

Arch. **MARIANNA CARICHINO**
via F.P. Michetti 37 - VASTO (CH)

Tel/fax +39 0873 365382 +39 333 5270703

arch.carichino@gmail.com

marianna.carichino@archiworldbec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

SEZIONE IMMOBILIARE
N. RUOLO G.E. 60/2023

ALLEGATO 28

*RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE*

*CON DATI SENSIBILI
OSCURATI*



TRIBUNALE DI VASTO
Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 60/2023

Promossa da

KERDOS SPV S.R.L.

sede in MILANO
 via Valtellina, 15/17

per

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

sede in MILANO
 via Valtellina, 15/17

rappresentata da

Avv. FELICITA FENAROLI
 piazzetta Guastalla, 11 – 20122 Milano

nei confronti di

XXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXX X XXX

C.F./Part. I.V.A. XXXXXXXXXXXX
 Sede in XXXX, x.xx XXXXXXXXXXX 3xx
in persona del l.r.p.t.

rappresentata da

Avv. PASQUALE MORELLI
 Via Repubblica Vastese, 16 – 66054 Vasto

Giudice dell'Esecuzione *Dott. TOMMASO DAVID*

**RAPPORTO DI STIMA DEL
 COMPENDIO IMMOBILIARE**

Vasto, li 16.05.2024

Il C.T.U.

ARCH. MARIANNA CARICHINO



NOMINA	21.01.2024
ACCETTAZIONE INCARICO	29.01.2024
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO	90
INIZIO OPERAZIONI PERITALI	13.03.2024
DATA DI SCADENZA TERMINI	13.06.2024

UDIENZA IN DATA 13 SETTEMBRE 2024



TRIBUNALE DI VASTO
Ill.mo Sig. G. O. Dott. Tommaso David

PREMESSA

Con ATTO DI PRECETTO notificato in data 25.10.2023 alla XXXXXXXX XX XXXXXXXX
XXXXX x X XXX in persona del signor XXXXXXXX XXXXX nelle vesti di legale
rappresentante pro tempore, la Kerdos SPV S.R.L. ingiungeva di pagare la somma
specificata nel precetto ed ammontante a complessivi € 107.095,72 oltre al rimborso
dell'atto ammontante a € 600,00, a quello delle spese legali e ogni altra successiva
occorrenza e accessori come per legge.

La pretesa da parte della Kerdos SPV S.R.L. è fondata su Ipoteca Volontaria nascente
da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di
Chieti in data 10/07/2014 repertorio 10614/3894 notaio Scarpetta Fabio nella sede di
Vasto.

Con atto di pignoramento notificato in data 30/11/2023 repertorio 912 emesso
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto si sottoponeva a pignoramento la
porzione immobiliare di piena proprietà, per cui la parte procedente richiede al
Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà della parte eseguita
consistenti in:

- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) x.xx XXXXXXXX 3xx e precisamente *Ufficio
piano terra e seminterrato*, riportata al N.C.E.U. Fg. 30, P.III n. 437 sub. 165

Accedendo a tale richiesta, nell'udienza del 21/01/2024 la S.V. Ill.ma ha nominato quale
esperto la sottoscritta arch. Marianna CARICHINO che, accettando l'incarico in data 29
gennaio, ha accolto i quesiti testualmente di seguito trascritti:



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 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 fiscali 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 e 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 indicazioni 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 pendano procedure 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 ad 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 dal 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 sino 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.

INDAGINI PERITALI

Il nominato custode Avvocato Alessio Bevilacqua si è occupato della Convocazione di Inizio delle Operazioni Peritali alle parti per il 13.03.2024.

Sopralluogo n. 1 in data 13 marzo mi sono recata al n. 334 di corso Mazzini nel complesso edilizio denominato "Condominio Ilaria" in Vasto per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto è presente il su nominato custode, l'avvocato Pasquale Morelli quale legale della XXXXXXXX XX e i signori XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXX per la parte esecutata. Durante le operazioni di sopralluogo ho rilevato la comunicazione fisica dell'immobile con il sub 166 che mi comunicano essere in locazione al signor XXXXXXXX XXXXX con comodato d'uso. Vengo informata che le utenze di acqua, luce e gas sono in comune con i sub n. 166 e 149 anch'essi di proprietà della parte esecutata.

Ho eseguito i rilievi metrici e fotografici riservandomi ulteriori accessi per eventuali approfondimenti (*allegato 1*).

Sopralluogo n. 2 in data 4 maggio mi sono recata presso l'immobile accompagnata da due figure professionali per la valutazione della divisione degli impianti elettrici e idrici comuni ai sub n 165, 166 e 149 (*allegato 1b*).

ISTANZA AL G.E.



In data 09.04.2024 inviavo breve relazione al G.E. in cui illustravo lo stato dei luoghi dell'immobile mettendo in evidenza la comunione delle utenze con altri immobili, chiedendo autorizzazione alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ricevendo autorizzazione in data 19 aprile (*allegato 2*).

A seguito del ritrovamento del documento A.P.E. da parte dell'esecutato, la redazione dello stesso non è avvenuta. L'Attestazione consegnata è in allegato.

INDAGINI PRESSO UFFICI

In data 21.02.2024 (protocollo 0012036 del 21.02.2024) inviavo all'ufficio Tecnico del comune di Vasto, via pec, "Istanza di accesso agli atti".

Contattata da un funzionario, ho ottenuto appuntamento per la data del 12 marzo, per cui mi, mi sono recata presso l'ufficio urbanistica per esaminare le pratiche e trarre copia della documentazione ritenuta utile allo svolgimento del mio lavoro (*allegato 3*).

RISPOSTE AI QUESITI

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 agosto al 15 settembre di ogni anno e che si applica al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

L'esecuzione immobiliare che dà origine alla presente è la N. 60/2023 R.G.E. Immobiliare.

La procedura esecutiva ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili così come si evince nella seguente tabella:



✓ COMPENDIO IMMOBILIARE

SCHEMA RIEPILOGATIVO ELENCO IMMOBILI PIGNORATI						
PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. N.	IMMOBILE	FOGLIO	PART.	SUB.	QUOTA PIGNORATA	ESECUTATO (TRASCRIZIONE CONTRO)
VASTO - x.xx XXXXXXXX 3XX						
60/2023	. UFFICIO	30	437	165	1/1	XXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXX XXXXX X X XXX

✓ COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva immobiliare oggetto della presente, si evince che gli **immobili**, al momento del pignoramento, risultavano appartenere alla seguente ditta:

XXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX
 Cod Fisc/ Part. IVA xxxxxxxxxxxx
 Sede in xxxx XXXXXX n. 3xx – 66054 Vasto (CH)
In persona del legale rappresentante p.t.

E trattasi di

- *Ufficio* sito nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 30 P.lla 437 sub 165
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*

La società XXXXXXXXXX XX DI XXXXXXXXXX XXXXX &X. XXX ha acquistato il terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti oggetto di procedura, giusta atto al rogito del notaio Vittorio Colangelo di Vasto in data 21/12/1990, rep. 91491, registrazione Vol 1 n. 135 registrazione in data 09/01/1991 n. 2456.1/1991 in atti dal 12/11/1992, da potere di XXXXXXXXXX XXXXX nato a Vasto il XX/XX/XXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX



Circa la completezza della documentazione in atti, per quanto di competenza si rileva che, sulla scorta della documentazione a disposizione e quanto dichiarato nella certificazione notarile a firma della Dottoressa GIULIA MESSINA VITRANO Notaio in Corleone – Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese – la stessa sembra essere completa (*allegato 4*).

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.

In risposta al presente quesito, di seguito, si riportano intestatari, formalità e identificativi catastali degli immobili intestati a:

XXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXX X X XXX

Cod Fisc/ Part. IVA xxxxxxxxxxxx

Sede in xxx XXXXX n. 3xx – 66054 Vasto

proprietà 1/1 dell'immobile:

- 1. UFFICIO -Studio Privato nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 30 P.Illa 437 sub. n. 165 – insiste su terreno P.Illa 437***

COMPRAVENDITA in Atto Notarile del 21.12.1990 rogato dal Notaio COLANGELO di Vasto, rep n. 91491 registrazione Vol 1 n. 135 registrato in data 09/01/1991 n. 2456.1/1991 in atti catastali dal 12/11/1992

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 22 del 04.01.2024 - Registro Generale n. 265 - Registro Particolare n. 208* a favore della società KERDOS SPV S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 11924580969 (Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 30.11.2023 Rep. n. 912/2023).



- **Ipoteca Volontaria N. 10595/988 del 11/07/2014** *concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A. sede di Chieti, Cod. Fisc. 00098470693 del 10.07.2014 Registro Generale n. 10595 e Registro Particolare n. 988 contro XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto (CH) C.F. xxxxxxxxxxxx .*
Atto a Rogito del Notaio Fabio SCARPETTA di Vasto del 10.07.2014 Rep. 10614/3894
Capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00

Tanto si evince dall'elenco sintetico delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 18/03/2024 e dalla nota di trascrizione del Pignoramento Immobiliare (*allegato 5*).

- Dall'elenco delle formalità è emerso che l'immobile oggetto di procedura immobiliare è conferito in altra società (*allegato 6*):
- Atto pubblico del Notaio GIUSEPPE SORRENTINI sede di Lanciano (CH) del 20/12/2023 rep. 80345/24912 _ *Conferimento in Società* dell'immobile Fg 30 p.lla 437 sub 165 _ Nota di trascrizione R.G. n. 437 e R.P. n. 340 del 08/01/2024 *a favore di XXXXXXXXS.R.L. sede di Vasto (CH) C.F. Xxxxxxxx contro XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto (CH) C.F. xxxxxxxxxxxx .*

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 fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Dalla documentazione allegata alle procedure esecutive immobiliare oggetto della presente, si evince che gli immobili, al momento del pignoramento, risultavano appartenere a:

XXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX
Cod Fisc/ Part. IVA xxxxxxxxxxxx
Sede in xxxx XXXXXX n. 3xx – 66054 Vasto (CH)
In persona del legale rappresentante p.t.



- *Ufficio* sito nel Comune di Vasto, Fg. 30 - P.IIa 437 sub. 165 - CAT. A/10 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale Totale 102 m² Totale escluse aree scoperte 102 m² - Rendita €. 952,86 – c.so G. Mazzini, 334 _ piano T- S1
diritto di proprietà 1/1

La società XXXXXXXX XX DI XXXXXXXX XXXXX &C. S.A.S. ha acquistato il terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti oggetto di procedura, giusta atto al rogito del notaio Vittorio Colangelo di Vasto in data 21/12/1990, rep. 91491, registrazione Vol 1 n. 135 registrazione in data 09/01/1991 n. 2456.1/1991 in atti dal 12/11/1992, da potere di XXXXXXXX XXXXX nato a Vasto il XX/XX/XXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX (allegato 4).

Dai controlli effettuati, non si sono rilevate omissioni fiscali.

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.

A seguito di indagine catastale di tipo storico è emerso che, nei vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento, gli identificativi catastali degli immobili pignorati hanno subito delle variazioni che qui di seguito vengono descritte:

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 30 P.LLA 437 SUB 165

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 30 P.LLA 437 (allegato 7)

- L'impianto meccanografico alla data del 22/08/1975 riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIa 437 - Redditi: Dominicale € 17,44 £ 33.760 Agrario € 9,81 £ 18.990 - Qualità *Semin Arbor*, classe 01 - Superficie mq 2.110



Gli intestatari dell'immobile risultano :

- XXXXXXXX XXXXXX nato a Vasto il XX/XX/XXXX

- In data 30.07.1971 con atto amministrativo DECRETO _DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ per pubblico ufficiale CANCELLIERE sede Vasto (CH) repertorio n. 150 _UR sede Vasto registrazione Volume 65 n. 296 registrato in data 09.08.1971 – voltura n. 96975 in atti dal 12.05.1981

il bene risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXX nato a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXX

proprietà 1/1

I dati identificativi e di classamento sono i seguenti:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 437 - Redditi: Dominicale € 17,44 £ 33.760 Agrario € 9,81 £ 18.990 - Qualità *Semin Arbor*, classe 01 - Superficie mq 2.110

- In data 21.12.1990 con atto del Pubblico Ufficiale NOTAIO Vittorio Colangelo sede Vasto (CH) avviene la COMPRAVENDITA repertorio n. 91491 _ sede Vasto registrazione Volume 1 n. 135 registrato in data 09.01.1991 – n. 2456.1/1991 in atti dal 12.11.1992

il bene risulta intestato a:

- XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx

proprietà 1/1

I dati identificativi e di classamento sono i seguenti:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 437 - Redditi: Dominicale € 17,44 £ 33.760 Agrario € 9,81 £ 18.990 - Qualità *Semin Arbor*, classe 01 - Superficie mq 2.110

- Per VARIAZIONE D'UFFICIO del 19.01.1993 in atti dal 19.01.1993 (n. 190.1/1993) l'immobile assume i seguenti dati identificativi e di classamento con annotazione di immobile : variato comprende n. 913 del fg. 30:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 437 - Redditi: Dominicale € 24,68 £ 47.792 Agrario € 13,88 £ 26.883 - Qualità *Semin Arbor*, classe 01 - Superficie mq 2.987

Gli intestatari dell'immobile non variano risultando:

- XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx

proprietà 1/1

- In data 19.01.1993 è stato costituito il TIPO MAPPALE in atti dal 19.01.1993 (n. 3956.1/1992) con annotazione di immobile: *variato di destinazione con mappale n. 95191 del 22.12.1992* per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 437, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Ente Urbano* - Superficie mq 2.987

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

La situazione degli intestatari rimane invariata ed è la seguente.

- XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx

proprietà 1/1



- In data 19.01.1993 è avvenuta la VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19.01.1993 (n. 190.2/1993) all'immobile risultano i seguenti dati di classamento:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 437, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Ente Urbano* - Superficie mq 2.987

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

La situazione degli intestatari è la seguente.

- XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1

- Nel 1993 l'intero immobile oggetto di procedura apparteneva al sub n. 5
- Nel 2000 con la chiusura del portico al piano terra, l'immobile era parte del sub n. 128 e il piano seminterrato era parte del sub 127.
- Nel 2002 il piano terra è identificato al 128 e il seminterrato è parte del sub n. 40.
- Nel **2004** il piano terra è identificato al **128** e il seminterrato è parte del sub n. **121**.
- Nel 2008 piano terra e piano seminterrato sono identificati con il sub n. 140

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 30 PLLA. 437 SUB 128 (allegato 8)

- In data 05.12.2000 è stata presentata variazione per la CHIUSURA DEL PORTICATO pratica n. 272937 in atti dal 05.12.2000 _ n. 2658.1/2000
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.IIIa 437 sub 128 – Categoria C/1 – classe 3 consistenza 44 mq rendita £ 1.324.400

annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Corso Giuseppe Mazzini n. 334 – piano T

La situazione degli intestatari è la seguente:

 - XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1
- In data 05.12.2001 è stata presentata pratica per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO pratica n. 343509 in atti dal 05.12.2001 _ n. 6677.1/2001
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.IIIa 437 sub 128 – Categoria C/1 – classe 3 consistenza 44 mq rendita £ 1.324.400 € 684,00

annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Corso Giuseppe Mazzini n. 334 – piano T

La situazione degli intestatari è invariata ed è la seguente:

 - XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1



- In data 29.08.2008 è stata presentata pratica per VARIAZIONE pratica n. CH0201719 in atti dal 29.08.2008 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI _ n. 7605.1/2008

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.IIa 437 sub 140 – Categoria A/10 – classe 1 consistenza 9 vani rendita € 1.905,73

annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Corso Giuseppe Mazzini n. 334 – piano T-S1

La situazione degli intestatari è invariata ed è la seguente:

- XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 30 PLLA. 437 SUB 140 (allegato 9)

- In data 29.08.2008 è stata presentata pratica per VARIAZIONE pratica n. CH0201719 in atti dal 29.08.2008 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI _ n. 7605.1/2008

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.IIa 437 sub 140 – Categoria A/10 – classe 1 consistenza 9 vani rendita € 1.905,73

annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Corso Giuseppe Mazzini n. 334 – piano T-S1

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1

- In data 29.08.2009 sono stati confermati i dati di classamento e rendita proposti. Tutto è rimasto invariato.

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 30 PLLA. 437 SUB 165 (allegato 10)

- In data 29.08.2008 per la VARIAZIONE con pratica n. CH0201719 in atti dal 29.08.2008 per DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7605.1/2008)

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.IIa 437 sub 140 – Categoria A/10 – classe 1 consistenza 9 vani annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Corso Giuseppe Mazzini n. snc – piano T- S1

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1

- In data 29.08.2009 per la VARIAZIONE con pratica n. CH0214526 in atti dal 29.08.2009 per DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14296.1/2009)



L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.Illa 437 sub 140 – Categoria A/10 – classe 1 consistenza 9 vani
annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Corso Giuseppe Mazzini n. snc – piano T- S1
La situazione degli intestatari rimane invariata.

- In data 22.10.2012 è avvenuta la VARIAZIONE in atti dal 22.10.2012 da G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 17142.1/2012) pratica n. CH0161099

L'immobile è identificato nel seguente indirizzo:

corso Giuseppe Mazzini n. snc Piano S1 – T
La situazione degli intestatari rimane invariata.

- In data 05.03.2014 è avvenuta la DIVISIONE in atti dal 05.03.2014 (n. 7474.1/2014) Pratica n. CH0026863

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.Illa 437 sub 165 _ Rendita € 952,86 - Cat. A/10 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani
annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
corso Giuseppe Mazzini n. 334 Piano T - S1
La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX sede di Vasto CF: xxxxxxxxxxxx
proprietà 1/1

- In data 26.01.2015 è avvenuta la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO in atti dal 26.01.2015 (n. 2293.1/2015) Pratica n. CH0008388

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.Illa 437 sub 165 _ Rendita € 952,86 - Cat. A/10 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani
annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
corso Giuseppe Mazzini n. 334 Piano T - S1
La situazione degli intestatari rimane invariata

- In data 09.11.2015 sono stati inseriti i dati di superficie in base alla planimetria presentata in data 05.03.2014 prot. CH0026863

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.Illa 437 sub 165 _ Rendita € 952,86 - Cat. A/10 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani_ Superficie Totale mq 102
corso Giuseppe Mazzini n. 334 Piano T - S1
La situazione degli intestatari rimane invariata

- Con atto del 20.12.2023 per pubblico ufficiale NOTAIO Giuseppe SORRENTINI sede di Lanciano (CH) Repertorio n. 80345 per CONFERIMENTO IN SOCIETÀ Nota presentata con Modello Unico n. 340.1/2024 Reparto PI di Chieti in atti dal 08.01.2024



L'immobile ha conservato invariati i dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.IIa 437 sub 165 _ Rendita € 952,86 - Cat. A/10
– Classe 1 – Consistenza 4,5 vani_ Superficie Totale mq 102
corso Giuseppe Mazzini n. 334 Piano T - S1

La situazione degli intestatari risulta:

- XXXXXXX X.X.X. sede di Vasto (CH) C.F.: XXXXXXX

Le variazioni fin qui elencate hanno portato ai dati identificativi e di classamento odierni:

*Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIa 437 sub 165 _ Rendita € 952,86 –
Cat. A/10 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani_ Superficie Totale mq 102
corso Giuseppe Mazzini n. 334 Piano T - S1*

Il bene è intestato a:

- XXXXXXX X.X.X. C.F. XXXXXXX
Sede in Vasto (CH)
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

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

Dal confronto dello stato dei luoghi dell'immobile con la corrispondente e corrente PLANIMETRIA CATASTALE è stata riscontrata difformità nel bene oggetto di procedura:

l'immobile al piano seminterrato **è unito e comunicante al contiguo sub n. 166** così come si evince dai seguenti allegati:

allegato 11 _ Planimetria catastale del sub 165

allegato 12 _ Planimetria catastale del sub 166 _ *non oggetto di procedura*

allegato 13 _ Planimetria stato di fatto con individuazione dei subalterni catastali.



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.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica degli immobili di cui si tratta, da accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie (*allegato 14*):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 576/1990 rilasciato alla ditta Xxxxxx xx xxx di XXXXXXXX Xxxxx e X. in data 20/02/1991 per la realizzazione del "COMPLESSO RESIDENZIALE "ILARIA";
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 441/1991 *rilasciato il 13/02/1992;*
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 378/1993 *rilasciato il 06/08/1993;*
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 350/2000 *rilasciato il 28/09/2009 per il piano seminterrato sub n. 140 (senza divisione);*
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 351/2000 *rilasciato il 28/09/2009 per il piano terra sub n. 140;*
- PERMESSO DI COSTRUIRE DI VARIANTE FINALE A SANATORIA N. 207/2010 *rilasciato il 21/12/2010 per piano terra e seminterrato; in questa pratica è stato previsto il frazionamento in n. 2 U.I. al piano seminterrato;*
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 10/2011 *del 10/02/2011, comprendente il piano terra e seminterrato, sub n. 140 presentato per intero senza frazionamento in n. 2 U.I. al*



piano seminterrato come in planimetria catastale, dichiarazione prot. CH0201719 del 29/08/2008.

→ Con successiva dichiarazione catastale prot. n. CH0026863 del 05/03/2014 si perviene al frazionamento in n. 2 U.I.; subalterno 165 costituito dal piano terra e seminterrato collegati da un vano scala interno.

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 e il valore dell'area di sedime.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la corrispondente documentazione dei progetti approvati (in particolare con ultima pratica edilizia a sanatoria CE n. 207/2010), e quanto dichiarato nella planimetria catastale corrente, nell'immobile sono state riscontrate lievi difformità ed in particolare esso è carente al piano seminterrato:

- della realizzazione dell'ispessimento del muro;
- della chiusura della vetrata fissa, situata lungo il vano scala confinante con l'ufficio adiacente (subalterno n. 166);



- della realizzazione della chiusura della comunicazione con l'ufficio adiacente (*allegato 13*) ed il conseguente frazionamento in n. 2 U.I.

→ Allo stato di fatto l'**ufficio** si presenta con:

- il piano terra conforme con l'ultimo progetto approvato (CE N. 207/2010) e con la planimetria catastale vigente (prot. n. CH0026863 del 05.03.2014)
- il piano seminterrato difforme per la mancata realizzazione dell'ispessimento del muro e chiusura vetrata a confine con il sub 166 e per la mancata chiusura della comunicazione con l'ufficio adiacente (sub 166).

Gli impianti elettrico, termico e idrico sono a servizio oltre che dell'immobile oggetto di procedura, anche i sub adiacenti rispondenti ai numeri 166 e 149 (*allegato 15*).

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile e degli impianti installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità devono essere attestati mediante segnalazione certificata.

Di seguito le opere e i titoli abilitativi necessari al raggiungimento della REGOLARITA' URBANISTICA:

- Realizzazione di chiusura e separazione delle due unità immobiliari consistenti in: esecuzione tamponatura e ispessimento muro, separazione degli impianti
 - CILA art. 6 del D.P.R. 380/01 s.m.i.
 - diritti amministrativi - comune di Vasto € 50,00
 - spese tecniche € 1.000,00 + 228,80 (I.V.A. e cassa)
- Totale € 1.278,80*
- Spese per lavori di costruzione muro di separazione per la creazione di due Unità Immobiliari € 2.200
 - Spese per separazione e adeguamento impianto termoidraulico € 5.200



- Spese per separazione e adeguamento impianto elettrico € 1.500

Totale € 8.900,00 + 1.958,00 (I.V.A.) (allegato 16)

Totale € 10.858,00

- S.C. DI AGIBILITÀ art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.
 - diritti amministrativi - comune di Vasto € 100,00
 - Spese Tecniche € 1.000,00 oltre IVA e Cassa come per legge (€ 228,80)

Totale € 1.328,80

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.

In data 29 aprile ho inviato una mail con quesito all'ufficio comunale preposto al fine di ottenere dettagliate risposte, poiché dalle ricerche effettuate presso il S.I.T. - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE, si è rilevata la presenza di livelli (allegato 17).

La mail di risposta, da parte della responsabile dell'ufficio patrimonio, specifica che la particella è gravata da canone di uso civico. Le risultanze derivano dalla verifica demaniale approvata dalla Regione Abruzzo con Ordinanza Regionale n. DH 16/500/ Usi Civici/ del 10.07.2002, con la quale è stato disposto il ripristino e la riscossione dei canoni secondo le procedure fissate dalla Legge Regionale n. 68/99, su terreni già quotizzati e legittimati nel possesso.

Il gravame interessa il terreno e i proprietari del terreno stesso sono i proprietari dei singoli immobili dei fabbricati che insistono sulla particella.

Ai fini dell'affrancazione del canone, sarà il condominio ad intraprendere la procedura necessaria versando i canoni pregressi dal 2017 al 2024 per € 47,84 e € 477,92 per il canone di affranco.



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.

Da contatti avuti con l'amministratore di condominio e da indagini effettuate, ho rilevato che le somme insolute per spese condominiali riguardanti gli ultimi due anni solari, ammontano a € 803,29 e, per la quota parte, le spese deliberate hanno un importo di € 604,97 per i millesimi inerenti l'immobile.

Le spese fisse annue di gestione necessarie al mantenimento dell'immobile è in media pari a € 805,00/anno.

Non sono stati avviati provvedimenti giudiziari sull'immobile.

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 indicazioni della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Sulla scorta della documentazione in possesso e di quanto potuto accertare, si riferisce che l'immobile oggetto di procedura:

Ufficio - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 30 P.lla 437 sub 165

alla data del pignoramento appartiene a

XXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXX X XXXX

Cod Fisc/ Part. IVA xxxxxxxxxxxx

Sede in xxxx XXXXXX n. 3xx – 66054 Vasto (CH)

In persona del legale rappresentante p.t.

per la quota di 1/1



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.

ATTO DI INTERVENTO – AGENZIA DELLE ENTRATE E RISCOSSIONE

Con protocollo n. 2171313 del 15/04/2024 l’Agenzia delle Entrate e Riscossione ai sensi dell’Art. 499 c.p.c. introduceva DOMANDA DI INTERVENTO NELL’ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE, poiché creditrice nei confronti di XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX x X XXX C.F. xxxxxxxxxxx della somma di € 38.257,67. Il creditore intervenuto chiede di partecipare alla ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita dei beni nella procedura esecutiva promossa da Kerdos SPV S.R.L.

Il tutto riportato nell’*Allegato 18* _ Atto di Intervento AGENZIA DELLE ENTRATE.

Sulla scorta della documentazione ipocatastale disponibile nel fascicolo, e dalle mie indagini risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardante l’immobile pignorato (*allegati 4,5*):

- *Ufficio _ x.xx XXXXXXXX 3xx - piano terra e primosottostrada*
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 30 P.Illa 437 sub 165

In capo a

- ❖ **XXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX x X XXX**
Cod Fisc/ Part. IVA xxxxxxxxxxx
Sede in xxxx XXXXX n. 3xx – 66054 Vasto (CH)
In persona del legale rappresentante p.t.
proprietà 1/1



1. Ipoteca Volontaria N. 10595/988 del 11/07/2014 _concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A. sede di Chieti, Cod. Fisc. 00098470693 del 10.07.2014 Registro Generale n. 10595 e Registro Particolare n. 988

Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario _ Immobile sito in Vasto (CH) a Rogito del Notaio Fabio SCARPETTA di Vasto del 10.07.2014 Rep. 10614/3894 Capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00

2. Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Presentazione n. 22 del 04.01.2024 - **Registro Generale n. 265 - Registro Particolare n. 208** a favore della società KERDOS SPV S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 11924580969

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 30.11.2023 Rep. n. 912/2023 a favore della KERDOS SPV S.R.L. sede di Milano, Cod. Fisc. 11924580969 contro XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X XXX Cod. Fisc. xxxxxxxxxx

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dalla Società.

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 è occupato dalla società che ha ivi la sede.



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 di quanto riportato nei punti precedenti, si procede alla vendita attraverso la formazione di **un** LOTTO DI VENDITA per il bene immobile oggetto di procedimento.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare situata nel Comune di VASTO, x.xx Xxxxxxxx 3xx:

- **Ufficio** riportato al N.C.E.U. al Fg. 30 – P.lla n. 437 sub. n. 165 - CAT. A/10 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale: Totale m² 102 e Totale escluse aree scoperte m² 102 - Rendita €. 952,86 – corso Giuseppe Mazzini n. 334 – Piano Terra e Primo Sottostrada

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **IPOTECA VOLONTARIA_ concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di BANCA CARIM_ CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A. sede di Chieti, Cod. Fisc. 00098470693 del 10.07.2014 Registro Generale n. 10595 e Registro Particolare n. 988
 - **Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario _ Immobile** sito in Vasto (CH) a rogito del Notaio FABIO SCARPETTA di Vasto del 10.07.2014 Rep. 10614/3894 nei confronti di XXXXXXXX XX DI XXXXXXXX XXXXX & C. SAS
 Importo Capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 22 del 04.01.2024 - Registro Generale n. 265 - Registro Particolare n. 208* a favore della società Kerdos SPV S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 11924580969
 - **Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 30.11.2023 Rep. n. 912/2023**



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 ad 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.

Per la determinazione del valore del lotto è stato adottato il CRITERIO COMPARATIVO della STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO tenendo anche conto del coefficiente di merito C_m secondo i criteri della *Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008*.

I dati ricavati sono elaborati e messi in relazione con un'analisi della zona e la situazione del mercato.

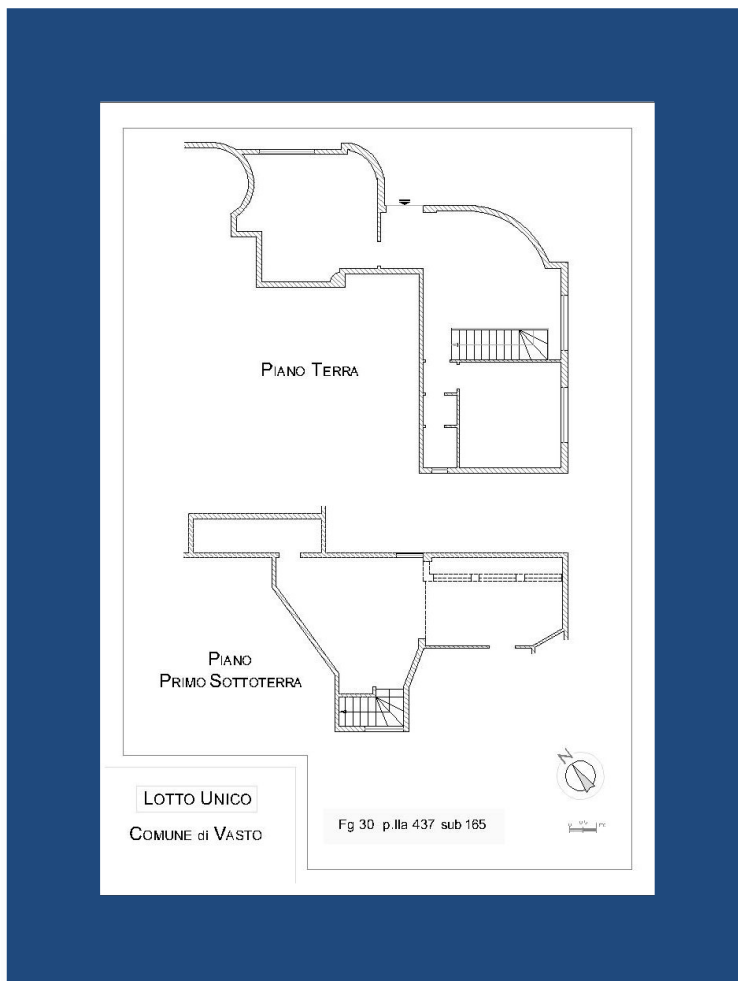


LOTTO UNICO

UFFICIO
PIANO TERRA E
PRIMO SOTTOSTRADA

COMUNE DI VASTO
C.SO G. MAZZINI N. 334

N.C.E.U. FG. 30
P.LLA N. 437
SUB. N. 165



LOTTO UNICO

Ufficio al Piano Terra e Primo Sottotrada in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, corso G. Mazzini n. 334

unità immobiliare riportata al N.C.E.U.:

- *Fg. 30 – P.lla n. 437 sub. n. 165 - CAT. A/10 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale m² 102 e Totale escluse aree scoperte m² 102 - Rendita €. 952,86*

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un UFFICIO al piano terra e seminterrato appartenente a un fabbricato di sei piani fuori terra e due Sottotrada. L'immobile, distante 2 km circa dal centro cittadino, è situato nella zona nord e appartiene al "Condominio Ilaria".

Il condominio affaccia su strada comunale corso Mazzini, da cui ne ha accesso diretto.

Il complesso edilizio è completo nelle finiture delle facciate: i prospetti sono intonacati in tinta panna con balconi color tortora nel tono caldo in cemento faccia vista, la viabilità interna pedonale ha pavimentazione in mattonelle di cemento di tipo antidrucciolo con posa a spacca mattone.

L'UFFICIO è accessibile all'aperto dall'ingresso pedonale al piano terra, su strada pedonale di servizio interna e di accesso alle unità del complesso. L'immobile è adibito ad uffici al piano terra e ad archivi al piano seminterrato. La comunicazione tra i due piani avviene tramite scala interna (*allegati 19 e 20*).

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite porta a vetri a doppia anta in alluminio nero protetta da inferriata di sicurezza. All'interno l'immobile è rifinito e funzionale ed è composto al piano terra da un ingresso e tre uffici, di cui uno aperto in front office nel grande vano d'ingresso. Il primo ufficio posto all'ingresso sulla destra è caratterizzato da pareti curve così come la zona front office, mentre il terzo ufficio ha superfici verticali lineari. La pavimentazione è costituita nei vari ambienti al piano terra da laminato color verde chiaro, mentre per una piccola area all'ingresso la pavimentazione



è costituita da piccole piastrelle policrome in dimensioni 10x10. Le pareti sono colorate in verde, amaranto e giallo ocra nei vari ambienti.

Il piano terra ha superficie utile di mq 70,60 e altezza netta di mt 3,04 mentre il piano seminterrato ha altezza utile di mt 2,64 e 3,00 e superficie pari a mq 44,10.

Al piano terra il primo ufficio sulla destra dall'ingresso affaccia sul viale pedonale comune del complesso edilizio da cui prende aria e luce tramite una finestra, è caratterizzato da superfici verticali curve e ha un'area di mq 21,30. L'ufficio front office ha una grande parete curva, ospita la rampa di scale che collega con il piano inferiore (mq 4,00), ha luce e aria da una finestra che affaccia su una terrazza e la sua superficie utile è pari a mq 25,30. L'ultimo ufficio di mq 15,00 ha luce e aria naturali, è diviso da un piccolo disimpegno che accede anche al bagno con antibagno. Tutti gli infissi sono protetti da inferriate.

Sulla rampa di scale è presente una finestra di mq 1,50 che illumina il primo ambiente dell'archivio di mq 21,60. Un archivio di mq 6,00 è privo di luce e aria. Il continuo del primo ambiente ha luce e aria da tre luci che affacciano sul camminamento pedonale al piano terra, e comunica con un'altra proprietà della società esecutata (*allegati 13 e 20*).

L'immobile presenta infiltrazioni nel primo ufficio, in corrispondenza della parete a semicerchio posta di fronte alla porta d'ingresso, diffusamente nel terzo ufficio e in corrispondenza delle luci nel seminterrato.

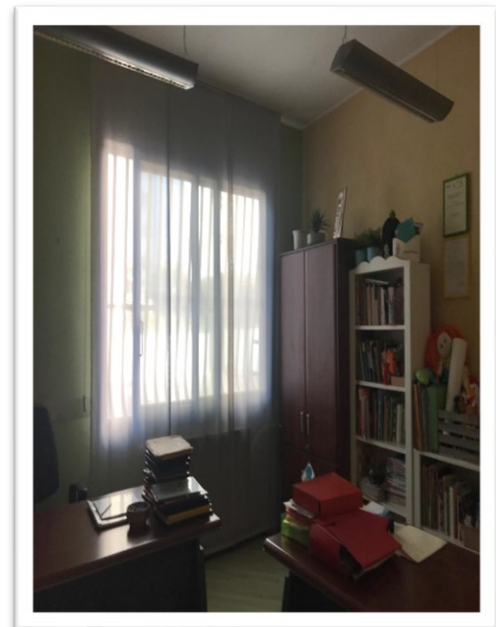
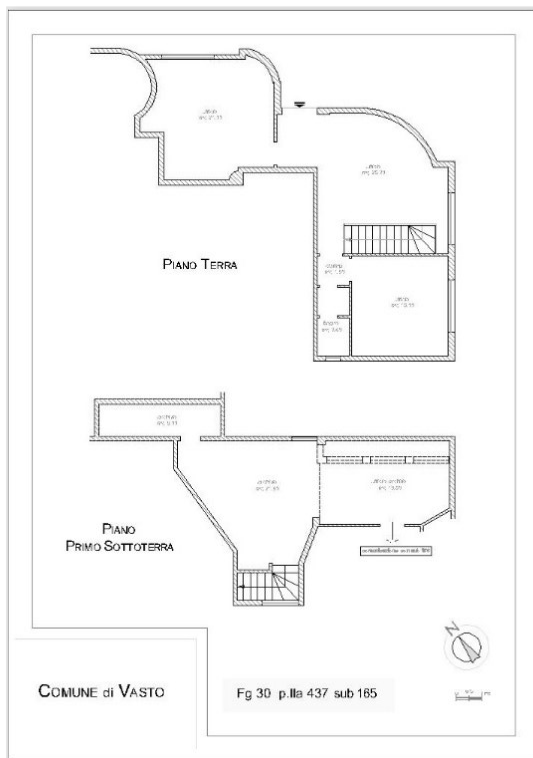
Gli infissi sono in alluminio.

L'immobile al piano terra è luminoso con gli ambienti illuminati e arieggiati naturalmente. Le soglie degli infissi sono in marmo.

L'immobile ha dei climatizzatori nei vari ambienti. Il riscaldamento è stato impostato nel metodo tradizionale con radiatori alimentati da caldaia in metano. Le utenze di acqua, luce e gas servono anche altre proprietà della società esecutata corrispondenti al sub 166 e 149.

Si rimanda, per completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico**





∴ CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Il documento che ha descritto le caratteristiche energetiche dell'immobile oggetto del Lotto di vendita è l'A.P.E. cod. identificativo 6909923000508398 che lo ha inserito in classe energetica E in data 18.12.2023 con una validità di dieci anni salvo interventi



volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (allegato 21).

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati, lo stato conservativo degli immobili risulta nella media in considerazione dell'epoca di costruzione (**Allegato Fotografico**).

L'ufficio è sede della società esecutata (cfr. quesiti 11,12)

∴ REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI (cfr. quesito 6)

Essendo l'immobile difforme rispetto all'ultima attività edilizia e alla planimetria catastale occorre presentare pratica urbanistica di C.I.L.A. e pratica di S.C.AGIBILITÀ

∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dei beni costituenti il lotto di vendita è stata redatta secondo il principio dell'Ordinarietà, dunque concretizzata in maniera obiettiva, in condizioni di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, immessa in una sfera di giudizio di valore accettato e valido per chiunque.

Pur rimanendo nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, *pezzo unico e singolare*.

Per queste ragioni, nel processo valutativo sono stati presi in considerazione i *coefficienti di differenziazione*, ovvero valori *correttivi* fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, in quanto numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il valore di mercato di ogni singolo immobile è stato ottenuto dal valore medio moltiplicato per i coefficienti correttivi di differenziazione.



**STIMA PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
(COMPARATIVO)**

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ✓ *analisi della zona ove è ubicato l'immobile,*
- ✓ *analisi dell'edificio e della unità immobiliare,*
- ✓ *stato di manutenzione e conservazione,*
- ✓ *consistenza,*
- ✓ *situazione del mercato domanda-offerta.*

In conseguenza di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima, poiché sono stati confrontati con documentazioni ufficiali.

Per la stima degli immobili è stato applicato il METODO COMPARATIVO in base al quale sono stati determinati i seguenti elementi:

- *il valore dell'immobile per unità di superficie:* tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- *la superficie di riferimento dell'immobile:* nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla superficie commerciale;
- *eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali* fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio **in cui è inserito l'immobile**, caratteristiche intrinseche dell'immobile, *etc.*

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

- *VR* è valore reale dell'immobile espresso in €;
- *Sc* è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq;
- *Vu* è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in €/mq;
- *Cm* è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in %.

Nel dettaglio, i termini sono determinati secondo i seguenti criteri:



- la *superficie commerciale* degli immobili *Sc* è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati dalla sottoscritta durante i sopralluoghi. La superficie degli immobili che si considera per il calcolo della stima, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri.
- il *valore unitario commerciale* dell'immobile *Vu* è stato ricavato da *fonti dirette* e da *fonti indirette*:
 - da *fonti dirette* è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
 - da *fonti indirette* è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del *coefficiente di merito Cm* secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione *normale* e per ricondurre la valutazione alle **condizioni reali** dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);



- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

.: STIMA DEL LOTTO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Preventivamente ad ogni operazione di stima, sono stati esaminati e catalogati i fattori di seguito elencati riguardanti le *caratteristiche della zona* che ha condotto ad una classificazione delle peculiarità della zona, risultando esse **buone**:

- sezione stradale: nella media
- viabilità: buona
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: buone
- illuminazione pubblica: buona
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: buone
- efficienza dell'ubicazione: sufficiente
- caratteristiche microclimatiche: medie.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Secondo i criteri descritti in precedenza, la stima del valore degli immobili si articola in quattro fasi:



- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (*fonti indirette e dirette*);
- determinazione del *coefficiente di merito* dell'immobile;
- calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile;
- stima del *valore di mercato* dell'immobile.

○ STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla città di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2023 - Semestre 2*

Provincia: Chieti, Comune: Vasto

Fascia/zona: C / Espansione

Codice di zona *C1*

Tipologia prevalente *Abitazioni civili*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate - OMI, il valore unitario per gli *Uffici* con Stato

Conservativo "*normale*" risulta pari a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	780	1150	L	3,1	5,4	N



· *COEFFICIENTI CORRETTIVI*

Per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare, il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” attraverso i coefficienti di merito calcolati prendendo in esame la Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 di cui segue un estratto:

ESTRATTO DELLA TABELLA TCM 3.1.1. DEL 17 LUGLIO 2008 CALCOLO COEFFICIENTE MERITO DEGLI IMMOBILI		
FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa alla zona OMI		
Normale	0,00	
Servizi pubblici		
Vicini	0,00	
Trasporti pubblici		
Lontani	+ 0,30	
Servizi Commerciali		
Vicini	+ 0,10	
Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi, natura		
lontano	0,00	
Dotazione di parcheggi		
Normale	0,00	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Edificio</i>		
STATO CONSERVATIVO		
Realizzato da 20-30 anni		- 20,00
LIVELLO MANUTENTIVO		
Scadente (necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni)		- 3,00
FINITURE		



Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Distintive	+ 1,00	
PERTINENZE COMUNI		
Distintive	+ 0,50	
ANDRONE		
Normale	0,00	
PROSPICIENZA		
Normale	0,00	
SICUREZZA		
Normale	0,00	
PIANI FUORI TERRA		
Oltre 2 (6 piani fuori terra)		- 0,60
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE *dell'Unità*

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Normale	0,00	
FINITURE		
Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PIANO		
Terra	0,00	
VISTA ESTERNA		
normale	0,00	
ESPOSIZIONE		



Normale	0,00	
LUMINOSITÀ		
Normale	0,00	
IMPIANTI		
Economici		- 0,90
SPAZI INTERNI		
Spaziosi	+ 1	
DISTRIBUZIONE INTERNA		
Normale	0,00	
COSTRUTTORE		
STORIA		
Normale	0,00	
PROGETTAZIONE		
Normale	0,00	
POSIZIONAMENTO DEL COSTRUTTORE		
Normale (costruttore edile)	0,00	

Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 0,40%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 22,10%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* + 0,10%
- *costruttore* 0%

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: + 0,40% - 22,10% + 0,10% = **- 21,60%**

· *ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO*



Anche il mercato immobiliare della zona risente del periodo di crisi aggravata dai postumi della pandemia, ed è quindi poco favorevole.

Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media del valore indicato dall'AGENZIA DELLE ENTRATE_ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari _ OMI per gli *uffici*:

- il valore per *uffici* si attesta nella fascia che va da un min. di € 780,00 ad un max. € 1.150,00
 - *valore medio per gli uffici è € 965,00*
 - *valore considerato € 965,00*

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 965,00 \times (1 - 21,60/100) = 756,56 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 760,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 760,00

O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *uffici* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 1.150,00 ad un massimo di 1.750,00 – *valore medio €/mq 1.450,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq 1.400,00

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:



$$V_u = \text{€/mq } 1.400,00 - 5\% = 1.330,0 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 1.330,00

O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia “*Uffici*”, dai dati dell’Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 760,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 1.330,00

Per la stima dell’abitazione costituente parte del lotto, si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 1.045,00

Il valore medio di mercato dell’immobile è quantificato in **€/mq 1.045,00 (Vu)**

· CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie degli immobili che si considera, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un’altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

Per il calcolo della superficie convenzionale sono stati utilizzati i seguenti coefficienti convenzionali:

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE %
Superficie Residenziale	100 %



Le superfici sono specificate in tabella

UFFICIO	DESTINAZIONE	H	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ
Piano Terra	Ufficio	3,04	21,30	24,45	100%	24,45
	Ufficio	3,04	25,30	32,35	100%	32,35
	Ufficio	3,04	15,00	17,40	100%	17,40
	Disimpegno	3,04	1,60	1,90	100%	1,90
	Bagno	3,04	3,40	4,30	100%	4,30
Piano Seminterrato	Archivio	2,64	6,00	7,85	100%	7,85
	Archivio	2,64	21,60	24,00	100%	24,00
	Archivio	3,00	16,50	18,65	100%	18,65
	Archivio	2,30<H<1,95	4,45	5,70	60%	3,45
			115,15	136,60		134,35
TOTALE			115,15			134,35
TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 115,15 TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DI VENDITA MQ 134,35						

Considerato quanto sopra esposto, si perviene alla determinazione del valore di mercato:

- per i beni di riferimento il valore stimato al mq è di € 1.045,00

Il valore del lotto si riferisce agli elementi costituenti il lotto nel loro insieme, nello stato di fatto in cui essi si trovano.

Il valore venale dell'Ufficio costituente il lotto oggetto di vendita è così stimato:

∴ INTESATARI

XXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXX X X XXX
 Cod Fisc/ Part. IVA xxxxxxxxxxxx
 Sede in xxxx XXXXXX n. 3xx – 66054 Vasto (CH)
 In persona del legale rappresentante p.t.
 proprietà 1/1



∴ QUOTE PIGNORATE **1/1**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
UFFICIO	134,35	1.045,00	140.395,75
TOTALE VALORE LOTTO			140.395,75

∴ OPERE PER SEPARAZIONE U.I.

- OPERE EDILI € 2.200 + I.V.A. € 2.684,00
 - OPERE IMPIANTI € 6.700 + I.V.A. € 8.174,00
-
- € 10.858,00

∴ ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (CFR. QUESITO 6)

- C.I.L.A. art. 6 bis co 5 D.P.R. 380/01.s.m.i. € 1.278,80
 - S.C. DI AGIBILITÀ art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i. € 1.328,80
-
- € 2.607,60

∴ ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00
 - ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE € 35,00
 - TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE € 294,00
-
- € 364,00

TOTALE € 13.829,60

€ 140.395,75 – 13.829,60 = € 126.566,15 arrotondato a € 126.600,00

LOTTO UNICO
PREZZO BASE D'ASTA € 126.600,00



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.

I rilievi fotografici dell'immobile oggetto di procedura sono stati eseguiti nel corso dei sopralluoghi del 13.03.2024 e del 04.05.2024 (*allegato 1-1b*) contenuti nell'Allegato Fotografico

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

Al momento del pignoramento non vi erano creditori che sul bene pignorato avessero un diritto di prelazione risultante da pubblici registri.

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

❖ UFFICIO IN VASTO

Corso Mazzini n. 334 _ piano terra e primo sottostrada - N.C.E.U. Fg. n. 30 - P.IIa n. 437 sub. 165 - CAT. A/10 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - Rendita €. 952,86 –
Superficie: Totale mq 102 e escluse aree scoperte 102 mq - Non sono state riscontrate
Servitù.

PIANO TERRA: Ingresso; Front-office; Uffici n. 2; Bagno e antibagno; Disimpegno; scala
di comunicazione con piano inferiore; altezza piano mt. 3,04

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: Archivio; Ufficio-Archivio; altezza piano mt. 2,64 e 3,00

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 115,15

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 134,35

CLASSE ENERGETICA

La classe energetica dell'abitazione, costituente un bene del lotto, è stata definita
dall'Attestato di Prestazione Energetica _ A.P.E. e risulta pari a **E**.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dalla società esecutata.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ



Non rilevate.

ABUSI EDILIZI

- Presenti e risolvibili con:
 - C.I.L.A.;
 - S.C. di Agibilità.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 126.600,00 (euro centoventiseimilaseicento/00)

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.).

La documentazione richiesta risulta allegata per il Lotto come segue:

LOTTO UNICO

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico
Planimetrie:	Allegati 11 19 20
Avviso di Vendita:	Allegato 22
Bozza di Ordinanza:	Allegato 23
Giustificazioni di Spese:	Allegato 24



19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dal art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c. , nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

La presente relazione di stima, comprensiva di allegati, è stata inviata a via pec alla Parte procedente (*allegato 25*) e ai creditori intervenuti (*allegato 26*), tramite pec alla Parte Debitrice (*allegato 27*).

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

La copia della relazione con mascheramento dati sensibili è depositata nell'*allegato 28*.

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.

Non è stato necessario presentare istanza di proroga per la consegna dell'elaborato peritale.



22) *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per immobile sito nel comune di Vasto
 N.C.E.U. Fg. 30 p.lla 437 sub n. 165 _ **CLASSE ENERGETICA E** _ (allegato 21)
 Codice Identificativo Pratica 6909923000508398 valevole fino al 18.12.2033

23) *Verifichi se gli immobili sino 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*

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di procedimento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata per cui non vi sono i termini per l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L 178/2020.

FASCICOLI ALLEGATI

Alla presente Relazione (composta da 50 pagine) si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATI in numero di **28**
- ALLEGATO FOTOGRAFICO

ELENCO DEGLI ALLEGATI

-
- Allegato 1. Verbale di Sopralluogo _ primo accesso
 Allegato 1b. Verbale di Sopralluogo _ accesso successivo
 Allegato 2. Istanza al G.E.
 Allegato 3. Istanza Accesso Atti – SUE comune Vasto



- Allegato 4. Certificazione notarile
- Allegato 5. Formalità pregiudizievoli e Trascrizione
- Allegato 6. Trascrizione Conferimento in Società
- Allegato 7. Visura storica terreni *N.C.T. Fg 30 plla 437*
- Allegato 8. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 30 plla 437 sub 128*
- Allegato 9. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 30 plla 437 sub 140*
- Allegato 10. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 30 plla 437 sub 165*
- Allegato 11. Planimetria Catastale *Fg 30 plla 437 sub 165*
- Allegato 12. Planimetria Catastale *Fg 30 plla 437 sub 166*
- Allegato 13. Unione planimetrie catastali-stato di fatto
- Allegato 14. Attività edilizia di interesse all'immobile oggetto di vendita
- Allegato 15. Elaborato planimetrico sub _ Impianti comuni ai sub 149-166-165
- Allegato 16. Preventivi di spesa per la separazione degli impianti
- Allegato 17. Verifica Usi Civici
- Allegato 18. Intervento
- Allegato 19. Planimetrie LOTTO UNICO
- Allegato 20. Planimetria di rilievo
- Allegato 21. Attestazione Prestazione Energetica
- Allegato 22. Avviso Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 23. Ordinanza Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 24. Giustificazioni di spese
- Allegato 25. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore
- Allegato 26. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditori Intervenuti
- Allegato 27. Prove avvenuta consegna/ricevimento Debitore
- Allegato 28. Relazione con dati sensibili mascherati

Allegato *Fotografico* _ Lotto Unico di Vendita



CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto, si ringrazia l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e, certa di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità e l'equità delle situazioni, tanto si relaziona.

Letto e sottoscritto.

Vasto, 16.05.2024

Il C.T.U.
ARCH. *MARIANNA CARICHINO*

