

Laboratorio di Progettazione

Studio2

Dr. Arch. Geom. Mancini Mario Assunto
Via G. D'Annunzio 1, 66020 Scerni (CH)
Mob. 3397629677 - Tel/Fax 0873919294
marioassunto.mancini@geopec.it



TRIBUNALE DI VASTO

Giudice Istruttore
Dott. TOMMASO DAVID

**[ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
N. 36/2024]**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[PARTI IN CAUSA]

Procedente

+++++ +++ +++

Debitore

+++++++ +++++

[QUESITO]

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

[TERMINI]

Conf. incarico:	03.06.2024	Accettazione:	12.06.2024
Termine di deposito:	11.10.2024	Udienza:	24.01.2025
Proroga:	gg. _____	Deposito:	09.10.2024



ATTIVITA' SVOLTE

L'incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato conferito dal Dr. Tommaso David, Giudice Istruttore dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 36/2024 del Tribunale di Vasto, promossa dalla +++++ +++ S.r.l. con sede sociale a Roma in via Piemonte n.38, rappresentata in qualità di procuratori e difensori dagli Avv.ti Benedetto Gargani, pec: benedetto.gargani@pec.sglaw.it e Guido Gargani, pec: guido.gargani@pec.sglaw.it, con Studio in Roma, Viale di Villa Grazioli 15, nei confronti della Debitrice Esecutata ++++++ +++++ nata a Benevento il 24.02.1964 ed ivi residente in Via Francesco Landoli n.61, difesa dall'avv. Federica Ventorino, del foro di Benevento, con Studio in Benevento alla via S. Rosa n.19, pec: avvfedericaventorino@puntopec.it, presso cui elettivamente domicilia.

Il mandato riguarda sostanzialmente la consulenza tecnica d'ufficio per la redazione di una perizia estimativa relativa all'immobile sito a San Salvo in Strada Statale 16, Condominio Shangrilà Pal. G, interno 43, piano 4, catastalmente individuato con la Particella 4229 del Foglio 2 subalterno 80.

Le indagini sono iniziate dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare attinto presso il Portale Telematico degli Uffici Giudiziari, nonché della documentazione catastale prelevata telematicamente presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, dove sono stati acquisiti i dati censuari, le intestazioni e le planimetrie catastali, mentre dal portale informatico del Comune di San Salvo sono state acquisite le informazioni relative alla destinazione urbanistica ed ai vari vincoli esistenti sulla zona in cui insiste il fabbricato ed infine da Google Earth sono state attinte le immagini satellitari utili a contestualizzare la zona di riferimento.

In data 26.06.2024 alle ore 10.00 ed alla presenza dei proprietari è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, convocato dal Custode Giudiziario Avv. Augelli Giovanni, durante il quale il sottoscritto ha effettuato la ricognizione dell'immobile ed il rilievo fotografico e geometrico dei vani che lo compongono, da cui non sono emerse difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Sono state inoltre attinte informazioni presso l'Agenzia Fabrizio, Amministratore del Condominio "Shangrilà" che ha fornito tutti i dati sulla situazione contabile dell'unità immobiliare in questione, mentre presso l'Archivio Notarile di Benevento è stata richiesta ed acquisita la copia dell'atto di compravendita con cui il bene è stato acquisito da parte dei coniugi ++++++ ++++++, necessario per risalire all'effettivo stato del bene immobile al momento del loro acquisto.

Svolte quindi le necessarie operazioni a tavolino si è provveduto a redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, inoltrata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, attraverso il Portale Telematico degli Uffici Giudiziari.



QUESITI POSTI DAL GIUDICE NEL CONFERIMENTO D'INCARICO

L'esperto dovrà provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai seguenti 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 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 sofferirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto;

occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

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

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in



sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

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. 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 di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del



procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- 15)** *Proceda 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)** *Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).*
- 19)** *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*
- 20)** *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*
- 21)** *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*
- 22)** *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*
- 23)** *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.*



RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:**a). VERIFICA DEI DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.**

Dall'esame del fascicolo telematico risulta presente la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. e precisamente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in cui sono identificati i titoli di provenienza dell'immobile e le ispezioni ipotecarie inerenti le iscrizioni e trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di procedura esecutiva, riferiti al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento in corso.

b). STIMA DEL BENE -ART. 173 .BIS DISP. ATT. C.P.C.:**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

DATI CATASTALI: Il bene immobile indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.04.2024 Rep. n. 394, risulta catastalmente in capo all'esecutata ++++++ +++++ nata a Benevento il 24.02.1944 per la quota di ½ di piena proprietà e di ½ di nuda proprietà ed al signor ++++++ +++++ per la quota di ½ di usufrutto, per cui risultano completi e corrispondenti a quelli riportati dall'Agenzia del Territorio e precisamente:

Unità Immobiliare Urbana riportata nel Foglio 2, Particella 4229, Sub 80;

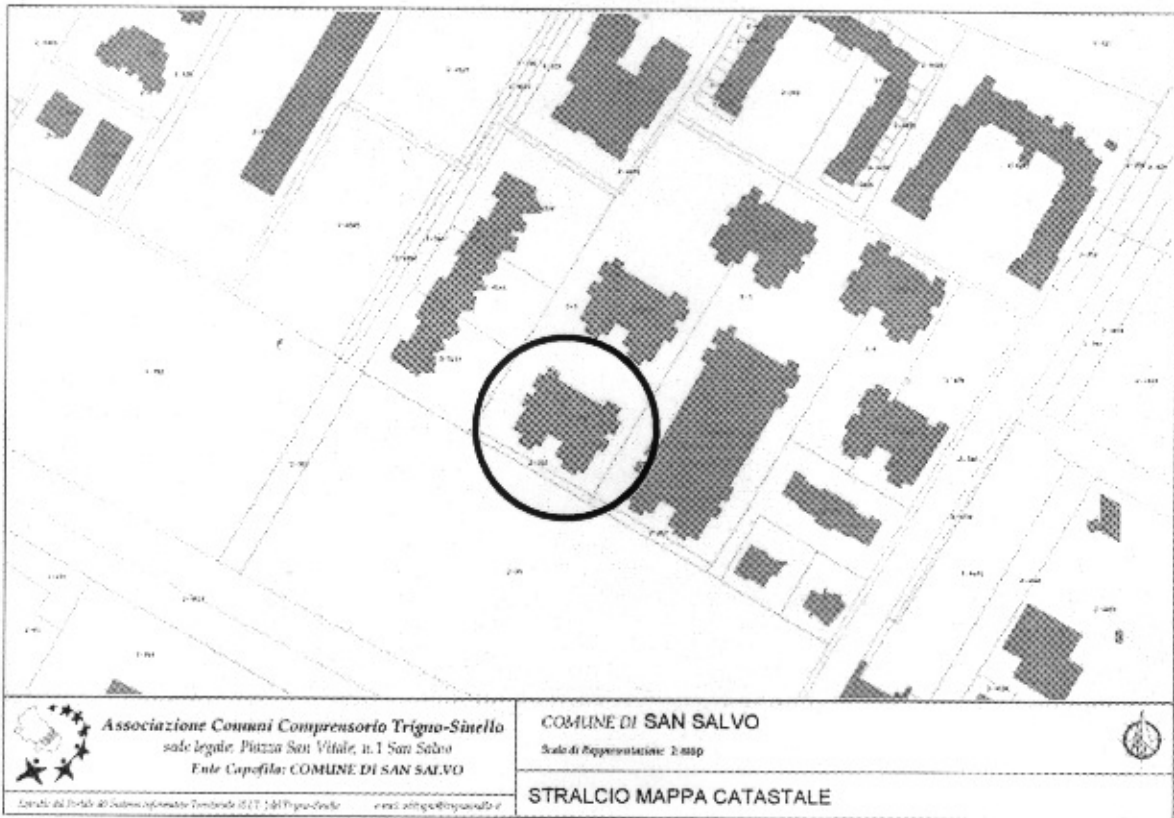
Categoria A/3, Classe 3, Vani 2.5, Rendita catastale euro 161.39, Superficie catastale totale di mq. 37, ubicato a San Salvo in Strada Statale 16, Condominio Shangrilà Pal. G, interno 43, piano 4.

Unità immobiliare urbana destinata ad abitazione, sita al quarto piano di una palazzina di sette piani con ascensore composta da 118 unità immobiliari, con accesso da corridoio condominiale e costituita da un locale di circa mq.18.00 adibito ad ingresso-cucina-pranzo-soggiorno con terrazzino, una camera da letto ed un bagno.

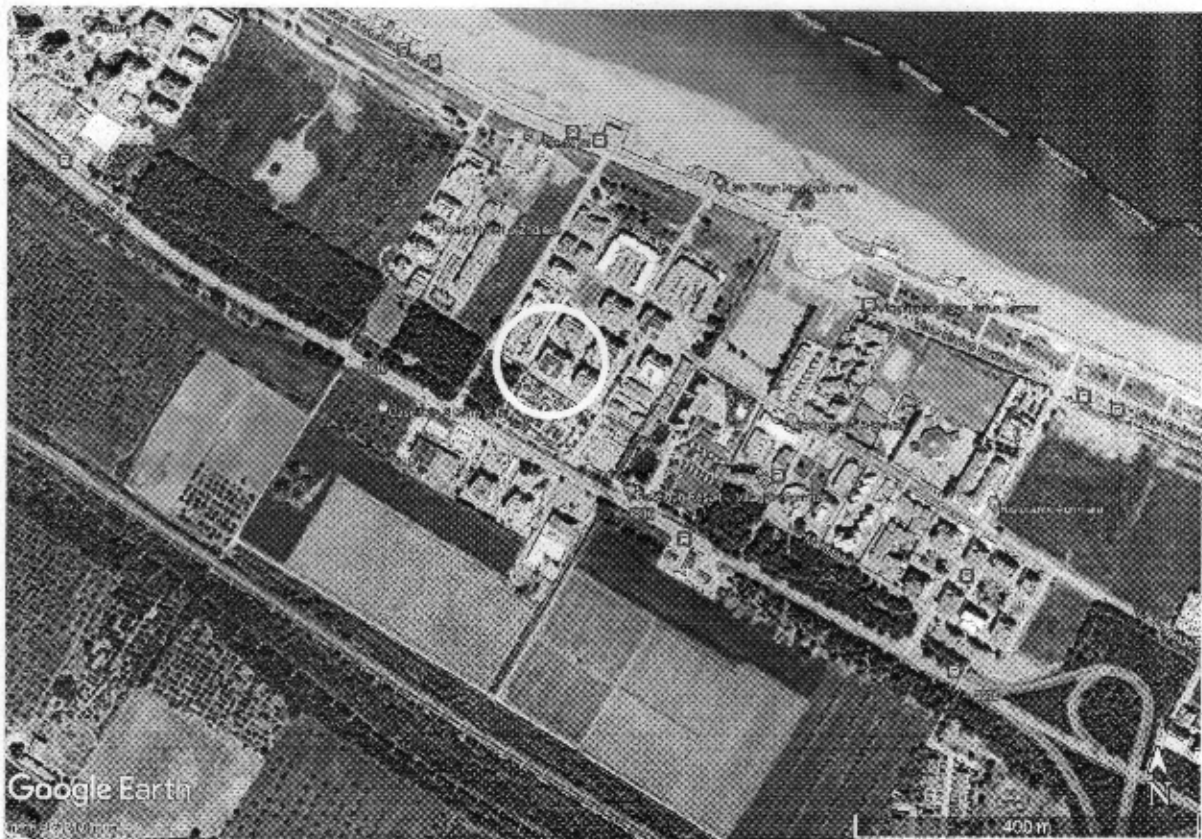
Dalle visure catastali il fabbricato risulta sfornito di elaborato planimetrico, per cui non è possibile individuare i confinanti, comunque l'unità immobiliare risulta confinare su tre lati con parti comuni e cioè ad Ovest ed a Nord con il corridoio condominiale, ad est in parte con la scala condominiale ed in parte con affaccio sulla corte comune, mentre a sud confina con altra unità immobiliare di cui nell'atto di provenienza viene indicato il nominativo di "Ruggero" quale unico confinante.

L'immobile pignorato è stato realizzato nella seconda metà degli anni '70 ed ultimato e accatastato nell'anno 1980, insieme al complesso residenziale composto da alloggi prevalentemente ad uso vacanze estive realizzato in prossimità della spiaggia. Tale complesso residenziale recintato è costituito da numerosi fabbricati di diversa tipologia con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra, parcheggi ed aree verdi.



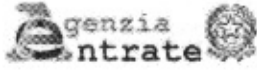


STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO VISTA SATELLITARE





Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2024
Ora: 16:13:67
Numero Pratica: T303545/2024
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/09/2024

Dati identificativi: Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4229 Subalterno 80

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4229

Classamento:

Rendita: Euro 161,39

Categoria A/3^{al}, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Foglio 2 Particella 4229 Subalterno 80

Indirizzo: STRADA STATALE 16 Interno 43 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte ¹⁾: 35 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> 2. [REDACTED]

Diritto di Nuda proprieta' per 1/2 Regime: bene personale

> 3. [REDACTED]

Diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

> Dati identificativi

☑ dall'impianto al 22/11/2004

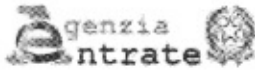
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 244 Subalterno 80





Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2024
Ora: 16:13:57
Numero Pratica: T303545/2024
Pag: 2 - Segue

dal 22/11/2004
Immobile attuale
Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
Foglio 2 Particella 4229 Subalterno 80

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
22/11/2004 Pratica n. CH0175700 in atti dal 22/11/2004
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18828.78/2004)

> Indirizzo

dall'impianto al 26/11/2003
Immobile predecessore
Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
Foglio 2 Particella 244 Subalterno 80
CONTRADA MARINELLE Interno 43 Piano 4
Partita: 2878

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 26/11/2003 al 22/11/2004
Immobile predecessore
Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
Foglio 2 Particella 244 Subalterno 80
STRADA STATALE 16 Interno 43 Piano 4

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2003
Pratica n. CH0241379 in atti dal 26/11/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37105.1/2003)

dal 22/11/2004
Immobile attuale
Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
Foglio 2 Particella 4229 Subalterno 80
STRADA STATALE 16 Interno 43 Piano 4

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
22/11/2004 Pratica n. CH0175700 in atti dal 22/11/2004
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18828.78/2004)

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
Foglio 2 Particella 244 Subalterno 80
Rendita: Lire 340
Categoria A/3¹, Classe 3, Consistenza 2,5 vani
Partita: 2878

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 22/11/2004
Immobile predecessore
Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
Foglio 2 Particella 244 Subalterno 80
Rendita: Euro 181,39
Rendita: Lire 312.500
Categoria A/3¹, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992





Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2024
Ora: 10:13:57
Numero Pratica: T303546/2024
Pag: 3 - Segue

Pratica 2878

dal 22/11/2004

Immobile attuale

Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4229 Subalterno 80

Rendita: Euro 161,39

Categoria A/3⁹, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
22/11/2004 Pratica n. CH0175700 in atti dal 22/11/2004
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16829.79/2004)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4229 Subalterno 80

Totale: 37 m²

Totale escluse aree scoperte: 35 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/10/1980, prot. n. 000003325

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN SALVO (I148)(CH) Foglio 2 Particella 244
Sub. 80

> 1. [REDACTED]

dal 00/05/1991 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/08/1997

> 1. [REDACTED]

dal 00/05/1991 al 22/05/2000
Diritto di Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 00/05/1991 Repertorio n. 2170 - UR Sede
LANCIANO (CH) Registrazione n. 1791 registrato in
data 27/05/1991 - Voltura n. 1834/1991 in atti dal
30/08/1989

> 1. [REDACTED]

dal 22/05/2000 al 22/11/2004
Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 22/05/2000 Pubblico ufficiale ANDREA
BAFUNNO Sede SAN SALVO (CH) Repertorio n.
13051 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7215.1/2000
Reperto PI di CHIETI in atti dal 19/06/2000

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN SALVO (I148)(CH) Foglio 2 Particella 4229 Sub. 80

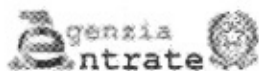
> 1. [REDACTED]

dal 22/11/2004 al 20/04/2005
Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. del 22/11/2004 Pratica n. CH0175700 in atti dal
22/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16829.79/2004)

5. Atto del 20/04/2005 Pubblico ufficiale BAFUNNO
ANDREA Sede SAN SALVO (CH) Repertorio n. 35215-
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 6495.1/2005 Reperto PI di CHIETI in atti dal
11/05/2005





Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2024
Ora: 16:13:57
Numero Pratica: T303545/2024
Pag: 4 - Fine

> 1. [REDACTED]
(C [REDACTED])
☑ dal 28/04/2005 al 25/05/2010.
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 5)

> 2. [REDACTED]
(C [REDACTED])
☑ dal 28/04/2005
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 5)

> 1. [REDACTED]
(C [REDACTED])
☑ dal 25/05/2010
Diritto di Nuda proprietà per 1/2. Regime: bene
personale (deriva dall'atto 6)

> 2. [REDACTED]
(C [REDACTED])
☑ dal 25/05/2010
Diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione
dei beni. (deriva dall'atto 6)

6 Atto del 25/05/2010 Pubblico ufficiale IAZEOLLA
FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n.
86030 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 8078.1/2010 Reparto PI di CHIETI in
atti dal 28/06/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3. Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.
- c) A/3. Abitazioni di tipo economico
- d) Codice fiscale collegato



2- ATTI DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile storico-ipotecaria redatta in data 20/05/2024 dal notaio dr. Mario Sculco, con sede in Isola di Capo Rizzuto, è possibile individuare i titoli di acquisto nel ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare dell'Unità immobiliare Urbana del Foglio 2, Particella 4229, Sub 80.

- **Atto di compravendita** redatto dal notaio lazeolla Francesco, con sede a Benevento, in data 25 maggio 2010, repertorio 86030/16652, trascritto a Chieti il 25 giugno 2010 formalità 12065 R.G. e 8078 R.P., con cui la quota di **1/2 di nuda proprietà bene personale**, è pervenuta alla signora ++++++ +++++, per acquisto dal signor ++++++ +++++, (il quale si riserva il diritto di abitazione vita natural durante sulla quota indivisa di 1/2 del bene venduto);

- **Atto di compravendita** redatto dal notaio Bafunno Andrea, con sede a San Salvo (CH), in data 28 aprile 2005, repertorio 35215/7300, trascritto a Chieti il 61 maggio 2005, formalità 8921 R.G. e 6495 R.P. con cui la quota di **1/2 (ciascuno) di proprietà in comunione legale**, è pervenuta ai signori ++++++ +++++ e ++++++ +++++, per acquisto dal signor ++++++ +++++ +++++,

- **Atto di compravendita** ricevuto dal notaio Bafunno Andrea, con sede a San Salvo (CH), in data 22 maggio 2000, repertorio 13051, trascritto a Chieti il 16 giugno 2000, formalità 9590 R.G. e 7215 R.P. con cui la quota di **1/1 di proprietà in separazione di beni**, è pervenuta al signor ++++++ +++++ +++++, sopra meglio generalizzato, per acquisto dalla signora ++++++ +++++,

3. VERIFICA ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI URBANI

Dalle Visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti e dalla certificazione notarile storico-ipotecaria redatta in data 20/05/2024 dal notaio dr. Mario Sculco, è risultato che il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. al foglio 2 particella 4229 sub 80 e i dati catastali corrispondono all'attuale stato di proprietà:

++++++ +++++ C.F. ++++++
 Proprieta' per 1/2
 ++++++ +++++ C.F. ++++++
 Nuda proprieta' per 1/2,
 ++++++ +++++ C.F. ++++++
 Usufrutto per 1/2

4. PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame degli atti catastali conservati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti è risultato che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta coerente con lo stato di fatto, così come rilevato nelle fasi di sopralluogo e pertanto non si è reso necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale e dei dati censuari.



5. ACCERTAMENTO REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dall'atto di compravendita redatto dal notaio lazeolla Francesco con sede Benevento, in data 25 maggio 2010, repertorio 86030/16652, trascritto a Chieti il 25 giugno 2010 formalità 12065 R.G. e 8078 R.P., risulta che l'immobile è stato realizzato con Licenza edilizia e successiva Variante n. 35/1980 del 10.07.1980, nonché munito di Certificato di Agibilità del 03.11.1980 del Comune di San Salvo e, essendo verificata la conformità dell'unità immobiliare alle originarie planimetrie catastali, se ne desume la sua regolarità edilizia e urbanistica.

6. VERIFICA POSSIBILITA' DI SANATORIA ART. 36 DPR N.380/2001

Dalle verifiche effettuate, l'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali redatte all'epoca di costruzione del fabbricato e, non essendo intervenute variazioni, non necessita di Sanatoria Edilizia.

7. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalle visure effettuate presso il Sistema Informativo Territoriale dell'Associazione tra Enti Locali del Sangro Aventino, il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

8. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Dal verbale del 20.07.2024 fornito dall'Agenzia Fabrizio, Amministratore del Condominio "Shangrilà", a carico dei coniugi ++++++ ++++++ proprietari dell'unità immobiliare, risulta contabilizzato un debito residuo di € 502,21 sia sul riparto consuntivo 2023/24 che sullo scadenzario del 2024/2025.

9. EVENTUALE COMUNIONE E DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Dai titoli di proprietà i coniugi ++++++ ++++++ risultano in comunione dei beni e l'unità pignorata è intestato per ½ di intera proprietà e per ½ di nuda proprietà a ++++++ +++++, mentre per ½ di usufrutto a ++++++ +++++ e comunque sia per la conformazione che per l'esiguità dell'appartamento, non risulta realizzabile alcuna ipotesi di divisibilità.

10. PESI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile redatta il 20/05/2024 dal notaio dr. Sculco Mario, relativo al ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Chieti in data 5 novembre 2008 ai numeri 23670 R.G. e 4113 R.P., per la somma complessiva di Euro 180.000,00 a garanzia della somma di Euro 72.000,00, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. (che elegge domicilio Milano, Via Tortona n.33), sede Milano, codice fiscale 13263030150 e contro i signori ++++++ +++++ (per 1/2 di proprietà in separazione dei beni) e ++++++ +++++ (per 1/2 di proprietà in separazione dei beni), sopra meglio generalizzati, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ricevuto dal notaio lazeolla Francesco, sede Benevento, in data 24 ottobre 2008, repertorio 83307/14665, grava sulla quota di 1/1 di proprietà;

- **Verbale pignoramento immobili** trascritto a Chieti in data 16 maggio 2024 ai numeri 9244 R.G. e 7227 R.P., a favore di "+++++ +++ SRL", sede in Roma, codice fiscale 1603064101 e contro la signora ++++++ +++++ (per 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà), sopra meglio generalizzata, notificato dal UNEP Tribunale di Vasto (CH), in data 19 aprile 2024, repertorio 394, grava sulla quota di 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà.



ISPEZIONE IPOTECARIA

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata SISTER

Ispezioni Ipotecarie

Utente: MNCMSS58M15I520Z

Convenzione: **MANCINI MARIO ASSUNTO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**Codice di Richiesta: **C00056702010**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CHIETI

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 71768** del: **05/10/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **5**Annotamenti in calce individuali: **0**Comune di: **SAN SALVO(CH)**Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **4229** Subalterno: **80**Motivazione: **CTU**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 06/05/2005 - Registro Particolare 6495 Registro Generale 8921 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 35215/7300 del 28/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 06/05/2005 - Registro Particolare 1336 Registro Generale 8922 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 35216/7301 del 28/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 174 del 23/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2008. Cancellazione totale eseguita in data 23/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Immobili attuali</p>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 05/11/2008 - Registro Particolare 4113 Registro Generale 23670 Pubblico ufficiale LAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 83307/14665 del 28/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p>
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 25/06/2010 - Registro Particolare 8078 Registro Generale 12065 Pubblico ufficiale LAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 86030/16652 del 25/05/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 16/05/2024 - Registro Particolare 7227 Registro Generale 9244 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 394 del 19/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>



11. ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO

L'unità immobiliare è sita in un fabbricato facente parte di un più ampio complesso immobiliare recintato, interamente composto da piccole residenze estive, ubicato proprio a ridosso della spiaggia ed al momento del sopralluogo risultava non abitato, per cui i proprietari ne hanno dichiarato un utilizzo personale limitato nei periodi estivi di vacanza.

12. SITUAZIONE DI POSSESSO

Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, insieme al Custode Giudiziario Avv. Augelli Giovanni, gli esecutati ++++++ +++++ e ++++++ +++++ hanno dichiarato il pieno possesso del bene.

12. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni fornite dall'Agenzia Fabrizio, Amministratore del Condominio "Shangrilà", non risultano formalità, vincoli e oneri da porre a carico della parte acquirente.

13. FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni attinte presso l'Amministrazione di Condominio "Agenzia Fabrizio" e dal verbale di Assemblea Straordinaria del 01.08.2021, risultano approvati, poi iniziati ed ancora in corso lavori di efficientamento energetico ai sensi del Decreto Legge 34/2020 così detto "Super Bonus 110", con cessione di credito e realizzati dall'impresa SO.CO.IM srl di Teramo, da ultimare entro e non oltre la fine dell'anno e che prevedono la realizzazione del così detto cappotto esterno, nonché l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento e la sostituzione degli infissi, senza alcun costo economico per i condomini.

Per tutto il resto, fatta eccezione per gli oneri derivanti dalle pendenze condominiali di cui al punto precedente, non risultano formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.

14. RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA DEL BENE

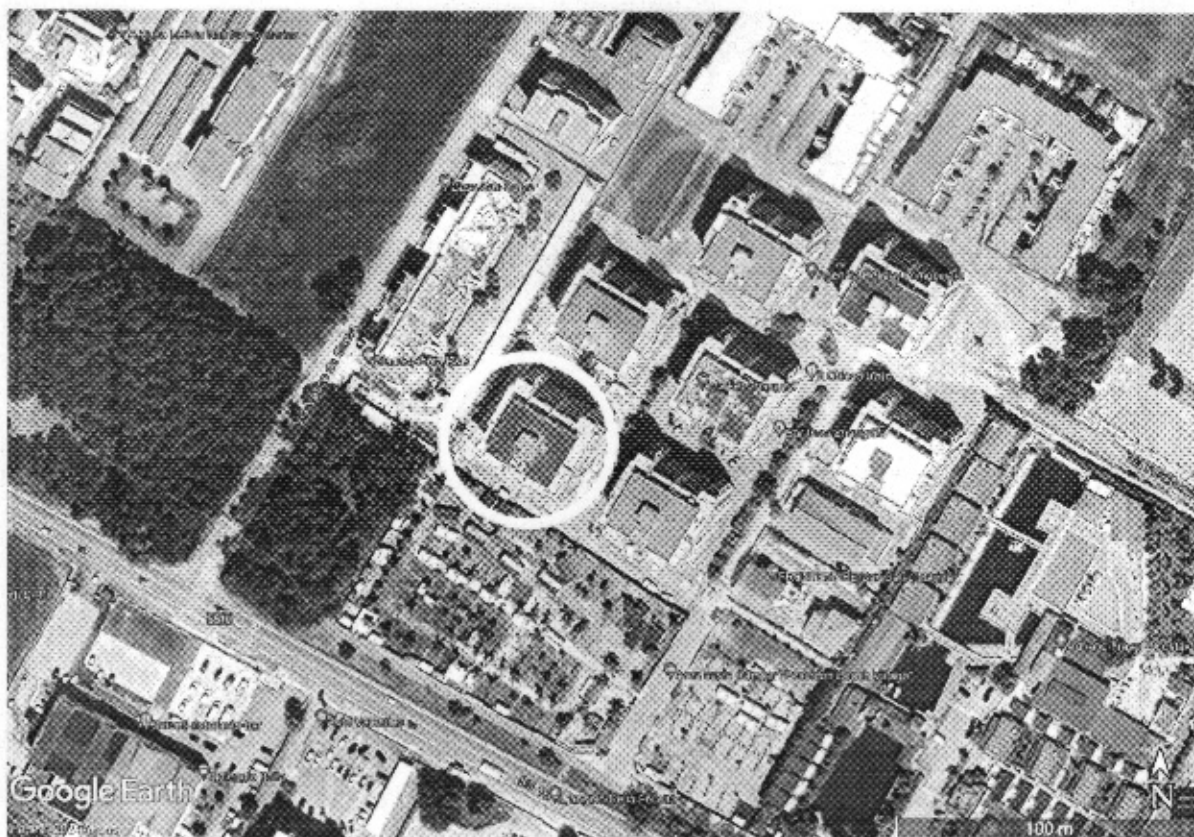
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare consiste in un mini alloggio destinato alle vacanze estive, dotato di cucina abitabile, camera da letto, bagno e terrazzino, situata al quarto piano di fabbricato con ascensore di complessivi sette piani abitabili, composto interamente da piccole residenze estive.

Il fabbricato con fronte principale prospiciente un'area verde limitrofa alla Strada Statale 16, appartiene ad un più ampio complesso immobiliare, costituito da numerosi fabbricati di diversa tipologia con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra, parcheggi ed aree verdi.

Il complesso immobiliare si estende sino ad arrivare nelle immediate vicinanze della spiaggia, che si estende da Vasto a Termoli ed è considerata tra le più belle d'Italia, dotata delle principali infrastrutture per la balneazione quali strade, parcheggi, aree verdi, stabilimenti ed attrezzature per la balneazione, ecc., apprezzata per le qualità ambientali del famoso Golfo d'Oro a forma di mezza luna e famosa per la presenza di una particolare sabbia dorata, che rende l'intera zona particolarmente appetibile per il mercato immobiliare sia per gli utenti locali e dell'entroterra vastese, ma anche per il mercato degli affitti e delle vendite di richiamo nazionale ed ultimamente addirittura anche internazionale.





Veduta satellitare tratta da Google Earth



Foto antecedente al sopralluogo tratta da Google Street con gli edifici privi di ponteggio



METODO DI STIMA

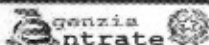
Il valore dell'unità immobiliare urbana viene calcolato con una stima analitica comparativa assumendo a riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre 2023 per la microzona urbana E3 "Suburbana/FASCIA LITORANEA", Microzona 1, relativo alla tipologia delle "Abitazioni Civili", a cui può essere catastalmente assimilato l'immobile in esame, facente parte di un complesso residenziale dotato di aree esterne recintate, destinate a percorsi carrabili e pedonali. Si assume pertanto a riferimento l'equivalente valore massimo di mercato delle "Abitazioni Civili" pari ad € 2050 al mq. di superficie lorda, che risulta del tutto congruo a quello di mercato per le nuove costruzioni nella zona di riferimento.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI – COMUNE DI SAN SALVO CH

04/10/24, 17:33

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice zona: E3

Microzona: 1

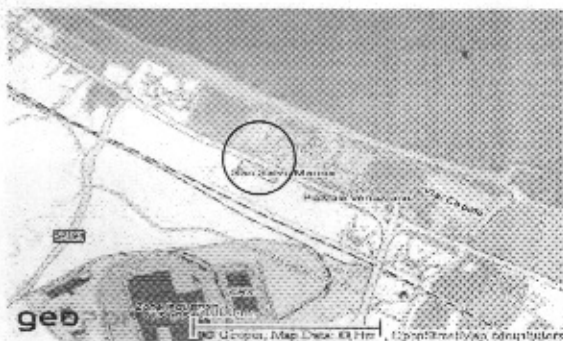
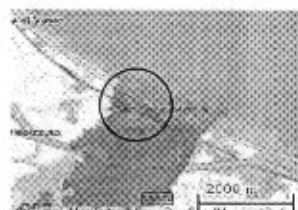
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2050	L	5	7,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	4,5	6,7	N
Autoscuote	Normale	800	1200	L	3,8	5,7	N
Box	Normale	900	1350	L	4	6	N
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	2,6	3,9	N
Posti auto scoperti	Normale	300	450	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	5,4	8,1	N

Stemma

Legenda



https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi/om/stampa.php?id=2167&pr=CH&co=149&linkzone=CH00004170&datrade=&anno_semestre=20232&fascia_zona=Suburbana/FASCIA%20LITORANEA

Tale quotazione viene comparata alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, con l'applicazione dei parametri correttivi della Legge 27.07.1978 n. 392 sull'equo canone, inerenti la tipologia, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di manutenzione del fabbricato, per ottenere un valore unitario adeguato alle caratteristiche del bene. Tale valore unitario, secondo le modalità stabilite dalla legge, viene rapportato alle superfici convenzionali ragguagliate con appositi coefficienti pari al 100% delle superfici dei locali abitabili, da maggiorare del 10% nel caso di alloggi con superficie inferiore a 70 mq., al 50% delle superfici non residenziali degli accessori esterni, al 25% di balconi e terrazzi, al 15% delle aree scoperte di pertinenza e al 10% del verde condominiale.

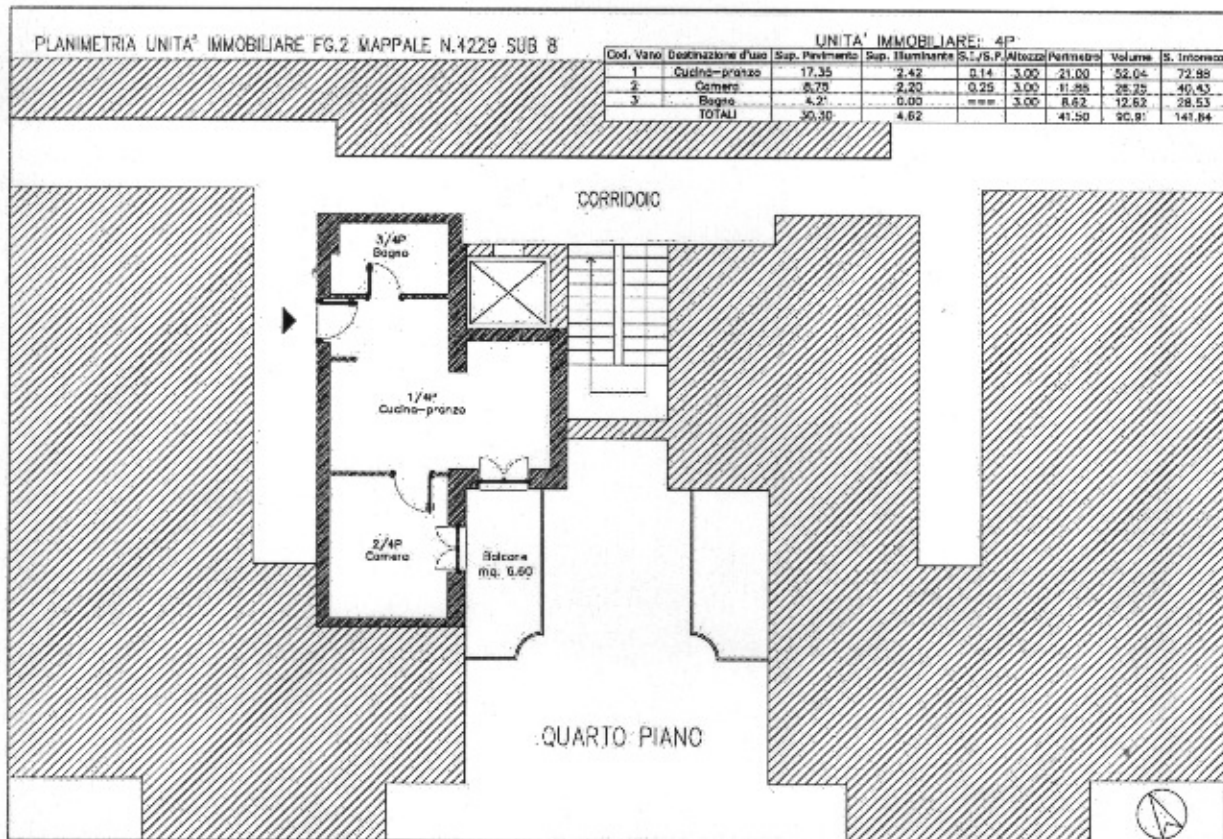
Quindi partendo dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rapportate alle caratteristiche intrinseche e alle superfici ragguagliate degli immobili con l'applicazione dei parametri correttivi stabiliti dalla Legge 92/1978 sull'equo canone, il valore di vendita dei beni immobili viene determinato con criteri oggettivi, realistici e del tutto attendibili.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI VASTO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2024



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



CALCOLO DEL VALORE DI VENDITA DEL BENE

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DELLA PARTICELLA 4229 SUB 80 DEL FOGLIO 2								
DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA	CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO
	Al mq.	A3	OMI Ag. Entrate	OMI Ag. Entrate	IV	anno 1980	normale	Al mq.
VALORE AL MQ.	2 050 €	1.05	1.00	1.00	1.00	0.73	1.00	€ 1 571.33
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE		superfici		coeff.		sup. complessiva		
Sup. Lorda da destinare ad annessi agricoli		35.00 mq.		1.10		= mq. 38.50		
Sup. terrazzo		7.00 mq.		0.25		= mq. 1.75		
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA						mq. 40.25		
VALORE UNITA IMMOBILIARE	Totale mq.	40.25	x	€ 1 571.33	=	€ 63 245.83		
Costi non opponibili all'acquirente						- € 0		
Costi di certificazione Impianti e Certificato di Agibilità						- € 0		
Oblazione per Sanatoria edilizia opere Abusive						- € 0		
Spese tecniche per Sanatoria edilizia e aggiornamento atti catastali						- € 0		
PREZZO DI VENDITA DELLA PARTICELLA 4229 SUB 80 DEL FOGLIO 2						= € 63 245.83		



15. RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Foto dell'edificio antecedente al sopralluogo privo di ponteggio, tratta da Internet

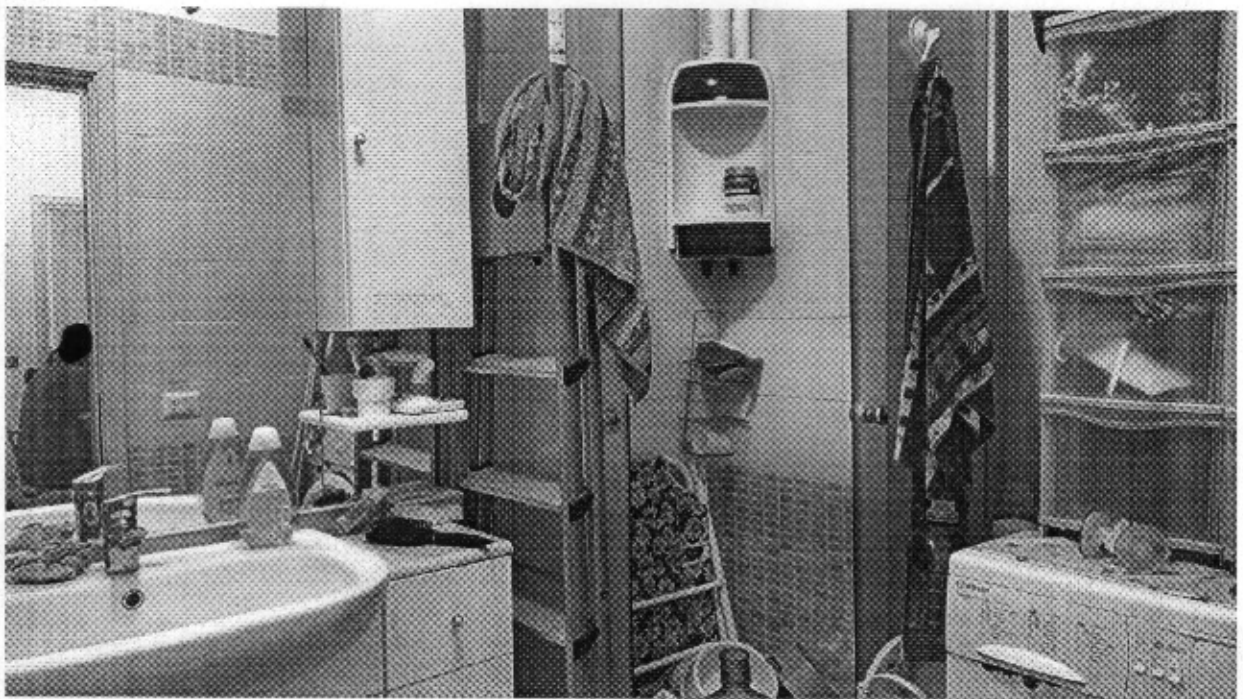


Foto dell'edificio effettuata durante le fasi di sopralluogo coperti dai ponteggi per i lavori in corso



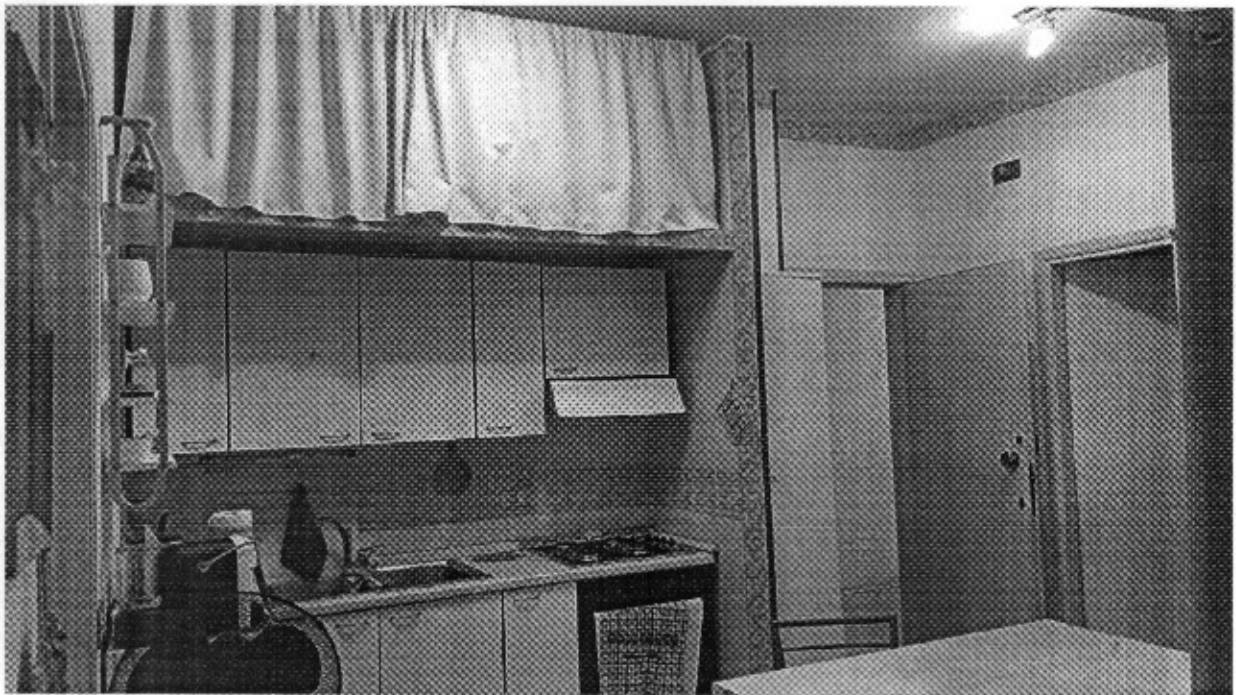


Ingresso

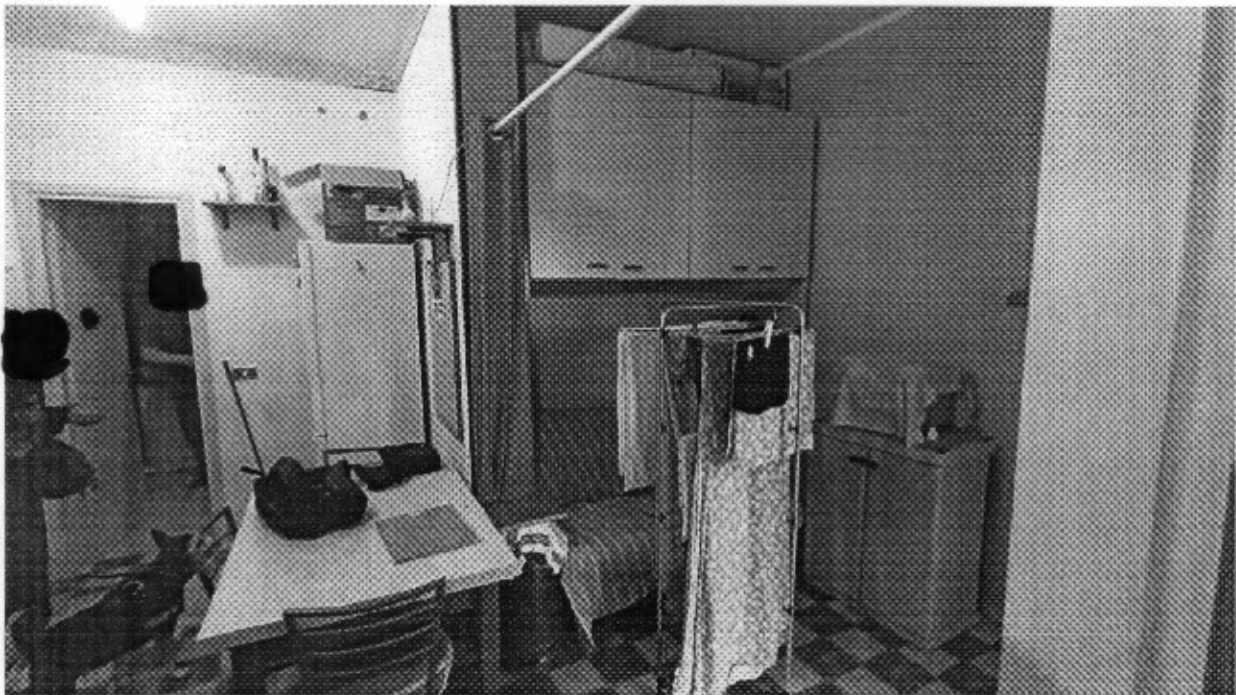


Bagno



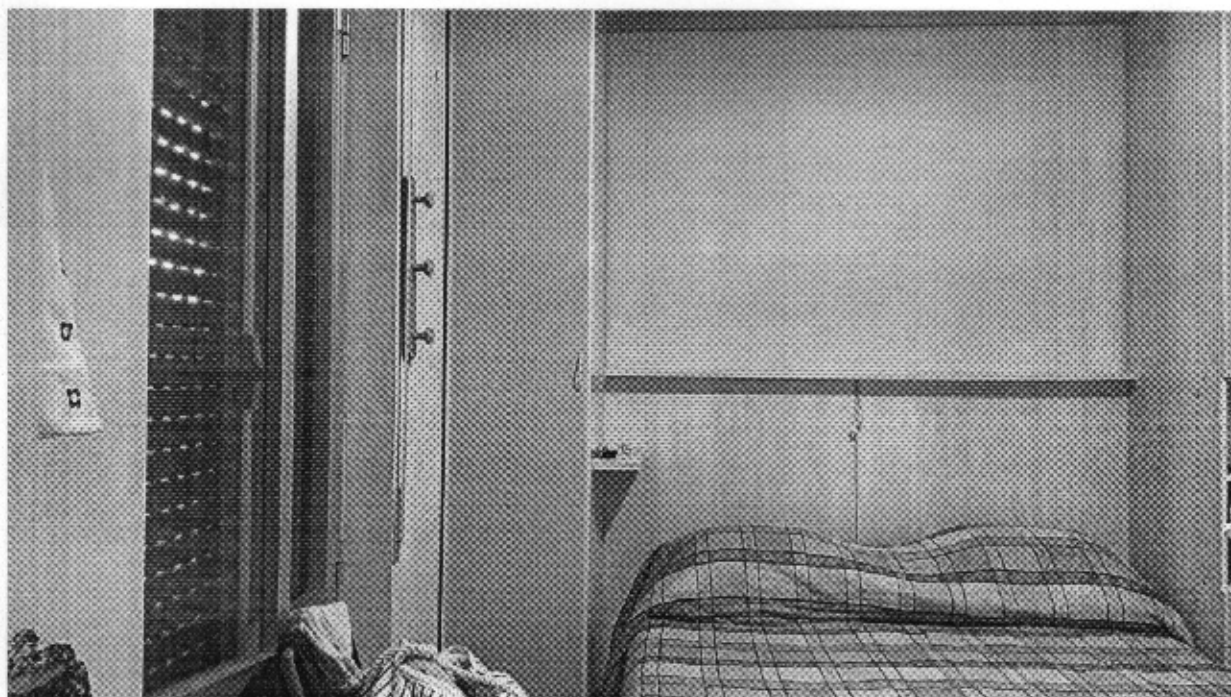


Cucina - Ingresso

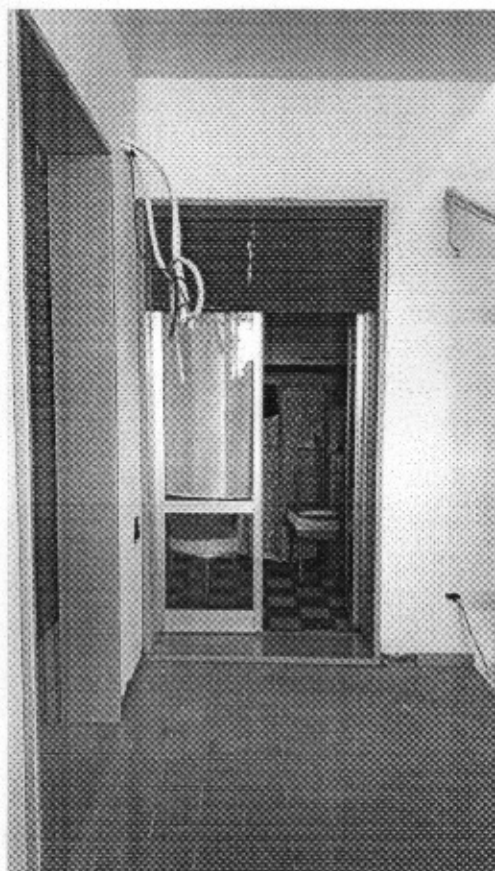


Ingresso - Cucina – Soggiorno





Camera da Letto



Terrazzino con affaccio verso il fronte anteriore del fabbricato



16. NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI

Dal fascicolo di causa e dalle visure ipotecarie non risultano ulteriori creditori iscritti per le notifiche ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c.

17. SCHEDA SINTETICA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 36/2024	
Lotto:	UNICO
Prezzo di Vendita	€ 63 245
Ubicazione	Strada Statale 16, Condominio Shangrilà Pal. G - 66050 San Salvo CH
Natura	Mini alloggio per vacanze estive
Consistenza	Superficiocie totale 37 mq - Superficie escluse aree scoperte 35 mq
Tipologia del bene	Abitazione di tipo popolare in palazzina di 7 piani in complesso immobiliare
Dati catastali	Comune di San Salvo CH, Fog. 2 Part. 4229 Sub 80 Cat. A3 Cl. 3 Cons. 2.5
Servitù/Diritti	Nessuno
Diritti reali	1/2 Proprietà + 1/2 Nuda proprietà - 1/2 Usufrutto
Occupazione	Libero
Abusi edilizi	Nessuno
<p>DESCRIZIONE SINTETICA: L'unità immobiliare consiste in un mini alloggio destinato alle vacanze estive, dotato di cucina abitabile, camera da letto, bagno e terrazzino, situata al quarto piano di fabbricato con ascensore di complessivi sette piani abitabili, composto interamente da piccole residenze di tipo estivo. Il fabbricato con fronte principale prospiciente un'area verde limitrofa alla Strada Statale 16, appartiene ad un più ampio complesso immobiliare, costituito da numerosi fabbricati di diversa tipologia con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra, parcheggi ed aree verdi.</p> <p>Il complesso immobiliare si estende sino ad arrivare nelle immediate vicinanze della spiaggia, che si estende da Vasto a Termoli ed è considerata tra le più belle d'Italia, dotata delle principali infrastrutture per la balneazione quali strade, parcheggi, aree verdi, stabilimenti ed attrezzature per la balneazione, ecc., apprezzata per le qualità ambientali del famoso Golfo d'Oro a forma di mezza luna e famosa per la presenza di una particolare sabbia dorata, che rende l'intera zona particolarmente appetibile per il mercato immobiliare sia per gli utenti locali e dell'entroterra vastese, ma anche per il mercato degli affitti e delle vendite di richiamo nazionale ed ultimamente addirittura anche internazionale.</p>	

18. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il rilievo fotografico, sia degli interni che degli esterni del bene pignorato, è stato effettuato durante le fasi di sopralluogo, in presenza di lavori in corso e quindi con i ponteggi sulle facciate esterne ed è stato inserito nel paragrafo 15, relativo al rilievo fotografico dell'immobile.

19. ATTESTAZIONE DEGLI INVII

Si provvede ad inviare copia dell'elaborato peritale al custode delegato ed al debitore, a mezzo pec.

20. CONSEGNA ELABORATO PERITALE

Si provvede a depositare la documentazione richiesta in via telematica con relativi allegati, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili.



21. ISTANZA DI PROROGA

Non è necessario richiedere istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

22. CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L. 311/2006

Per quanto riguarda la prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, a seguito dei lavori di coibentazione esterna e di efficientamento dell'impianto di riscaldamento, effettuati nell'ambito del così detto "Super Bonus 110%" di cui già accennato, si è provveduto ad effettuare una loro verifica sommaria secondo le prescrizioni stabilite dal D.Lg. 19/08/2005, n° 192 e del D.lg. 29/12/2006, n° 311, per cui è possibile indicare la presumibile appartenenza del bene immobile, realizzato con vecchie ed ormai obsolete tecniche costruttive, alla Classe Energetica minima identificata con la lettera "D", salvo migliore classificazione da precisare con la redazione del prescritto Attestato di Prestazione Energetica (APE) da parte di tecnico abilitato.

23. REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e risulta libero da convenzioni con Enti della Pubblica amministrazione.

CONCLUSIONI

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata redatta in risposta ai quesiti posti dal Giudice e viene depositata in modalità telematica REGINDE presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, il giorno 09.10.2024 e cioè entro il termine di scadenza prescritto per il 11.10.2024, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili che sarà di seguito presentata.

Scerni li giovedì 10 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dr.Arch.G geom. Mario A. Mancini

