



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI VASTO (CH)

Giudice: *Dott.ssa Elisa Ciabattoni*

PROCEDIMENTO n. R.G. 616/2023

Creditore procedente: Prelios Credit Solutions S.p.A.

Debitore:

ANTONELLA SPADACCINI ARCHITETTO
Via Santa Caterina da Siena, 33/C - 66054 Vasto (CH)
P.IVA 020 815 90 693 C.F. SPD>NNL 74L57 L113O
antospadaccini1@gmail.com
antonella.spadaccini@archiworldpec.it
+39 380 543 75 87

PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica è riferita alla procedura N.R.G. 616/2023, riguardante l'aggiornamento della stima di immobili già valutati nella Es. Imm. 73/2020 promossa da *Prelios Credit Solutions S.p.A.* nei confronti di _____ e _____.

Nell'ambito del procedimento in oggetto, la sottoscritta Arch. Antonella SPADACCINI, iscritta al n°768 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti, in data 14 marzo 2024 accettava l'incarico e si impegnava a rispondere, entro sessanta giorni dall'inizio delle operazioni peritali, ai seguenti quesiti:

- 1) *Descriva, anche con documentazione grafica e fotografica, gli immobili in comproprietà oggetto di causa: proceda alla loro individuazione - ubicazione, confini, dati catastali aggiornati indicando, per ciascuno di essi, la titolarità e la provenienza.*
- 2) *Accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.*
- 3) *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.*
- 4) *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario e a quale titolo, identificando gli occupanti.*
- 5) *Accerti il valore dei beni all'attualità, specificando il valore delle singole quote di comproprietà e riferendo i criteri di stima utilizzati.*
- 6) *Dica se detti beni siano comodamente divisibili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in singole unità in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti (in tal caso predisponendo un comodo progetto di divisione in natura, applicando i criteri previsti dall'art. 727c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro).*
- 7) *In caso di comoda divisibilità, dica anche quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi.*
- 8) *In caso negativo predisponga un piano di vendita indicando le generalità complete, codice fiscale e residenza di tutti i comproprietari.*

Dopo aver inviato all'esecutata una raccomandata con ricevuta di ritorno e aver preso accordi per vie brevi con il custode nominato Avv. Alessio Bevilacqua, la sottoscritta effettuava il sopralluogo in data 02/04/2024, data di effettivo inizio delle operazioni peritali, eseguendo una documentazione fotografica per evidenziare eventuali modifiche agli stati dei luoghi già fotografati in occasione del precedente sopralluogo.

Entrambi gli immobili sono stati originati giusta variazione del 23 febbraio 2001 protocollo n. 50960 frazionamento per trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni – abitazione – negozio (n. 1041.1/2001) dalla soppressione del seguente bene:

NCEU fg. 7 part. 762 sub. 2 nat. A/3

A sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Entrambi gli immobili confinano:

- a nord con part 761 sub 2,4 e 5 intestate a _____ e _____
- a est con strada comunale denominata Via Roma
- a sud con part 763 sub 3 e 4 intestati a _____ a e _____ a _____
- a est con part 762 sub 6 e 9, intestati a _____ e _____ .

IMMOBILE 1 (di seguito denominato "Lotto 2")

Porzione di fabbricato, abitazione, in comune di SAN SALVO (CH), Via Roma n. 44, in NCEU fg. 7 part. 762 sub. 7 nat. A/3 cl. 2 vani 6,0 piano 1-2-3, Via Roma n. 44

Relazione descrittiva

L'immobile si trova in zona centro storico a San Salvo, lungo una delle strade principali della città. Trattasi di una tipica residenza a schiera di periodo metà '900, con ingresso a piano marciapiede e scalinata che porta direttamente al primo piano e ai piani successivi. Si dispone su tre livelli, al piano primo la zona giorno, al secondo la zona notte e al terzo il sottotetto con piccolo terrazzo che affaccia sulla strada principale.

L'immobile versa in condizioni non buone, evidentemente dall'epoca della sua costruzione non è mai stato sottoposto a opere di manutenzione o ristrutturazioni.

I pavimenti e le scale sono in graniglia, gli infissi in legno e vetro singolo, con tapparelle in plastica.

Tutte le finiture dell'immobile risultano molto datate, così come gli impianti e gli infissi.
Anche la facciata esterna mostra evidenti segni di degrado.

(vedasi

All.A- Mappe catastali e individuazione dei lotti

All. B – Planimetrie catastali

All. C – Planimetrie

All. D - Documentazione fotografica)

IMMOBILE 2 (di seguito denominato "Lotto 3")

Porzione di fabbricato, locale commerciale, in comune di SAN SALVO (CH), Via Roma n. 44, in
NCEU fg. 7 part. 762 sub. 8 nat. C/1 cl. 2 mq. 25 piano T

Relazione descrittiva

L'immobile si trova su una delle principali strade in centro a San Salvo, al piano terra.

Trattasi di un locale commerciale, di piccole dimensioni (circa 28,20 mq) ma in buone condizioni generali, ben rifinito all'interno (è attualmente locato ed adibito ad attività di vendita al dettaglio), con controsoffitto con faretti incassati, porta d'ingresso e vetrina in alluminio verniciati a polvere di media fattura.

E' dotato di un piccolo servizio igienico.

L'accesso è diretto dal marciapiede, in zona centrale e ben visibile dalla strada.

(vedasi

All.A- Mappe catastali e individuazione dei lotti

All. B – Planimetrie catastali

All. C – Planimetrie

All. D - Documentazione fotografica)

1.2 – Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

2) Accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

Gli immobili fanno parte di un unico edificio costruito prima del 1967.

A seguito di accesso agli atti si è potuto rilevare che per la sua costruzione fu presentata regolare richiesta di sopralluogo per poter iniziare i lavori, che erano di “sopraelevazione di un fabbricato ad un piano con aggiunta di altri due piani” (23 gennaio 1962)

Il 21 aprile 1964 l’Ufficiale sanitario del Comune di San Salvo ha certificato che l’immobile possedeva i requisiti igienico - sanitari.

E’ stato rinvenuto in archivio comunale solo il prospetto su strada appartenente al progetto, in cui si può appurare che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto dichiarato.

I beni pignorati non sono gravati da Censo, livello o uso civico.

IMMOBILE 1

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, ma trattasi di piccole differenze, per le quali non si è ritenuto necessario modificare la scheda catastale.

IMMOBILE 2

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

1.3 – Stato ipotecario

3) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

Dalla certificazione notarile presente negli atti di causa si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti sugli immobili pignorati oggetto della presente:

Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONE n. 6777/28452 del 30 ottobre 2006 - Ipoteca giudiziale

Per complessivi euro 50.000,00 di cui euro 39.205,33 per capitale

A favore: **BANCA DELLA MARCHE SPA con sede in Ancona (AN), codice fiscale 01377380421**

Contro:

Titolo: Decreto ingiuntivo del tribunale di Macerata in data 28 ottobre 2006, numero 1317/2006 di rep.

Grava: la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di **SAN SALVO (CH)**
NCEU fg. 7 part. 762 sub. 2 nat. A/3 vani 6,0 (sub soppresso che ha dato origine agli attuali **sub 7 e sub 8**)

ISCRIZIONE nn. 643/5665 del 3 aprile 2017 - Ipoteca giudiziale

Per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 193.909,58 per capitale.

A favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526**

Contro:

Titolo: Decreto ingiuntivo del tribunale di Chieti in data 15 dicembre 2016, numero 769 di repertorio

Grava: la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà contro il signor _____ sui seguenti immobili:

in comune di **SAN SALVO (CH)**

NCEU fg. 7 part. 762 sub. 7 nat. A/3 vani 6,0

NCEU fg. 7 part. 762 sub. 8 nat. C/1 mq. 25 piano T

Trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE nn. 796/1015 del 22 gennaio 2021 – Verbale di pignoramento immobili

Per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 193.909,58 per capitale.

A favore: **SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma (RM), codice fiscale 14535321005**

Contro:

Titolo: Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Vasto in data 18 dicembre 2020, numero 758 di repertorio

Grava: la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà contro il signor
sui seguenti immobili:

in comune di **SAN SALVO (CH)**

NCEU fg. 7 part. 762 sub. 7 nat. A/3 vani 6,0 piano 1-2-3

NCEU fg. 7 part. 762 sub. 8 nat. C/1 mq. 25 piano T

1.4 – Stato di occupazione del bene

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

IMMOBILE 1 in comune di **SAN SALVO (CH)** censiti al **NCEU fg. 7 part.762 sub. 2** nat. A/3 cl. 2 vani 6,0 piano 1-2-3 Via Roma n. 44.

L'immobile è attualmente libero da inquilini e disabitato

IMMOBILE 2

in comune di **SAN SALVO (CH) NCEU fg. 7 part. 762 sub. 8** nat. C/1 cl. 2 mq. 25 piano T Via Roma n. 44

L'immobile è locato con contratto di locazione regolarmente registrato al n. 1789 serie 3T, con scadenza al 30/09/2029.

Locatore: Sig. _____, nata a vasto il _____, c.f. _____

Conduttore: Sig.ra _____

1.5 – Relazione descrittiva e di stima

5) Accerti il valore dei beni all'attualità, specificando il valore delle singole quote di comproprietà e riferendo i criteri di stima utilizzati.

IMMOBILE 1

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata aumentando la superficie lorda dell'immobile della superficie dei balconi e degli accessori decurtandoli della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze.

Superfici lorde commerciali:

Appartamento(superficie coperta)	mq 70,00 x 1,00 =	mq	70,00
Balconi	mq 19,35 x 0,50=	mq	9,70
<u>Superficie commerciale complessiva</u>	_____	<u>mq</u>	<u>79,70</u>

Valore di mercato attuale

I valori riscontrati presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di San Salvo variano da euro/mq 700 a euro/mq 900);

i valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio (valori riferiti al secondo semestre dell'anno 2023, categoria "Abitazioni di tipo economico": da 660 euro/mq a 990 euro/mq).

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, e considerate le condizioni generali dell'immobile, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°2, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, abitazione, in comune di SAN SALVO (CH), Via Roma n. 44, censito al NCEU fg. 7 part.762 sub. 7 nat. A/3 cl. 2 vani 6,0 piano 1-2-3

Appartamento €/mq 800,00

Valore appartamento €/mq 800,00 x 79,70 mq = 63.760,00

Che possiamo arrotondare a € 63.800,00
(sessantatremilaottocento/00)

Essendo l'immobile, come già indicato, in comproprietà per quote di ½ ciascuna,
il valore di ogni singola quota sarà pari a € 31.900,00
(trentunomilanovecento/00)

IMMOBILE 2

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie lorda dell'immobile.

Superfici lorde commerciali:

Superficie commerciale complessiva mq 30,00

Valore di mercato attuale

Le informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di San Salvo indicano dei valori che vanno dai 1000,00 euro/mq ai 1500 euro/mq.

I valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2023, tipologia "Negozi" variano da euro/mq A seguito dell'analisi degli elementi raccolti e nonostante le quotazioni OMI siano in due anni leggermente diminuite, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°3, date le ottime condizioni in cui versa, il sotto riportato prezzo unitario di stima, uguale a quello già riportato in altra relazione:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale commerciale, in comune di SAN SALVO (CH), Via Roma n. 44, in NCEU fg. 7 part. 762 sub. 8 nat. C/1 cl. 2 mq. 25 piano T

Locale commerciale €/mq 1100,00

Valore locale commerciale €/mq 1100,00 x 30,00 mq = € 33.000,00

Per un totale di: € 33.000,00
(trentatremila/00)

Essendo l'immobile, come già indicato, in comproprietà per quote di $\frac{1}{2}$ ciascuna,
il valore di ogni singola quota sarà pari a € 16.500,00
(sedicimilacinquecento/00)

1.6 – Divisibilità

6) Dica se detti beni siano comodamente divisibili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in singole unità in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti (in tal caso predisponendo un comodo progetto di divisione in natura, applicando i criteri previsti dall'art. 727c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro).

1.7 – Lavori necessari e costi

7) In caso di comoda divisibilità, dica anche quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi.

In ordine ai precedenti quesiti la sottoscritta ritiene che, date le loro peculiarità, non sia possibile dividere nessuno dei due immobili in due parti distinte.

1.8 – Piano di vendita

8) In caso negativo predisponga un piano di vendita indicando le generalità complete, codice fiscale e residenza di tutti i comproprietari.

Gli immobili dovranno essere necessariamente venduti ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, secondo il seguente schema:

LOTTO n°2

Diritti di proprietà per $\frac{1}{2}$ su porzione di fabbricato, abitazione, in comune di SAN SALVO (CH),
Via Roma n. 44, censito al NCEU fg. 7 part.762 sub.7 nat. A/3 cl. 2 vani 6,0 piano 1-2-3.

1.9 - Allegati

Alla presente relazione vengono allegate:

- A) mappe catastali con individuazione dei lotti;
- B) le planimetrie catastali;
- C) le planimetrie aggiornate degli immobili in scala 1:100;
- D) le fotografie dei beni;
- E) copia della bozza degli avvisi di vendita;

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione.

Vasto, li 30/05/2024

Il CTU

Dott. Arch. Antonella SPADACCINI