

## **Tribunale civile e penale di Vasto (Ch) – Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare: N° 68/2021

Nei confronti di: [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED].

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Italo Radoccia

Perito (C.T.U.): Ing. Mariani Stefano

### **RELAZIONE PERITALE**

#### **Stima beni immobili**

Il sottoscritto Ing. Stefano Mariani, con studio a Vasto in Via Santa Caterina da Siena 110B, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1216, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Italo Radoccia, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 68/2021 promossa da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].

#### **PREMESSA**

Con istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Vasto il 02/12/2021, l'Avv. [REDACTED] [REDACTED], difensore di [REDACTED], chiede che venga disposta, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 25.10.2021, avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Casalbordino alla Via Pescara 160 e precisamente:

- immobile distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, sub 1, cat. A/3, 4 vani, cl. 2, piano terreno, R.C.E. 247,90, Via Pescara n. 160;
- immobile distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, sub 2, cat. C/2, 22 mq, cl. 2, piano terreno, R.C.E. 68,17, Via Pescara n. 160;
- immobile distinto e censito al Catasto Terreni del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 494, qualità seminativo, 13.10 a.ca., R.D.E. 4,40, R.A.E. 4,74, Via Pescara;
- immobile distinto e censito al Catasto Terreni del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, ente urbano, 04.64 a.ca., R.D.E. 0,01, R.A.E. 0,01, Via Pescara;



In data 2 Febbraio 2022 il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico di Ufficio.

Nell'udienza del giorno 8 Aprile 2022 il Giudice dichiara cessata la materia del contendere e compensa le spese di questa fase.

In data 18 Settembre 2024 l'Avv. ██████████ ho depositato istanza di prosecuzione del processo esecutivo.

In data 30 Settembre 2024 per il procedimento sopradetto il Giudice riapre il processo esecutivo e nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e ██████████ come custode dei beni immobiliari. In data 9 Ottobre 2024 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 30 Settembre 2024 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento, con scadenza fissata per il giorno **07/01/2024**.

In data 12 febbraio 2022 con prot. 2366 lo scrivente depositava a mezzo Pec al Comune di Casalbordino richiesta per l'accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento. Con Pec del 22 febbraio 2022 il Comune di Casalbordino inoltrava la documentazione urbanistica relativa agli immobili pignorati. Con Pec del 22 febbraio 2022 lo scrivente chiedeva al Comune di Casalbordino una integrazione dei documenti inviati. Con Pec del 23 Febbraio 2022 il Comune inviava la documentazione aggiuntiva.

In data 12 febbraio 2022 con prot. 2369 lo scrivente depositava a mezzo Pec al Comune di Casalbordino richiesta del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pignorati. In data 22 febbraio 2022 il Comune di Casalbordino a mezzo Pec inoltrava allo scrivente il certificato di destinazione urbanistica.

In data 12 febbraio 2022 con prot. 2367 lo scrivente depositava a mezzo Pec al Comune di Casalbordino richiesta per la verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico. In data 22 febbraio 2022 il Comune di Casalbordino a mezzo Pec inoltrava allo scrivente il certificato di destinazione urbanistica.

In data 15 Febbraio 2022 a mezzo Pec lo scrivente inoltrava all'Agenzia delle Entrate richiesta di eventuali contratti di affitto sui beni oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate con comunicazione prot. 14328 del 21 Febbraio 2022 comunicava l'esito dei controlli effettuati.

In data 2 Ottobre 2024 il custode giudiziario ██████████ a mezzo Pec e raccomandata a/r fissava la data del sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 24 Ottobre 2024.

In data 24 Ottobre 2024 avveniva il sopralluogo alla presenza del custode giudiziario, del Geom. ██████████ (di ausilio al CTU per la redazione del certificato energetico APE) e del Sig. ██████████, comproprietario degli immobili.



Durante il sopralluogo venivano eseguiti i rilievi del caso tendenti alla verifica della consistenza degli immobili.

Le operazioni peritali eseguite sono consistite in:

- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- Rilievo planoaltimetrico;

Successivamente ha proceduto alla:

- Restituzione grafica;

In data 15 Novembre 2024 lo scrivente di recava presso l'ufficio urbanistica del Comune di Casalbordino per assumere le opportune indicazioni inerenti alle pratiche urbanistiche ed edilizie

### **QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE**

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 tener 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..”***

Considerando che il creditore precedente ha depositato in data 3 dicembre 2021 l'istanza di vendita e che lo stesso ha depositato in data 1° Febbraio 2022 la certificazione notarile sostitutiva, in riferimento all'art. 567, comma 2° del c.p.c. il creditore ho rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

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 proprietà.”***

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile;



Si attesta la regolarità della trascrizione 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 trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi.”*

Immobili siti nel Comune di Casalbordino, alla via Pescara 160, e precisamente:

- Appartamento in Via Pescara n.160 riportato nel C.F. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 492 sub. 1, ctg. A/3, classe 2, piano T, metri quadri 65, vani 4, r.c. Euro 247,90;
- Magazzino in Via Pescara SNC riportato nel C.F. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 492 sub. 2, ctg. C/2, classe 2, piano T, metri quadri 22, r.c. Euro 68,17;
- Ente urbano riportato nel C.T. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 492, metri quadri 464;
- Terreno riportato nel C.T. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 494, classe 3, metri quadri 1.310, r.d. Euro 4,40 r.a. Euro 4,74;

I suddetti immobili risultano di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà a loro pervenuti per acquisto da [REDACTED] nata a [REDACTED] e da [REDACTED] nato a [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] (Allegato 1);

Ai suindicati [REDACTED] gli immobili riportati al catasto terreni Fl.18 p.lla 491, p.lla 492 e p.lla 494 sono pervenuti per acquisto da [REDACTED] nata a [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED];

Si attesta che gli atti di cessione interessanti gli **immobili pignorati presentano continuità delle trascrizioni.**

3) *“Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in*



*relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.”*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Casalbordino in Via Pescara 160, risultano di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena e sono censiti al catasto fabbricati come segue:

- Appartamento in Via Pescara n.160 riportato nel C.F. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 492 sub. 1, ctg. A/3, classe 2, piano T, metri quadri 65, vani 4, r.c. Euro 247,90 (Allegati 8 e 10);
- Magazzino in Via Pescara SNC riportato nel C.F. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 492 sub. 2, ctg. C/2, classe 2, piano TE, metri quadri 22, r.c. Euro 68,17 (Allegato 9 e 11);

Il fabbricato di cui fanno parte detti cespiti è stato edificato sul terreno riportato al Fg.18 p.lla 492 di mq. 464, il quale deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 492 di mq. 410 con la p.lla 491 di mq. 54 giusta Variazioni Geometrica del 01/04/1998 n.672.1/1998.

- Ente urbano riportato nel C.T. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 492, metri quadri 464, il quale deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 492 di mq. 410 con la p.lla 491 di mq. 54 giusta Variazioni Geometrica del 01/04/1998 n.672.1/1998;
- Terreno riportato nel C.T. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 494, classe 3, metri quadri 1.310, r.d. Euro 4,40 r.a. Euro 4,74 (Allegato 13);

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo di tutti gli immobili, oggetto di pignoramento. Non sono presenti nelle pratiche edilizie le planimetrie architettoniche degli immobili. Le uniche planimetrie presenti sono quelle relative al catasto. Per tale motivo lo scrivente provvedeva a redigere le varie planimetrie degli immobili sulla base delle misure riscontrate in fase di sopralluogo. (Allegati 14, 15 e 16),

**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.”***

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 con struttura in muratura. Con autorizzazione edilizia n. [REDACTED] (allegato



2) rilasciata dal Comune di Casalbordino, sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione edilizia dell'appartamento. In seguito ai lavori di ristrutturazione il Comune di Casalbordino ha rilasciato il certificato di agibilità [REDACTED] relativo all'abitazione (Allegato 3).

In data [REDACTED] con prot. [REDACTED] è stata presentata la D.I.A. per sostituzione della recinzione esistente (Allegato 4);

In data [REDACTED] con prot. [REDACTED] è stata presentata la D.I.A. pratica n. [REDACTED] per posa precaria di serra in lamiera su massetto in calcestruzzo dimensioni 10,00x3,70x2,50 (Allegato 5).

In seguito al sopralluogo effettuato in data 24 Ottobre 2024, lo scrivente ha rilevato che l'immobile distinto al catasto fabbricati con il foglio 18, part.IIa 492, sub. 2 è composto da un locale magazzino di dimensioni 3,1x6,6 mt e da un portico di dimensioni 3,1x5,5 mt (Allegati 9 e 15). In data 15 Novembre 2024 lo scrivente previo appuntamento si recava presso il settore urbanistica del Comune di Casalbordino per assumere le opportune indicazioni.

Rispetto al titolo edilizio presentato (D.I.A. prot. [REDACTED] del [REDACTED]) il magazzino non presenta caratteristiche precarie ed è stato realizzato con dimensioni diverse. Per tale immobile, realizzato in difformità, non sono state presentate istanze di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, né di condono edilizio e le stesse non rientrano nelle condizioni di sanabilità previste dall'ultimo comma dell'art. 40 della legge 47/85 poiché le ragioni di credito che hanno dato origine alla presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/2003.

**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”***

Per il magazzino realizzato in difformità e distinto al catasto fabbricati con il foglio 18, part.IIa 492, sub. 2, non sono state presentate istanze di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001,



né di condono edilizio e le stesse non rientrano nelle condizioni di sanabilità previste dall'ultimo comma dell'art. 40 della legge 47/85 poiché le ragioni di credito che hanno dato origine alla presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/2003.

Ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". Allo stato attuale il terreno, su cui è posizionato il fabbricato, è ubicato in Zona B3 (LR6/B3 Luoghi della residenza, Centri Civici) del P.R.G. vigente. In riferimento agli art. 14 delle N.T.A. del Comune di Casalbordino ed all'art. 9 del D.M. 1444 del 1968 la distanza minima tra fabbricati è pari a 10 metri, mentre la distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà è pari ad 5 metri. Come mostra l'allegato 16 "Planimetria Generale" il magazzino è ubicato ad una distanza di circa 0,80 metri dal fabbricato, ubicato nel terreno limitrofo, e ad una distanza di 0,40 metri circa dal confine di proprietà. Tali distanze sono inferiori a quelle previste dalle normative sopramenzionate e per tali motivi il magazzino non può essere oggetto di sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001.

Il costo prevedibile per la demolizione del magazzino con il portico esterno ammonta ad € 5.000,00; l'area di sedime di 37,5 mq ha un valore stimato di € 3.375,00, pari a 90 €/mq

**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"***

Tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva non sono gravati da censo, livello o uso civico come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casalbordino (Allegato 18).

**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."***

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono inseriti in un condominio, quindi non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione.



**9) *Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuna di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.***

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Casalbordino in Via Pescara 160, risultano di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

**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.***

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 11 febbraio 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti [REDACTED] ai [REDACTED] emesso dal Tribunale di VASTO e notificato il [REDACTED] contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED], per EURO 240.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 120.000,00 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

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

Il sopralluogo del 24.10.2024 è stato eseguito alla presenza del Sig. [REDACTED], comproprietario degli immobili. Gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati.



**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.”**

Come da comunicazione della Agenzia delle Entrate (Allegato 17) non sono registrati contratti di affitto sugli immobili oggetto di pignoramento.

**13) “Indichi, nell’ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant’altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all’eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.”**

Data la consistenza dei beni lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto, in quanto trattasi di un appartamento, di un magazzino, di una corte esterna e di un terreno che sono ubicati nello stesso lotto di terreno.

Quindi gli immobili, oggetto di pignoramento, possono essere così descritti:

Immobili siti nel Comune di Casalbordino in Via Pescara 160 e precisamente:

- Appartamento in Via Pescara n.160 riportato nel C.F. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 492 sub. 1, ctg. A/3, classe 2, piano T, metri quadri 65, vani 4, r.c. Euro 247,90;
- Magazzino in Via Pescara SNC riportato nel C.F. di CASALBORDINO al Fl.18 p.lla 492 sub. 2, ctg. C/2, classe 2, piano T, metri quadri 22, r.c. Euro 68,17;
- Ente urbano riportato nel C.T. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 492, metri quadri 464;
- Terreno riportato nel C.T. di Casalbordino al Fl.18 p.lla 494, classe 3, metri quadri 1.310, r.d. Euro 4,40 r.a. Euro 4,74;

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 11 febbraio 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti [REDACTED] ai [REDACTED] emesso dal Tribunale di VASTO e notificato il [REDACTED] contro [REDACTED]



██████████ a favore ██████████ con sede in ██████████ gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il ██████████ ai nn. ██████████ atto notarile pubblico per notar ██████████ ██████████, per EURO 240.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 120.000,00 contro ██████████ ██████████ a favore ██████████ ██████████ gravante sugli immobili in oggetto.

*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”*

## **Descrizione degli immobili**

“Appartamento al piano terra con magazzino, corte esterna e terreno, ubicati a Casalbordino (Ch) in Via Pescara 160. L’appartamento di 63 mq lordi è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Poco distante dall’abitazione e sulla corte esterna è presente un magazzino di 20,5 mq lordi con una tettoia nella parte posteriore di 17 mq. La corte esterna a servizio dell’appartamento e del magazzino ha una superficie di 364 mq.

Gli Immobili sono distinti al catasto fabbricati del Comune di Casalbordino:

- appartamento distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, sub 1, cat. A/3, 4 vani, cl. 2, piano terreno, R.C.E. 247,90, Via Pescara n. 160;



- magazzino distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, sub 2, cat. C/2, 22 mq, cl. 2, piano terreno, R.C.E. 68,17, Via Pescara n. 160;
- terreno distinto e censito al Catasto Terreni del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 494, qualità seminativo, 13.10 a.ca., R.D.E. 4,40, R.A.E. 4,74, Via Pescara;
- terreno distinto e censito al Catasto Terreni del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, ente urbano, 04.64 a.ca., R.D.E. 0,01, R.A.E. 0,01, Via Pescara;

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. Per tutto l'appartamento è presente un pavimento in ceramica. Gli infissi sono in Pvc di colore bianco e sono sprovvisti di persiane o tapparelle.

L'appartamento sia all'interno che all'esterno presenta delle buone condizioni di manutenzione. Gli immobili occupano una buona posizione periferica rispetto al centro della città, vicino al santuario della Madonna dei Miracoli, in zona caratterizzata da case unifamiliari.

Il terreno su cui è edificato il fabbricato ricade in Zona B3 (LR6/B3 Luoghi della residenza, Centri Civici) Delimitazione centro abitato D. L.vo 285/92 e s.m.i. del P.R.G. vigente, invece il terreno distinto dalla part.lla 494 ricade Zona Agricola E2 (LV2/E2 Luoghi del Verde, Paesaggio agrario di collina) del P.R.G. vigente (Allegato 18 – certificato di destinazione urbanistica).

L'intero lotto è confinante con Via Pescara e con terreni distinti dalle part.lle 4107, 183, 191, salvo che altri.

### **Descrizione consistenze:**

Nella tabella sottostante è riportato un riepilogo delle consistenze del lotto:



<b>Dati catastali</b>			<b>Piano</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>coefficiente</b>	<b>Superficie convenzionata</b>
<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>			<b>mq</b>		<b>mq</b>
18	492	1	Terra	appartamento	63	1,00	63,00
18	492	2	Terra	magazzino	20,5	0,50	10,25
18	492	2	Terra	portico	17	0,30	5,10
18	492	3	Terra	corte esterna	364	0,10	36,40
18	494		Terra	terreno	1310	0,01	13,10
<b>totale mq</b>							<b>127,85</b>

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici misurate in fase di sopralluogo. La superficie del magazzino è stata considerata al 50% rispetto alla superficie dell'appartamento, la superficie della corte esterna al 10%, la superficie del portico al 30%, mentre il terreno agricolo al 1%.

### **Caratteristiche costruttive**

Il fabbricato è stato edificato ante 1967 con struttura in muratura.

### **Valutazione degli immobili**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base alla mia esperienza personale, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 19), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino.

Per quanto sopraesposto, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in € 900,00 il valore a metro quadro delle superfici dell'appartamento. Al terreno individuato dalla part.lla 494 avendo una destinazione d'uso agricola ed avendo una conformazione non pianeggiante ma scosceso, è stato assegnato un valore unitario di € 9,00 al metro quadro.



Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie lorda	Importo unitario	Totale
fg	part.	sub.			mq		
18	492	1	Terra	appartamento	63	€ 900,00	56.700,00 €
18	492	2	Terra	magazzino	20,5	€ 450,00	9.225,00 €
18	492	2	Terra	portico	17	€ 300,00	5.100,00 €
18	492	3	Terra	corte esterna	364	€ 90,00	32.760,00 €
18	494		Terra	terreno	1310	€ 9,00	11.790,00 €
<b>Importo Totale Lotto</b>							<b>€ 115.575,00</b>

Il magazzino con il portico, come riportato nei paragrafi 5 e 6 della presente relazione peritale, non possono essere oggetto di sanatoria ed è necessaria la loro demolizione. I costi necessari alla demolizione ammontano a circa € 5.000,00.

In conclusione il valore di mercato degli immobili, oggetto di pignoramento, è pari ad € 115.575,00 – € 9.225,00 (magazzino) – € 5.100,00 (portico) – € 5.000,00 (costo demolizione) + € 3.375,00 (area di sedime) pari ad € 99.625,00 in C.T. € 99.000,00

**15) “Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.”**

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata nell'allegato 20.

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

Non sono presenti creditori iscritti e non intervenuti.

**17) “Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.”**

“Appartamento al piano terra con magazzino, corte esterna e terreno, ubicati a Casalbordino (Ch) in Via Pescara 160. L'appartamento di 63 mq lordi è composto da soggiorno-cucina,



disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Poco distante dall'abitazione e sulla corte esterna è presente un magazzino di 20,5 mq lordi con una tettoia nella parte posteriore di 17 mq. La corte esterna a servizio dell'appartamento e del magazzino ha una superficie di 364 mq.

Gli Immobili sono distinti al catasto fabbricati del Comune di Casalbordino:

- appartamento distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, sub 1, cat. A/3, 4 vani, cl. 2, piano terreno, R.C.E. 247,90, Via Pescara n. 160;
- magazzino distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, sub 2, cat. C/2, 22 mq, cl. 2, piano terreno, R.C.E. 68,17, Via Pescara n. 160;
- terreno distinto e censito al Catasto Terreni del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 494, qualità seminativo, 13.10 a.ca., R.D.E. 4,40, R.A.E. 4,74, Via Pescara;
- terreno distinto e censito al Catasto Terreni del Comune di Casalbordino (CH) al foglio 18, particella 492, ente urbano, 04.64 a.ca., R.D.E. 0,01, R.A.E. 0,01, Via Pescara;

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. Per tutto l'appartamento è presente un pavimento in ceramica. Gli infissi sono in Pvc di colore bianco e sono sprovvisti di persiane o tapparelle.

L'appartamento sia all'interno che all'esterno presenta delle buone condizioni di manutenzione. Gli immobili occupano una buona posizione periferica rispetto al centro della città, vicino al santuario della Madonna dei Miracoli, in zona caratterizzata da case unifamiliari.

Il terreno su cui è edificato il fabbricato, distinto dalla part.lla 492 ricade in Zona B3 (LR6/B3 Luoghi della residenza, Centri Civici) Delimitazione centro abitato D. L.vo 285/92 e s.m.i. del P.R.G. vigente, invece il terreno distinto dalla part.lla 494 ricade Zona Agricola E2 (LV2/E2 Luoghi del Verde, Paesaggio agrario di collina) del P.R.G. vigente

L'intero lotto è confinante con Via Pescara e con terreni distinti dalle part.lle 4107, 183, 191, salvo che altri.

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 11 febbraio 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti [REDACTED] ai [REDACTED] emesso dal Tribunale di VASTO e notificato il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.



- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED], per EURO 240.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 120.000,00 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

Gli immobili sono nella disponibilità dei proprietari. Il magazzino con superficie lorda di 20,5 mq ed il portico di 17 mq, sono stati realizzati in totale difformità, non sono sanabili ed è necessaria la loro demolizione.

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

Si allega l'attestato di prestazione energetica A.P.E. relativo all'appartamento (Allegato 21).

***19) 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***

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, la ringrazia per fiducia accordata ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Vasto, li 2 Dicembre 2024

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Stefano Mariani



## ALLEGATI

- Allegato "1" - Compravendita;*
- Allegato "2" - Autorizzazione Edilizia N. [REDACTED];*
- Allegato "3" - Certificato di Agibilità;*
- Allegato "4" - DIA [REDACTED];*
- Allegato "5" - DIA [REDACTED];*
- Allegato "6" - Estratto di Mappa;*
- Allegato "7" - Elaborato planimetrico;*
- Allegato "8" - Planimetria catastale fg. 18, part. 492, sub. 1;*
- Allegato "9" - Planimetria catastale fg. 18, part. 492, sub. 2;*
- Allegato "10" - Visura catastale fg. 18, part. 492, sub. 1;*
- Allegato "11" - Visura catastale fg. 18, part. 492, sub. 2;*
- Allegato "12" - Visura catastale fg. 18, part. 492, sub. 3;*
- Allegato "13" - Visura catastale fg. 18, part. 494;*
- Allegato "14" - Planimetria di rilievo appartamento;*
- Allegato "15" - Planimetria di rilievo magazzino;*
- Allegato "16" - Planimetria generale;*
- Allegato "17" - Comunicazione agenzia delle entrate;*
- Allegato "18" - Certificato di destinazione urbanistica;*
- Allegato "19" - Quotazioni Omi;*
- Allegato "20" - Documentazione fotografica;*
- Allegato "21" - Attestato di Prestazione Energetica.*

