

Tribunale Ordinario di Vasto

Esecuzione Immobiliare n. 17/2022

Promossa da

Banca Popolare di Puglia S.p.a. (C.F. 00254030729)
c/o Avv. Biocca Gaetano

nei confronti dei sig.ri

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Tommaso David

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 20/04/2022 con formalità R.P. 5539 e R.G. 7022, in base ad atto di precetto del 29/11/2021, la parte procedente, Banca Popolare di Puglia (C.F. 00254030729), quale mandataria della Credit Management srl, rappresentata dall'Avv. Biocca Gaetano, ha richiesto l'espropriazione della proprietà immobiliare degli esecutati, [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] e residente a [REDACTED], consistente in:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Guilmi (CH), in Via Italia, VC. 9, 1, censita al NCEU, foglio 5, particella 1876, sub 2, foglio 5 particella 1878 sub 2, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 6 vani;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Guilmi (CH), in Via Italia, 25, censita al NCEU, foglio 5, particella 1878, sub 3, categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri), classe 2, consistenza 31 mq.

In data 31/03/2023, il Giudice Dott. Tommaso David ha nominato la sottoscritta Arch. Valentina Perrucci, che ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 15/04/2023.

- 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. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*
- 1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

La proprietà immobiliare oggetto della procedura di pignoramento è costituita da:

- **Unità immobiliare** censita al NCEU del **Comune di Guilmi (CH), foglio 5, particella 1876, sub 2, foglio 5, particella 1878, sub 2, categoria catastale A/4** (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 63 mq, escluse aree scoperte 61 mq, rendita catastale 195,22 euro, di proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni, del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e per 1/2, in regime di separazione dei beni, della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED].



- **Unità immobiliare** censita al NCEU del **Comune di Guilmi (CH), foglio 5, particella 1878, sub 3, categoria catastale C/3** (Laboratori per arti e mestieri), classe 2, consistenza 31 mq, rendita catastale 92,86 euro, di proprietà per ½, in regime di separazione dei beni, del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e per ½, in regime di separazione dei beni, della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED].
- 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).*

Le due unità immobiliari pignorate sono state acquistate dai debitori esecutati, il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita del 19/10/2012, rep. n. 54.878, raccolta n. 17.941, redatto dal notaio Dott. Andrea Bafunno, R.G. 18000, R.P. 13992, trascritto in data 22/10/2012.

La proprietà antecedente aveva acquisito, come riportato nell'atto di compravendita del 2012:

- l'immobile a destinazione residenziale con atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Sebastiano Filippo Di Virgilio del 1° maggio 1978 al n.2.062 di repertorio, registrato a Vasto il 17 maggio 1978 al n.1219 e trascritto a Chieti il 24 maggio 1978 ai nn.6103/5413;
- l'immobile a destinazione artigianale con atto di Compravendita redatto dal notaio Dott. Ubaldo Rulli del 29 dicembre 1975 al n.61.801 di repertorio, regolarmente registrato nei termini di legge e trascritto a Chieti il 7 gennaio 1976 ai nn.258/247.

- 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.*

Catasto dei Fabbricati, Comune di Guilmi (CH)

Foglio 5, particella 1876, sub 2

Foglio 5, particella 1878, sub 2

L'unità immobiliare risulta accatastata al NCEU, Comune di Guilmi (CH), foglio 5, particella 1878, sub 2, particella 1878, sub 2, VARIAZIONE del 19/12/1986, in atti dal 21/04/1999, AMPLIAMENTO (n. 1970/B.2/1986).

Catasto dei Fabbricati, Comune di Guilmi (CH)

Foglio 5, particella 1878, sub 3

L'unità immobiliare risulta accatastata al NCEU, Comune di Guilmi (CH), foglio 5, particella 1878, sub 3, EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 07/04/1995 Pratica n. 13111, in atti dal 18/01/2001, EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1310.1/1995)

- Variazione del 02/08/2012 Pratica n. CH0121102, in atti dal 02/08/2012, VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 11414.1/2012)



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

Le planimetrie catastali delle due unità immobiliari risultano conformi allo stato attuale degli immobili. Tuttavia, è stata presentata dalla sottoscritta, all'Agenzia del Territorio competente, istanza di correzione dei dati catastali per errato abbinamento della planimetria.

- 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.*

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita. A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guilmi, è emerso che sia stata presentata e rilasciata la concessione edilizia n. 3 del 1979 per "sopraelevazione e variante di una casa per civile abitazione" con autorizzazione del Genio Civile n. 5176/ST del 05/10/1979.

Lo stato attuale dell'immobile destinato a civile abitazione non è pienamente conforme all'ultimo stato autorizzato dalla concessione edilizia n. 3 del 1979. L'altezza media del piano primo è pari a 255 cm (inferiore a quella minima prevista per locali abitabili a seguito del D.M. del 05/07/1975). È stato realizzato un solaio in corrispondenza del vano scale esistente che ha ampliato il locale soggiorno e il vano scale attuale risulta spostato in posizione centrale rispetto all'ingresso. Al piano primo vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, pur rimanendo invariati il numero dei vani, una camera matrimoniale, due camere singole e un bagno.

Al piano terra del fabbricato, con ingresso su via Italia vi è un locale a destinazione artigianale. Tutto il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita. In data 19/05/1994 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 12/94 per lavori di "straordinaria manutenzione e ammodernamento locale esistente per la lavorazione e lo stoccaggio di prodotti apistici".

Lo stato attuale dell'unità immobiliare presenta lievi difformità interne rispetto alla concessione rilasciata: in particolare, è stato realizzato un antibagno e bagno con wc e bidet (nella pratica edilizia era stato dichiarata l'installazione di un lavandino) e una delle due porte di ingresso al locale è stata modificata in finestra. Per tale unità immobiliare è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 20/04/1995.

- 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;

Ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, entrambi gli immobili possono essere regolarizzati dal punto di vista edilizio presentando due istanze distinte di accertamento di conformità in sanatoria, per parziale difformità riguardante modifiche distributive interne e in facciata, versando a titolo di oblazione, sanzione pari a euro 516,00 per ciascuna unità immobiliare, oltre ai diritti di segreteria pari a 25,82 euro per unità immobiliare.

- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati sono di proprietà dei debitori esecutati.

- 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 si registrano spese fisse di gestione o di manutenzione, le due unità immobiliari appartengono ad una porzione di fabbricato funzionalmente indipendente.

- 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.*

Gli esecutati sono comproprietari in regime di separazione dei beni, ciascuno per 1/2 di proprietà.

- 10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecari 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.*

- Atto giudiziario notificato il 25/02/2022, repertorio 138, verbale di pignoramento immobili, R.P. 5539, R.G. 7022, a favore della BANCA POPOLARE DI BARI S.P.A. (C.F. 00254030729), contro il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], relativamente ai beni pignorati:



- Porzione di fabbricato su due livelli con ingresso e piccolo ripostiglio al piano terra, sito in via Italia, VC. 9,1, censito al NCEU del Comune di Guilmi, al foglio 5, particella 1876, sub 2 e particella 1878, sub 2;
- Locale artigianale al piano terra del medesimo fabbricato sopra descritto, sito in via Italia, 25, censito al NCEU del Comune di Guilmi, al foglio 5, particella 1878, sub 3.

Il valore del procedimento è pari ad euro 105.772,30.

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

L'immobile risulta occupato dai proprietari e dai due figli minori, come da certificato di residenza allegato alla perizia.

- 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.*

L'immobile pignorato non risulta locato.

- 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 necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

È opportuna la vendita delle due proprietà immobiliari in un solo lotto.

- 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.

RELAZIONE DI STIMA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

VISTA AEREA LOCALIZZAZIONE IMMOBILI



La proprietà immobiliare oggetto della seguente stima, relativa al suo più probabile valore di mercato, è localizzata nel centro abitato del Comune di Guilmi.

Ubicazione

Le due unità immobiliari appartengono alla medesima porzione di fabbricato nel centro abitato del Comune di Guilmi, in zona B/1 del PRG vigente.

Descrizione del bene

L'unità abitativa si sviluppa su due piani, primo e secondo, con ingresso e piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno al piano terra, lungo il vico 9 che si affaccia su via Italia.

Al piano primo vi sono la cucina con un balcone e il soggiorno; al piano secondo una camera matrimoniale, due camere singole, un bagno e due balconi. È presente anche una botola per l'accesso al sottotetto non abitabile.

L'altezza media del piano primo è di 255 cm, quella del piano secondo 270 cm.

La copertura è a falde inclinate con coppi.

La struttura portante è realizzata in muratura mista, le fondazioni e i solai, compreso quello di copertura in cemento armato. La facciata è intonacata.

Sono presenti doppi infissi in alluminio, le porte interne sono in legno, le pavimentazioni e i rivestimenti del bagno sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia



a gas metano e con un termocamino. Gli impianti sono piuttosto datati.

Il locale artigianale, posto al piano terra del fabbricato, prospiciente via Italia, attualmente utilizzato come rimessa/magazzino, è costituito da un unico locale di altezza pari a 370 cm, con pareti rivestite in ceramica fino ad un'altezza di 180 cm, da un antibagno con lavabo e bagno con bidet e wc. La porta di accesso al locale è in alluminio con serranda avvolgibile esterna, la finestra dell'antibagno, in alluminio, è dotata di grata in ferro.

Destinazione urbanistica

La proprietà immobiliare è situata nella zona B/1 del PRG vigente.

Conformità urbanistica

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967. Nel 1979 è stata presentata ed autorizzata la concessione edilizia n. 3 per "sopraelevazione e variante di una casa per civile abitazione" con autorizzazione del Genio Civile n. 5176/ST del 05/10/1979.

Lo stato attuale dell'immobile destinato a civile abitazione è in parziale difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato con concessione edilizia n. 3 del 1979. L'altezza media del piano primo è pari a 255 cm (inferiore a quella minima prevista per locali abitabili a seguito del D.M. del 05/07/1975). È stato realizzato un solaio in corrispondenza del vano scale esistente che ha ampliato il locale soggiorno e il vano scale attuale risulta spostato in posizione centrale rispetto all'ingresso. Al piano primo vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, pur rimanendo invariati il numero dei vani, una camera matrimoniale, due camere singole e un bagno.

Al piano terra del fabbricato, con ingresso su via Italia vi è un locale a destinazione artigianale. Tutto il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. In data 19/05/1994 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 12/94 per lavori di "straordinaria manutenzione e ammodernamento locale esistente per la lavorazione e lo stoccaggio di prodotti apistici".

Lo stato attuale dell'unità immobiliare presenta lievi difformità interne ed esterne rispetto alla concessione rilasciata: in particolare, è stato realizzato un antibagno e bagno con wc e bidet e una delle due porte di ingresso al locale è stata modificata in finestra. Per tale unità immobiliare è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 20/04/1995.

STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARE

La superficie utile dell'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere pari a 97 mq (si escludono le superfici del sottotetto non abitabile), mentre la superficie lorda risulta essere pari a 140,30 mq e la superficie dei balconi 9,20 mq.

Di seguito il dettaglio delle superfici utili.

	SUPERFICIE UTILE
PIANO TERRA	
Ripostiglio esterno	2,50 mq
Ingresso	1,30 mq
PIANO PRIMO	



Cucina	19,30 mq
Disimpegno	4,50 mq
Soggiorno	18,30 mq
PIANO SECONDO	
Camera matrimoniale	21,50 mq
Camera singola	10,70 mq
Camera singola	9,50 mq
Disimpegno	5,10 mq
Bagno	4,30 mq
TOTALE	97,00 mq

La **superficie commerciale totale dell'unità immobiliare** è pari a **140,30 mq** (ved. tabella sottostante).

	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie residenziale	138,00 mq	1,00	138,00 mq
Balconi	9,20 mq	0,25	2,30 mq
TOTALE			140,30 mq

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene ottenuto comparando sia immobili con caratteristiche simili, oggetto di compravendita, sia considerando le quotazioni riportate dall'OMI, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, relativamente al secondo semestre del 2022, riguardanti le abitazioni civili in zona centrale, che si attestano tra i 420 euro/mq (di superficie lorda) e i 630 euro/mq per un livello medio di conservazione. Considerando la qualità delle finiture non di pregio, lo stato di conservazione che è da considerarsi da ristrutturare, la posizione buona, le altezze interne ridotte al piano primo, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare abitativa risulta essere pari a

450 euro/mq * 140,30 mq = **63.135,00 euro**.

La superficie utile dell'unità immobiliare a destinazione artigianale risulta essere pari a 28 mq, mentre la superficie lorda risulta essere pari a 35 mq.

Di seguito il dettaglio delle superfici utili.

	SUPERFICIE UTILE
PIANO TERRA	
Locale artigianale	24,20 mq
Antibagno	1,80 mq
Bagno	2,00 mq
TOTALE	28,00 mq



Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene ottenuto comparando sia immobili con caratteristiche simili, oggetto di compravendita, considerando le quotazioni riportate dall'OMI, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, relativamente al secondo semestre del 2022, riguardanti i locali a destinazione artigianale in zona centrale, che si attestano tra i 270 euro/mq (di superficie lorda) e i 540 euro/mq per un livello medio di conservazione.

Considerando la qualità delle finiture, lo stato di conservazione buono, la posizione, l'utilità a servizio dell'immobile abitativo soprastante, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare artigianale risulta essere pari a

400 euro/mq * 35 mq = **14.000,00 euro.**

Il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare, pertanto, risulta essere pari a **euro 77.135,00.**

A questa cifra bisogna sottrarre gli importi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia con accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001):

- | | |
|---|---------------|
| ○ Sanzioni per unità immobiliare a destinazione residenziale | euro 516,00 |
| ○ Sanzioni per unità immobiliare a destinazione artigianale | euro 516,00 |
| ○ Diritti di segreteria (euro 25,82 per pratica) | euro 51,64 |
| ○ Marche da bollo (n. 2 marche da bollo da 16 euro per pratica) | euro 64,00 |
| ○ Spese tecniche stimate | euro 2.500,00 |

il **più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare** oggetto della stima è pari a **euro 73.487,36.**

- 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.*

Si allega documentazione fotografica dell'immobile.

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

Non risultano creditori iscritti e non intervenuti.

- 17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione 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.*



RIEPILOGO BANDO D'ASTA
LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

La proprietà immobiliare si compone di due unità immobiliari distinte ma appartenenti alla medesima sezione di fabbricato sito in via Italia, 25, nel centro storico del Comune di Guilmi:

- Unità immobiliare a destinazione residenziale con ingresso in vico 9, 1;
- Unità immobiliare a destinazione artigianale con ingresso al civico 25.

L'unità abitativa si sviluppa su due livelli principali, piano primo e piano secondo con sottotetto non abitabile (ispezionabile tramite una botola), con ingresso e piccolo ripostiglio esterno al piano terra. Al piano primo, a cui si accede dall'ingresso tramite una rampa di scale vi sono la cucina con accesso ad un balcone e il soggiorno, al piano secondo una camera matrimoniale, due camere singole, un bagno e due balconi.

L'altezza media del piano primo è pari a 255 cm (inferiore a quella minima prevista per locali abitabili a seguito del D.M. del 05/07/1975 pari a 270 cm).

La struttura portante è realizzata in muratura mista, le fondazioni e i solai, compreso quello di copertura in cemento armato. La facciata è intonacata.

Sono presenti doppi infissi in alluminio, le porte interne sono in legno, le pavimentazioni e i rivestimenti del bagno sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas metano e con un termocamino. Gli impianti sono piuttosto datati.

Il locale artigianale, posto al piano terra del fabbricato, prospiciente via Italia, è costituito da un unico locale di altezza pari a 370 cm, con pareti rivestite in ceramica fino ad una altezza di 180 cm, da un antibagno con lavabo e bagno con bidet e wc. La porta di accesso al locale è in alluminio con serranda avvolgibile esterna, la finestra dell'antibagno in alluminio con grata in ferro fissa. Lo stato di conservazione è buono.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è censita al NCEU del Comune di Guilmi (CH), foglio 5, particella 1876, sub 2, foglio 5, particella 1878, sub 2, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 63 mq, escluse aree scoperte 61 mq, rendita catastale 195,22 euro.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e da due figli minori.

L'unità immobiliare a destinazione artigianale è censita al NCEU del Comune di Guilmi (CH), foglio 5, particella 1878, sub 3, categoria catastale C/3, classe 2, consistenza 31 mq, rendita catastale 92,86 euro.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, attualmente in uso come rimessa/deposito.

PREZZO BASE D'ASTA € 73.487,36

L'immobile, di cui al lotto oggetto d'asta, non è soggetto ad IVA.

Entrambi gli immobili presentano irregolarità edilizie, sanabili con la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.



- 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 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;*

L'immobile a destinazione residenziale non è dotato di APE, come da accesso agli atti effettuato presso la provincia di Chieti. È presente una caldaia a gas datata e un termocamino che alimenta radiatori. Non è però presente il libretto di impianto necessario per redigere l'APE e non è presente documentazione tecnica relativa al termocamino. Non essendo presente il libretto di impianto non è possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Sarebbe necessario che un installatore o manutentore di impianti verificasse i generatori di calore e redigesse il libretto di impianto, completo degli allegati richiesti. Nell'atto di compravendita attraverso il quale la proprietà ha acquisito l'immobile la parte venditrice ha dichiarato che lo stesso immobile appartiene alla classe energetica G.

L'unità immobiliare a destinazione artigianale non è dotata di impianto termico di riscaldamento, per cui non è soggetta all'obbligo di acquisizione dell'attestato di prestazione energetica.

- 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.*

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata.

CONCLUSIONI

Ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitarsi, si consegna la presente relazione completa dei seguenti allegati.



ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

- Allegato 1 - Visure catastali storiche
- Allegato 2 - Planimetrie catastali
- Allegato 3 – Convocazione per sopralluogo operazione peritali e verbale di sopralluogo;
- Allegato 4 – Atto di compravendita
- Allegato 5 – Pratiche edilizie
- Allegato 6 – Certificato di residenza e di Stato di Famiglia
- Allegato 7 – Documentazione fotografica
- Allegato 8 – Bozza ordinanza di vendita
- Allegato 9 – Bozza avviso di vendita
- Allegato 10 – Giustificazioni di spesa

CONCLUSIONI

Ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitarsi, si consegna la presente relazione completa degli allegati.

San Salvo, 15/09/2023

Il C.T.U.

Arch. Valentina Perrucci

