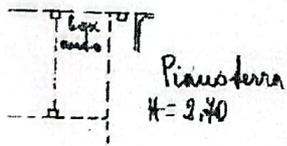
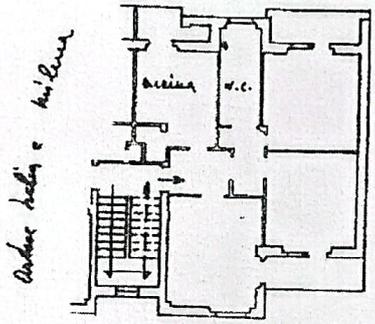
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1930, N. 415)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di P. Falvo Via Mirandola
Ditte 19-7-1931 e L. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cheli 17-7-1946
Co. ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

152329



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
iscritto all'Albo da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
della Provincia di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DATA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Firma: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX









