


TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTOProcedimento di esecuzione immobiliare: **n. 58/2020 R.G.E.**Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Tommaso David**Creditore procedente: **MAIOR SPV Srl**Debitore executato: **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****INDICE**

1. Quadro riassuntivo termini concessi	1
2. Premessa	2
3. svolgimento delle operazioni peritali	5
4. verifica dei documenti ex art.lo 567 c.p.c.	6
5. RISPOSTA AI QUESITI	6
1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	6
2. TITOLO DI ACQUISTO E CONTINUA DI TRASCRIZIONE	7
3. VERIFICA CATASTALE	7
4. IDONEITA' DELLA PLANIMETRIA	8
5. REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE	8
6. VERIFICA USO CIVICO	9
7. ONERI CONDOMINIALI	9
8. PROPRIETA' E COMUNIONE	10
9. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
10. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
11. MODALITA' DI VENDITA	11
12. RELAZIONE DESCRITTIVA E STIMA	12
13. RILIEVI DEL BENE	15
14. NOTIFICA AI CREDITORI	16
15. SCHEDA PER L'AVVISO PUBLICITARIO	16
16. SINTESI FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA	17
17. COMUNICAZIONE ALLE PARTI	21
18. Attestazione prestazione energetica	21
6. ELENCO ALLEGATI;	22

1. QUADRO RIASSUNTIVO TERMINI CONCESSI

Decreto di nomina esperto: 14 12 2020

Accettazione incarico: 29 12 2020

Giorni concessi per l'espletazione incarico: 90 g

Termine di consegna a seguito di proroghe concessa: non definibile
(Sospensione per covid-Sospensione per lavori di riqualificazione)

Inizio operazioni peritali: 04 01 2021

Accesso immobile: 12 01 2021, 01 02 2021 , 24.05.2023

Rimessa acconti: NESSUNA

2. PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica riguarda la procedura di Esecuzione Immobiliare n.58/2020 promossa dalla **MAIOR SPV Srl** in qualità di procuratrice di BANCA DELL'ADRIATICO Spa, nei confronti del Sig. [REDACTED] residente a [REDACTED].

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 13 10 2020 Rep. 614 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti il 06 11 2020 con formalità R.P. 12581 e R.G. 11665, il creditore procedente richiedeva l'espropriazione dell'immobile sito in San Salvo in Via Emilio Baldacci e definito catastalmente sul Foglio 2, particella 4222, subalterno 29, cat. C/2, consistenza 3 metri quadrati, rendita 6,51; - Foglio 2, particella 4222, subalterno 58, cat. A/2, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 di proprietà di [REDACTED].

Nell'ambito del procedimento in oggetto il Giudice dell'esecuzione, Dott. Tommaso David con decreto del 14 12 2020, nominava quale esperto il sottoscritto Ing. Bruno Schiarizza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti n.1275. In data 29 12 2020 il sottoscritto accettava l'incarico inoltrando atto e si demandava il compimento delle seguenti attività:

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.*

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 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;*

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.*

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 attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.*

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;

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento delle attività peritali è consistito preliminarmente in un sopralluogo eseguito, previo avviso alle parti, il 12 1 2021 e proseguito il giorno 01 02 2021.

Durante il primo sopralluogo sono stati individuati gli immobili dall'esterno in quanto l'esecutato, pur essendo regolarmente informato a mezzo raccomandata, non era in casa. A seguito di ulteriore convocazione per il 01 02 2021 si è avuto accesso ed eseguiti rilievi geometrici e fotografici (All.1e2). Alle operazioni peritali, ha partecipato il sig. [REDACTED] in qualità di proprietario. e il Dott Rocco D'ercole custode. Il creditore procedente e quelli intervenuti, informati regolarmente dello svolgimento delle operazioni peritali mediante posta

raccomandata A/R o Posta Elettronica Certificata , non hanno partecipato alle operazioni di sopralluogo. Sono stati svolti numerosi accessi presso vari uffici del comune, telematicamente all’Agenzia delle Entrate ed al fine di acquisire la documentazione relativa agli immobili ed eseguire le verifiche previste dai quesiti posti.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata chiesta proroga e rimessa in termini a seguito delle difficoltà riscontrate per l’emergenza Covid.

Successivamente in data 28/10/2021 sono stati affidati alla Società “Oceania S.r.l.”, in persona del legale rappresentante p.t. Arch. Antonio Pantalone, Cod. Fisc. /P. Iva 02086980691, con sede in San Salvo (CH) alla via Alcide de Gasperi n° 25, i lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico del corpo di fabbrica (CILAS N°242 prot. 34265 del 29-10-2021) che ha comportato un blocco delle operazioni peritali in attesa della dismissione del cantiere. Accertata la fruibilità del cantiere si è provveduto ad ulteriore sopralluogo in data : 24.05.2023 atte riprendere le operazioni peritali e per accertarne l’avvenuta sistemazione della unità a seguito dei danni lamentati durante le fasi di lavorazione. Le operazioni peritali sono riprese verificando i cambiamenti di caratteristiche costruttive intercorse dal primo accesso.

Si fa presente che allo stato attuale non si riscontra l’effettiva chiusura formale dei lavori relativi alla suddetta CILAS.

4. VERIFICA DEI DOCUMENTI EX ART.LO 567 C.P.C.

Preliminarmente allo svolgimento delle attività peritali, si da atto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è stata sostituita, come da documentazione agli atti, da certificato notarile, del notaio Anna Calvelli datato 17 11 2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In ogni caso vengono riprodotte dallo scrivente CTU visure aggiornate al 2020e 2023(post intervento CILAS).

5. RISPOSTA AI QUESITI

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

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.*

Il bene elencato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 13 10 2020 Rep. 614 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti il 06 11 2020 con formalità R.P. 12581 e R.G. 11665, è sito in San Salvo Via Emilio Baldacci ed è costituito da: "appartamento al quarto piano di 4.5 3 vani ed accessori ed annesso piccolo box cantina; l'appartamento denominato come interno 26. Riportato in NCEU del Comune di San Salvo su **foglio 2 particelle 4222 sub 58**, categoria A/3, classe 2, vani 4.5, rendita catastale € 290.51.e **Foglio 2, particella 4222, subalterno 29**, cat. C/2, consistenza 3 metri quadrati, rendita 6,51; - L'unità immobiliare dispone di scala condominiale e ascensore di accesso comune anche alle altre 36 unità immobiliari presenti nello stabile.

La nota di trascrizione risulta regolare rispetto ai titoli di proprietà.

2. TITOLO DI ACQUISTO E CONTINUA DI TRASCRIZIONE

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.*

I signori [REDACTED] ha acquisito l'immobile dai sig. [REDACTED]

[REDACTED]

l'intera proprietà a seguito di Atto del 17/12/1991 Pubblico ufficiale RUO ADA Sede CERIGNOLA (FG) Repertorio n. 163477 - UR Sede CERIGNOLA (FG) Registrazione n. 1 registrato in data 02/01/1992.

A sua volta i coniugi acquistarono SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] Atto del 12/09/1986 Pubblico ufficiale ROZZI P Sede PIANELLA (PE) Repertorio n. 65243 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 6256 registrato in data 29/09/1986

Per quanto sopra, vi è continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c..

Si può desumere che non risulta che debba sopperirsi a omissioni fiscalmente rilevanti .

3. 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, con i dati identificativi e di classamento descritti precedentemente al punto 1 e così nell' allegato 03se condo lo stato ante operam

Inoltre i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli ante operam.

Dalla visura storica catastale si evince che negli ultimi 20 anni i dati castali identificativi non sono variati. L'unica variazione ha riguardato la variazione di classificazione da categoria A2 a categoria A3 per uniformità con le u.i.u. dello stesso fabbricato

Per maggior dettaglio si veda le visure storiche allegate (All. 03)

Si fa presente che essendo ancora in essere i lavori di riqualificazione non è possibile al CTU stabilire se il tecnico asseveratore della Cilas in essere riterrà opportuno una diversa classificazione catastale e/o aggiornamento dell'elaborato planimetrico. Allo stato attuale la visura effettuata a fine ottobre 2023 è la stessa del dicembre 2020. (All. 03)

4. IDONEITA' DELLA PLANIMETRIA

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

L' unità immobiliare è accatastata e conforme dimensionalmente alla planimetria catastale depositata.

5. REGOLARITA' 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.

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;

L'iter autorizzativo per la realizzazione del fabbricato parte con un'originaria Pratica edilizia n°31/81 rilasciata dal sindaco di San Salvo il 06 04 1981 Successivamente, il 16 10 1984 viene rilasciata una pratica edilizia 148/84 in variante del fabbricato (All. 05). Successivamente a questa ultima pratica edilizia, il fabbricato assume verosimilmente la volumetria e sagoma attuale. Non sono stati rinvenuti presso gli archivi comunali tutti gli

originari documenti progettuali autorizzati pertanto le opere così come eseguite, per quanto è stato possibile verificare, sono da ritenersi autorizzate con concessione edilizia edilizia 148/84 . A tale concessione ha fatto seguito un permesso di abitabilità il N°365 rilasciato dal Sindaco nell'aprile 86 (contenuto anche questo All. 05).

Il fabbricato non subisce trasformazioni o interventi fino al 2021 con i suddetti lavori di lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico autorizzati CILAS N°242 prot. 34265 del 29-10-2021. **Ad oggi i suddetti lavori non risultano essere formalmente chiusi**

6. VERIFICA USO CIVICO

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;*

Considerate le caratteristiche del bene è da ritenersi non gravato da uso civico.

7. ONERI CONDOMINIALI

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*

L' unità immobiliare, oggetto del procedimento, risulta inserito in un condominio costituito (Condominio "Zodiaco 4") di cui è amministratrice Roberta D'Adamo della PLUSERVIZI di D'ADAMO Roberta Via Circonvallazione n. 47/A - 66050 SAN SALVO (CH) Tel./Fax [REDACTED]. Attualmente tale amministratrice è indicata come "Responsabile dei Lavori "ai sensi del D.Lgs **81/08** Testo unico sulla sicurezza per i lavori legati all'Ecosismabonus 110%

Per quanto concernono le spese annue per la gestione ordinaria delle summenzionate unità immobiliari, le stesse ammontano circa ad Euro 210,49 per l'appartamento Sub 58 ed Euro 4,85 per il box Sub 29 per la gestione del Condominio "Zodiaco 4" (Palazzina), a cui si aggiungono circa Euro 99,04 (appartamento e box) per le spese di gestione del Comprensorio . La situazione debitoria :

1. Euro 2.194,07 a titolo di conguaglio e n. 1 rata scaduta "Bilancio preventivo gestione ordinaria 01/07/2023-30/06/2024" e relativo riparto;

2. Euro 19,48 a titolo di n. 1 rata scaduta il 01/07/2020 bilancio preventivo “Spese legali” e relativo riparto
3. Euro 13,21 a titolo di conguaglio e n. 1 rata scaduta “Bilancio preventivo gestione ordinaria 01/07/2023-30/06/2024” e relativo riparto
4. nessun debito bilancio preventivo
5. Euro 1.906,81 a titolo di conguaglio e n. 2 rate scadute del “Bilancio preventivo gestione ordinaria 01/01/2023-31/12/2023” e relativo riparto.

Per totali **Euro 4133.57** Meglio dettagliato in All.03

8. PROPRIETÀ E COMUNIONE

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.*

L' unità immobiliare e relativa pertinenza, oggetto del presente procedimento, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo su foglio 2 particella 4222 sub 58(APPARTAMENTO) e sub 29(BOX) risultano essere di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] per una quota pari ad 1/1.

9. 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.*

Dalle ispezioni ipotecarie si ottiene il seguente elenco dei pesi gravante sui immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva che qui di seguito vengono elencati.

1 ISCRIZIONE del 17/04/2012 - Registro Particolare 670 Registro Generale 6805

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1405/2012 del 02/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

2 ISCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 2305 Registro Generale 21596

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 713 del 13/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 06/11/2020 - Registro Particolare 12581 Registro Generale 16655

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 614 del 13/10/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per maggior dettaglio si veda le visure eseguite (All. 06).

10. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

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.*

L' immobile risulta, come dichiarato dallo stesso, occupato dal proprietario come propria residenza e occasionalmente dal figlio.

11. MODALITÀ DI VENDITA

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.*

Considerata la tipologia dei beni la vendita viene prevista in un solo lotto.

LOTTO UNICO

Appartamento al quarto piano di 3 vani ed accessori circa mq. 50 catastalmente riportato in NCEU del Comune di San Salvo su **foglio 2 particelle 4222 sub 58**, categoria A/3, classe 2, vani 4.5, rendita catastale € 290.51.e pertinenza **foglio 2 particelle 4222 sub 29** categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita catastale € 6.51. L' unità immobiliari dispone di scala

condominiale di accesso e ascensore comune anche alle altre 36 unità immobiliari presenti nello stabile. Sulle unità immobiliari risultano:

1 ISCRIZIONE del 17/04/2012 - Registro Particolare 670 Registro Generale 6805

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1405/2012 del 02/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

2 ISCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 2305 Registro Generale 21596

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 713 del 13/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 06/11/2020 - Registro Particolare 12581 Registro Generale 16655

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 614 del 13/10/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per maggior dettaglio si veda le visure eseguite (All. 06).

12. RELAZIONE DESCRITTIVA E STIMA

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 attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.

L' unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, è inserita in un edificio plurifamiliare, situato in Via EMILIO BALDACCI, zona Marina del Comune di San Salvo. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre ad un piano sottotetto per complessive 36 unità abitative, è servita da una scala, dotata di ascensore, al piano terra troviamo 19 piccoli magazzini e 12 autorimesse di altezza circa 2.4m

. Ad oggi i suddetti lavori non risultano essere formalmente chiusi

L'edificazione è stata avviata sulla base del progetto assentito con Pratica edilizia n°31/81 rilasciata dal sindaco di San Salvo il 06/04/1981 e successivamente, con pratica edilizia 148/84 del 16/10/1984 in variante. L'abitabilità rilasciata dal Sindaco nell'aprile 86. Il fabbricato non subisce trasformazioni o interventi fino al 2021 con i suddetti lavori di lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico autorizzati CILAS N°242 prot. 34265 del 29-10-2021 come meglio descritto al precedente punto 5 della presente relazione. (All. 05)

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato, architettonicamente non elaborata ma piacevole, con solai in laterocemento e tamponature in laterizio semipieno. La fondazione, considerato il periodo di realizzazione è verosimilmente di tipo superficiale in c.a. Le pareti esterne del fabbricato risultano intonacate sol. I balconi hanno il parapetto realizzato con porzioni di ringhiere metalliche (rifatte recentemente).

Il tetto del fabbricato presenta una copertura piana dotata di opere di lattoneria e pluviali anche esse oggetto del recente intervento.

In generale il fabbricato si presenta a seguito dei recenti lavori ottimo stato di conservazione e non sono evidenti usure dovute dal tempo, né cedimenti importanti in atto.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano quarto è servita dalla scala condominiale e dall'ascensore. Come pertinenza troviamo al piano terra un locale di sgombero (cantinetta) di circa 4mq accessibile dall'androne condominiale.

All'ingresso dell'appartamento si accede in un soggiorno con angolo cottura, dal disimpegno camera da letto e cameretta e il servizio igienico cieco.

Il fabbricato, volumetricamente definito nei primissimi anni ottanta, risulta essere stato completamente rivisto dal punto di vista strutturale nei recenti lavori di ecosismabonus.

Le dotazioni impiantistiche e finiture, delle parti comuni sono state completamente riadeguate nel 2022 agli standard attuali.

Per quanto riguarda l'appartamento considerate le tipologie di materiali presenti, negli anni '90 è verosimilmente avvenuta una ristrutturazione leggera con sostituzione di pavimenti e piastrelle. I pavimenti della zona giorno e della zona notte sono realizzati in ceramica in buono stato di conservazione ed analogamente per i restanti locali.

I sanitari del bagno, in ceramica, comprendono il lavabo, il vaso, il bidet, doccia;. Il balcone è pavimentato con piastrelle di gres da esterno, in ottimo stato. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite per un'altezza di circa 200 cm in ceramica di vario formato. Le restanti pareti e tutti i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono a battente, in legno tamburato essenza noce, con maniglie in alluminio anodizzato. Gli infissi esterni precedentemente in alluminio anodizzato dotati di guarnizioni, vetro-camera e tapparelle avvolgibili in PVC. Sono state sostituiti con infissi in PVC monoblocco L'alloggio non era dotato di impianto di riscaldamento ma attualmente dotato di due unità "split" di condizionamento a pompa di calore di recentissima installazione a seguito dei lavori di efficientamento .

L'impianto gas no è distribuito in cucina . L'impianto elettrico è realizzato secondo i dettami tecnici vigenti all'epoca della ristrutturazione leggera e dispone di interruttori magnetotermici e differenziale generali . L'alloggio dispone anche di impianto citofonico recentemente sostituito e televisivo. Sulla scorta del progetto, delle planimetrie catastali e dei rilievi in sito, sono state valutate le superfici dell' immobile al fine di calcolare successivamente la consistenza degli immobili .

Unità immobiliare	Superficie netta utile	Sup balconi Utile	
Fg 2 p.lla 4222 sub 58	50.00	20.90mq	
Fg 2 p.lla 422 sub 29	3		

Ai fini del calcolo della consistenza degli immobili si sono seguite le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato e messo a disposizione sul portale della Agenzia del Territorio, i cui principi fanno riferimento a sua volta al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è attenuti al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media ponderata dei dati raccolti, scartando quelli che si discostavano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima assunto è quello comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. L'indagine per il reperimento di

dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso:

- informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di San Salvo (valori riscontrati di 1000 -2200€/mq per abitazioni);
- consultazione dei valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall’Agenzia del Territorio dove il territorio viene diviso per aree omogenee per ogni una delle quali si indica range di valori.

Considerata la posizione dell’immobile così come classificata , **Fascia/zona:** suburbana/FASCIA LITORANEA, **Codice di zona:** E3 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale, si ha che le quotazioni indicate sono pari 1350-1950 €/mq. I valori adottati sono riferiti al 1° sem 2023.

A conclusione dell’indagine, dopo attenta valutazione dei dati reperiti nel corso della ricerca ed eseguendo la media “ponderata” delle risultanze ottenute, tenendo conto di tutti gli aspetti trattati nella presente perizia e dell’esperienza maturata dallo scrivente CTU si valuta in **1550,00 €/mq** di superficie ragguagliata il prezzo di mercato più probabile per l’immobile.

LOTTO UNICO

foglio 1 particella 1168 sub 58 , categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita catastale € 516.46.

Fg 2 p.lla 422 sub 29

Unità immobiliare	Superficie lorda (100%)	Su balconi ragguagliata	Sup ragguagliata	Totale supeficie commerciale
Fg 2 p.lla 422 sub 58	58.00mq	7.00 mq		65.00 mq
Fg 2 p.lla 422 sub 29	4		1.5	1.5
		Valore stima		€103075.00

VALORE TOTALE DEL LOTTO unico con arrotondamento € 103,000.00

(diconsi euro centotremila/00)

13. 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.*

Una dettagliata documentazione fotografica è riportata nell' allegato 2 alla presente relazione.

14. NOTIFICA AI CREDITORI

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

Dalla documentazione agli atti presente nel fascicolo elettronico non risulta l'avvenuta notifica a tutti i creditori iscritti e non intervenuti .

15. SCHEDE 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 con box cantina

- *Ubicazione*

Via : Emilio Baldacci, San Salvo Marina CH

- *Natura consistenza*

Appartamento + box cantina facente parte di un fabbricato plurifamiliare composto da 36 unità con inizio costruzione negli anni 80 ristrutturato internamente negli anni novanta, riqualficato ed efficientato nel 2022 per complessivi mq 66.5 commerciali.

- *Tipologia e collocazione dei beni*

L'unità abitativa di ca 50 mq utili si colloca al piano quarto e la cantina di ca 3 mq al piano terra . Dispone di due balconi rispettivamente per 9.24 mq, 11.20 mq ed in generale discreto livello di finitura, L'appartamento è dotato di riscaldamento ad unità pompe di calore

- *Descrizione catastale,*

Comune Censuario: **San Salvo CH**

foglio 2 particelle 4222 sub 58 , categoria A/3, classe 2, vani 4.5, rendita catastale € 290.51.e

Foglio 2, particella 4222, sub 29, cat. C/2, consistenza 3 metri quadrati, rendita 6,51

- *Servitù attive e passive e diritti*

L'appartamento una scala di accesso condominiale oltre ad un moderno ascensore .

- *Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo*

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano essere occupati dal proprietario i e occasionalmente relativi familiari.

- *Eventuale presenza di abusi edilizi*

Allo stato attuale il fabbricato risulterebbe essere conforme a quanto autorizzato la con concessione edilizia in variante 148/84 Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico paragrafo della presente relazione .

VALORE STIMATO: € 103,000.00 (diconsi euro centotremila)

16.SINTESI FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA

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



Foto 1 Vista aerea di inquadramento fabbricato



Foto 1 Vista esterna (confronto pre e post operam)



Foto 2 Vista esterna



Foto 3 tipologia infisso appartamento prima e dopo intervento 110%

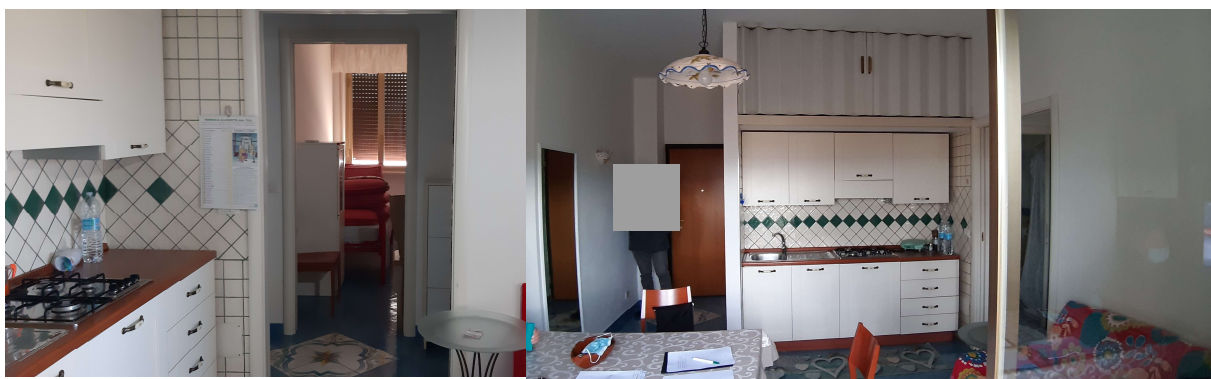


Foto 5 Vista interna zona giorno

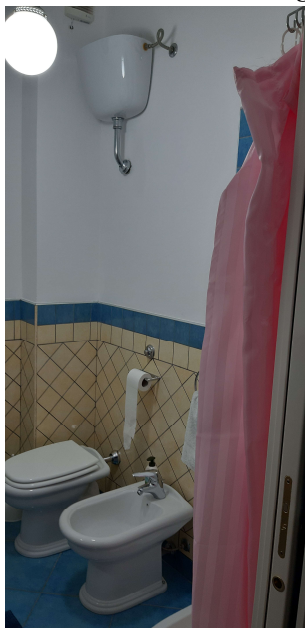


Foto 5 Vista bagno

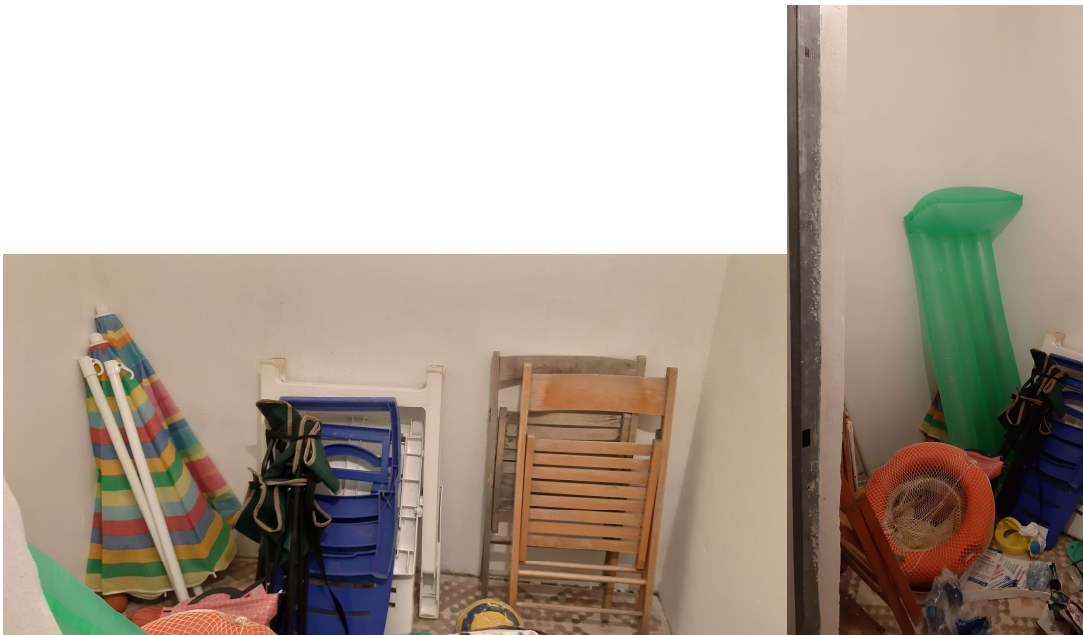
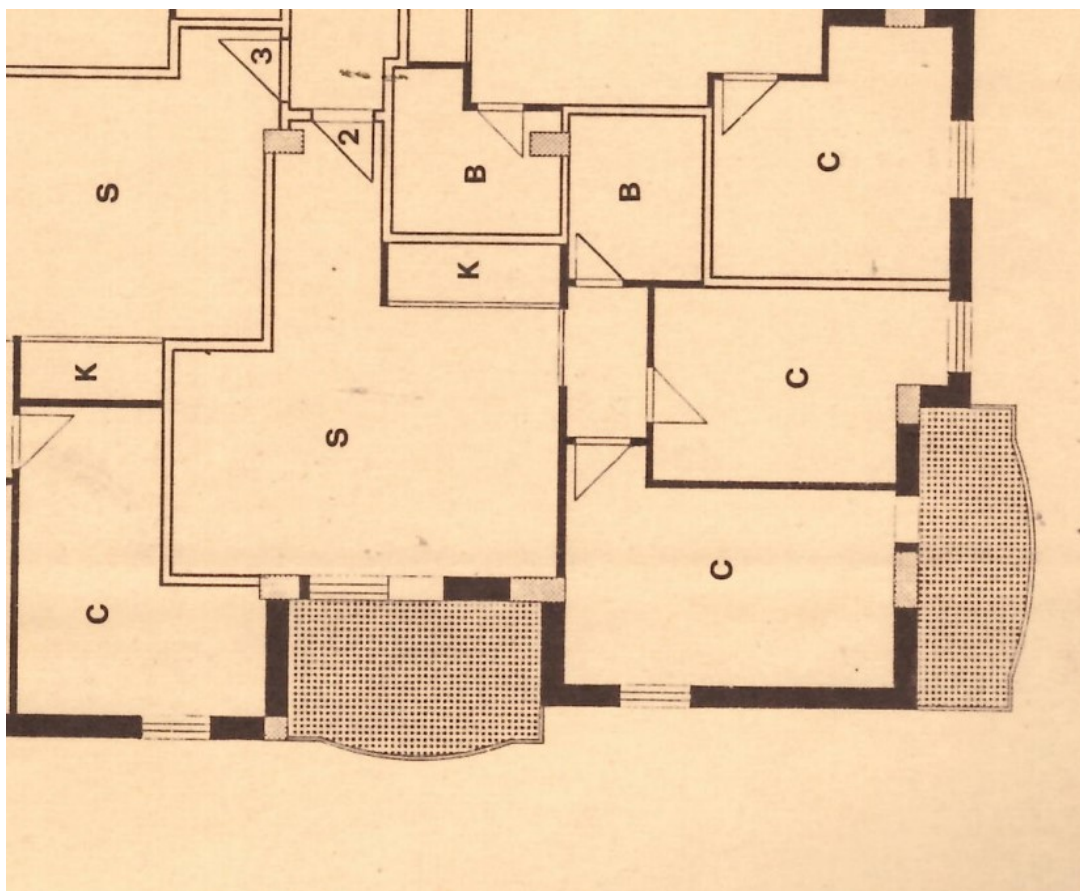


Foto 6 Vista interna cantina



Pianta unità (denominata 2)

17. COMUNICAZIONE ALLE PARTI

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.

Ritenendo non ancora completa in tutte le sue parti copia della presente relazione non è stata trasmessa alle parti ma solo alla SV.

18. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Essendo ancora in essere i lavori di riqualificazione energetica del corpo di fabbrica ovvero non decretata la fine Lavori della CILAS N°242 prot. 34265 del 29-10-2021, l'attestato non è ancora stato reso disponibile nonché depositato presso l'ente preposto .

Il tecnico asseveratore della suddetta Cilas dovrà provvedere secondo quanto previsto dalla normativa ecosismabonus in essere .

Allo stato attuale non è presente seppur necessaria.

6. ELENCO ALLEGATI;

1. Verbali sopralluogo;
2. Documentazione di rilievo fotografico;
3. Situazione debitoria condominio
4. Documentazione catastale
 - a) Elenco subalterni;
 - b) Elaborato planimetrico catastale 2020-2023;
 - c) Pianta catastale
 - d) Visura catastali unità immobiliare e storico 2020-2023;
5. Documentazione progettuale :
6. Visure ipotecarie

Si rassegna la presente relazione riservandosi di inoltrare eventuali aggiornamenti qualora ci fossero .

San Salvo, 23 11 2023

Il CTU Ing. Bruno SCHIARIZZA

