

TRIBUNALE DI VASTO (CH)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.37/2023 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Il Tecnico incaricato C.T.U.
Arch. Michele Tartaglia
Via Santa Caterina da Siena 124
660564 VASTO (CH)
Telef. 0873588888 – 3393615763
architettomicheletartaglia@gmail.com



**All'Il.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Vasto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare n.37/2023 R.G.E.*

PARTE RICORRENTE: (Creditore) " [REDACTED] s.p.a.
NAPOLI [REDACTED] Italia C.F. [REDACTED]

CONTROPARTE: (Debitore) [REDACTED]
[REDACTED] SAN SALVO (CH) C.F. [REDACTED]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Arch. Michele Tartaglia, nato a Pollutri (CH) il 31.03.1953, C.F. TRTMHL53C31G799G, iscritto con il n.98 Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti, nonché iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Vasto, residente in Via Santa Caterina da Siena n.124; telef. 0873588888; cell. 3393615763; P.I.V.A. 00320020696.

AVENDO RICEVUTO

In data 17.07.2023 la notifica per la prosecuzione delle operazioni di stima degli immobili, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Vasto Dr. Tommaso DAVID, relativamente al procedimento di cui all'oggetto.

- 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. At. C.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche quello aggiornato, ed in particolare:



1. Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.
2. Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.
3. Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.
4. Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.
5. Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa, nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L-47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni preso gli uffici competenti.
6. In caso di opere abusive riferisca 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 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria.
7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
8. Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fissate 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 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
9. Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.



10. Esamini gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudiziali) 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 pregiudiziali; 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 quesito 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 commercial, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 del 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, e eventuale presenza di abusi edilizi.



18. Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, ecc.).
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 le 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 comma 376-379 della L. 178/2020.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la documentazione già presente agli atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

- ❖ Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
- ❖ Verbale di Accettazione e Giuramento;
- ❖ Atto di Pignoramento Immobiliare
- ❖ Istanza di Vendita di Beni Immobili Pignorati
- ❖ Iscrizione a Ruolo
- ❖ Nota trascrizione registro immobiliare
- ❖ Ricevuta Pagamento contributo unificato

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopraindicata, il CTU procedeva a:

- ❖ Identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali storiche per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Castiglione Messer Marino (CH);



- ❖ Reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e relativi certificati di abitabilità rilasciati da comune di Castiglione Messer Marino, al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- ❖ Verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ❖ Valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- ❖ Convocare, a mezzo raccomandata, e mezzo posta certificata e fax, tutte le parti interessate sul luogo dove insiste l'immobile al fine di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento;

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Sig. Giudice con la lettera d'incarico del 17.07.2023 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'immobile pignorato come di seguito identificati: comune di Castiglione Messer Marino (CH) [REDACTED].

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno 26.10.2023 alle ore 10,30, dandone notizia alle parti a mezzo raccomandata e a mezzo Pec..

Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Castiglione Messer Marino (CH), in [REDACTED], sottoposto a pignoramento, al sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] che ha presieduto ed assistito a tutte le operazioni.

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali. Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al sopralluogo. Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto: per l'esterno inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme e per l'interno si sono ripresi i diversi ambienti che formano il locale.

E' stata fatta quindi la richiesta di accesso agli atti, presso gli archivi dell'urbanistica del comune di Castiglione Messer Marino, per reperire le documentazioni autorizzative, che hanno portato alla costruzione dell'immobile in oggetto come appaiono allo stato attuale.

In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

RISPOSTE AI QUESITI



- *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.*

I beni pignorati, ovvero l'immobile oggetto della presente, dall'esame della nota di trascrizione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare, è **regolare**. L'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto il 08.11.2023 riporta che l'atto giudiziario è stato presentato il 30.06.2023; Registro Particolare n. 9428 Registro Generale n. 11879:

Sezione A GENERALITA'

Atto Giudiziario del 31.05.2023 Uff. Giud. UNEP PRE il TRIBUNALE DI LARINO C.F. 81002340701
Numero di Repertorio 654;

Unità negoziale n.1:

immobile n.1 comune di Castiglione Messer Marino (CH) Catasto Fabbricati foglio di mappa n.25 [redacted] Negozi e Botteghe Consistenza 232 mq Piazza della Repubblica

Soggetti

A FAVORE

[redacted] spa sede NAPOLI C.F. [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il titolo di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO

[redacted]
SAN SALVO (CH) C.F. [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il titolo di proprietà per la quota di 1/1 (ALLEGATO A 1,2)

- *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

L'immobile è stato conferito alla società [redacted] srl con sede in San Salvo (CH) con atto pubblico notarile del Notaio Gamberale Gabriele del 03.08.2017 repertorio n. 6185/5149 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 22.08.2017 al numero di registro generale 14343 e numero di registro particolare 10567 dal sig. [redacted] nato a Castiglione Messer Marino il [redacted]. (Allegato B 1,2)

Al Sig. [redacted] l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Sorrentini Giuseppe del 22.09.2007 repertorio n.59583/11043 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 18.10.2007 sul registro generale al n. 21269 e al n.14545 del registro Particolare da: [redacted] nata a Castiglione Messer Marino il [redacted] per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, [redacted] nato a Castiglione Messer Marino il [redacted] 9 per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, [redacted] nato a Castiglione Messer Marino il [redacted] per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, acquistato dal Sig. [redacted]



L'immobile oggetto della presente stima non è gravato da nessun tipo di censo o livello o uso civico e perciò è nella piena proprietà.

- *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fissate 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 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Non vi sono spese di gestione o altre di condominio, poiché l'immobile ha un accesso indipendente ed è una unica proprietà.

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

L'immobile non è in comunione di beni.

- *Esamini gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudiziali) 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.*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto CTU risulta quanto segue: Sezione A

1. GENERALITA'

Nota di Iscrizione Registro Generale n. 22964 Registro particolare n.3935 presentazione n. 9 del 27.10.2008

Atto Notarile Pubblico Notaio DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 59371/27616 del 24/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO Durata 15 anni

Unità negoziale n.1:

immobile n.1 comune di Castiglione Messer Marino (CH) Catasto Fabbricati foglio di mappa n.25 [REDACTED] CI Negozi e Botteghe Consistenza 232 mq [REDACTED]

[REDACTED] Piano S1 - I.

Soggetti

A FAVORE

Soggetto 1 in qualità di [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il titolo di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO

[REDACTED] a Castiglione Messer Marino

C.F. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il titolo di proprietà per la quota di 1/1 (ALLEGATO F 1,2)

2. GENERALITA'



Nota di Iscrizione Registro Generale n. 2275 Registro particolare n.269 presentazione n. 32 del 10.10.2017

Atto Giudiziario del 31.03.2016 P.U. TRIBUNALE DI VASTO C.F. 83002370696 Numero di Repertorio 286; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Unità negoziale n.1:

immobile n.1 comune di Castiglione Messer Marino (CH) Catasto Fabbricati foglio di mappa n.25 [REDACTED] Negozi e Botteghe Consistenza 232 mq Piazza della Repubblica n. 6 Piano S1 – 1.

Soggetti

A FAVORE

Soggetto 1 in qualità di [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il titolo di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO

[REDACTED] a Castiglione Messer Marino C.F. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il titolo di proprietà per la quota di 1/1 (ALLEGATO G 1,2)

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

L'immobile attualmente è occupato dalla Società [REDACTED] – ditta individuale, che svolge attività commerciale nel settore food.

- *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.*

Attualmente l'immobile è dato in locazione alla Società [REDACTED] – ditta individuale, con sede legale in [REDACTED] Castiglione Messer Marino (CH) e domiciliata in [REDACTED] Castiglione Messer Marino P.I.V.A. [REDACTED] Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 20.04.2023 con i seguenti riferimenti ufficio TA4, serie 3T, numero 737. Codice identificativo del Contratto TA423T000737000YG. Dati generali del contratto: Tipologia S2 – Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA durata dal 01.07.2022 al 30.06.2028 Data di Stipula 29.06.2022; importo del Canone €. [REDACTED]. (Allegato. H 1,2)

- *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 pregiudiziali: 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.

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare ritiene di poter frazionare il bene in due parti ben distinte il locale al piano seminterrato con accesso indipendente da [REDACTED] e il locale al primo piano con accesso indipendente da [REDACTED]

- *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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 dei possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

IDENTIFICAZIONE PARTICELLE CATASTALI

Catasto FABBRICATI Foglio n.25 comune di Castiglione Messer Marino						
particella	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1248	1	C1	3	232 mq.	Mq.276	2.647,98

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il locale è ubicato nel comune di Castiglione Messer Marino (CH) in [REDACTED] in prossimità del centro storico ed è inserito in un piccolo isolato realizzato intorno agli anni cinquanta. Come già detto il fabbricato è stato completamente ristrutturato nel 2009. (Allegato L 1)

Inquadramento storico e cronistoria dell'immobile

L'immobile è composto di due locali posti al piano seminterrato e al primo piano di un fabbricato composto di altri due piani non ancora classificati, poiché ancora in costruzione e riportati in catasto con il sub. 2 in categoria F3. Il fabbricato è stato costruito previo rilascio della Concessione Edilizia n. [REDACTED] e prevedeva la demolizione e la ricostruzione sul sedime esistente con le tecnologie che si prevedono in zone sismiche, poiché la struttura è realizzata tramite un telaio in calcestruzzo cementizio armato e tamponatura con laterizio; successivamente è stata autorizzata la variazione di destinazione d'uso rilasciata il [REDACTED] dal comune di Castiglione Messer Marino (CH) del piano terra e del primo piano da rimessa e garage a locale commerciale. Il locale



commerciale ha ottenuto l'autorizzazione all'agibilità dal Responsabile del Servizio del Comune di Castiglione Messer Marino il 07.09.2009. Inizialmente i titolari della concessione edilizia erano i fratelli [REDACTED] che hanno trasferito la loro titolarità al sig. [REDACTED] con autorizzazione del responsabile del servizio del Comune di Castiglione Messer Marino il [REDACTED].

Caratteristiche tecniche dell'immobile

Il locale commerciale come già detto è composto dal piano seminterrato e dal primo piano di un fabbricato di tre piani più un piano mansardato, il secondo piano e la mansarda sono ancora in costruzione. Il piano seminterrato attualmente è adibito all'attività commerciale, mentre il primo piano è sfruttato come magazzino, i due piani come già detto hanno accessi differenti da due strade diverse, il collegamento verticale tra loro è ottenuto tramite un montacarichi che favorisce il trasporto delle merci dal piano soprastante al piano seminterrato. Morfologicamente i due locali sono formati da una unica stanza dove al piano seminterrato frontalmente all'ingresso sono stati ricavati i servizi igienici e un piccolo ufficio, mentre al piano primo il locale non ha atri vani. I locali sono stati intonacati e pavimentati con piastrelle di ceramica, sono dotati degli impianti sia elettrico che idraulico. Gli infissi sono in metallo verniciato. Entrambi i locali sono in buono stato di conservazione.

COMPUTO SUPERFICI UTILI NETTE (SUN)

INDICAZIONE	SUPERFICIE
Locale Piano Seminterrato	Mq. 109,03
Locale Primo Piano	Mq. 101,35

RELAZIONE DI STIMA

1. Scopo della stima: Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento.
2. Validità della stima: I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc.) sono stati desunti dalla documentazione fornita all'esperto, dai rilievi metrici e fotografici effettuati. Sono stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.
3. Procedimento valutativo adottato: Alla stima del valore di mercato degli immobili in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.
4. CRITERI ESTIMATIVI Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme



dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore reale del bene per essere in grado di calcolarne il valore di mercato, seguendo le fasi operative di seguito riportate: Definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente, medio ideale

5. La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale degli immobili è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione d'uso compatibili con quelle relative agli immobili oggetto di perizia e che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerato i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre 2023 risulta che il valore di mercato in euro/mq per gli immobili del tipo di locali Commerciali poste in zona B1 centrale/Centro abitato è in Provincia di Chieti, ubicati nel Comune di Castiglione Messer Marino in stato conservativo buono oscilla tra un valore min. di 480,00 €/mq. ed un valore max di 960,00 €/mq. in riferimento alla superficie coperta Lorda.
6. Considerando il valore medio dell'intervallo di confidenza, e ciò per tener conto dello stato di conservazione e manutenzione del locale e le finiture interne ecc:
- **Locale 960,00 €/mq. -**
 - Questi sono i dati che il C.T.U. ha estrapolato dal sito dell'Osservatorio. Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando i valori unitari per la somma delle superfici nette e aggiungendo il 25% quale incremento per la superficie lorda avremo per il calcolo:

locale (mq.109,03 + 101,35) X 25% = mq. 262,97 Superficie Lorda

- **locale mq. 262,97 X €/mq. 960,00 = €. 252.456,00**
- **Arrotondamento per difetto €. 456,00**

Il valore totale del lotto unico pertanto è:

€.252.000,00 (duecentocinquantaduemila,00).

VALORE COMMERCIALE del LOTTO UNICO.

Nella ipotesi di frazionare in due lotti il locale si ha:



Lotto A locale al Piano Seminterrato:

- mq. 109,03 x 25% = mq. 136,29 Superficie Lorda
- mq. 136,29 X €/mq. 960,00 = €. 130.838,40
- arrotondamento per eccesso €.161,60
- Valore commerciale Lotto A €.131.000,00

Lotto B locale al Primo Piano

- Mq.101,35 X 25% = mq.126,69
- mq. 126,69 X €/mq. 960,00 = €. 121.622,40
- arrotondamento per eccesso €. 377,60
- Valore commerciale Lotto B €.122.000,00

Il valore commerciale dell'immobile sopradescritto, non tiene conto delle spese che si dovranno affrontare per la SCIA a sanatoria delle modifiche interne e del successivo accatastamento, e anche delle spese che si dovranno affrontare per la divisione in due lotti del locale.

- *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.*

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo fotografico, contestualmente al rilievo planimetrico. Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Le foto sono state scattate all'esterno inquadrando l'immobile visto nel suo insieme; per l'interno sono state scattate nei diversi ambienti. Allegato M 1- 2

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

Dai controlli effettuati non si evince che altri creditori si siano aggiunti al precedente creditore iniziale.

- *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, e eventuale presenza di abusi edilizi.*

La scheda predisposta è riportata con il numero di Allegato N 1,2,3

Allegli 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, ecc.).

Le fotografie sono state allegate con Allegato M 1- 2; la relativa planimetria è allegata al n. D 1 la bozza dell'ordinanza così come l'avviso di vendita allegato n. N1;2;3.



- *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.*

Tutte le comunicazioni sono state effettuate secondo l'art.173 bis 3° comma.

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

La relazione è depositata in data 08.11.2023

- *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 le sanzioni previste dal c.p.c.,*

Non si formula nessuna istanza di rinvio in quanto le operazioni sono state ultimate nei termini.

CONGEDO C.T.U.

A causa dell'instabilità monetaria e dei provvedimenti legislativi, in campo urbanistico, fiscale e in materia di locazione, che di continuo investono il settore immobiliare, l'evoluzione dei valori ha una dinamica assai rapida, per cui il valore stimato ha una durata molto limitata nel tempo. Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dei lotti così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Arch. Michele Tartaglia



SCHEDA VENDITA LOTTO UNICO

DATI GENERALI

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO PIAZZA DELLA REPUBBLICA n.6
COMUNE CASTIGLIONE MESSER MARINO (CH)
METRI QUADRATI INDICATIVI 263
TIPOLOGIA Locale commerciale
BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE L'immobile è inserito a ridosso del borgo antico
NUMERO DEI PIANI 2 Piano seminterrato e piano primo

STATO DI CONSERVAZIONE Lo stato di conservazione è buono

PREZZI E CONDIZIONI DI VENDITA €.252.000,00

DISEGNO SCHEMATICO DELL'IMMOBILE



FOTOGRAFIE SCATTATE SUL POSTO



SCHEDA VENDITA LOTTO A

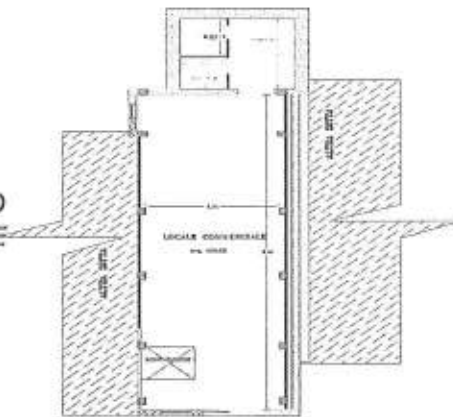
DATI GENERALI

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO PIAZZA DELLA REPUBBLICA n.6
COMUNE CASTIGLIONE MESSER MARINO (CH)
METRI QUADRATI INDICATIVI 136
TIPOLOGIA Locale commerciale
BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE L'immobile è inserito a ridosso del borgo antico
NUMERO DEI PIANI 1 Piano seminterrato

STATO DI CONSERVAZIONE Lo stato di conservazione è buono

PREZZI E CONDIZIONI DI VENDITA € 131.000,00

DISEGNO SCHEMATICO DELL'IMMOBILE



FOTOGRAFIE SCATTATE SUL POSTO



SCHEDA VENDITA LOTTO B

DATI GENERALI

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO PIAZZA DELLA REPUBBLICA n.6
COMUNE CASTIGLIONE MESSER MARINO (CH)

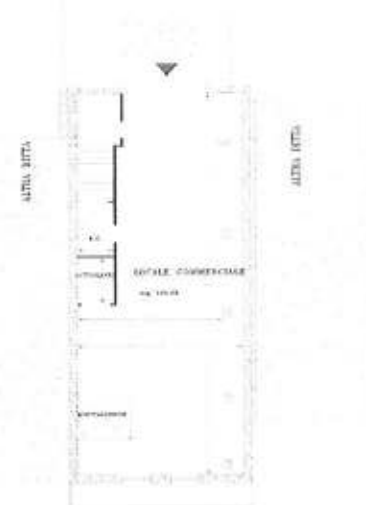
METRI QUADRATI INDICATIVI 126
TIPOLOGIA Locale commerciale

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE L'immobile è inserito a ridosso del borgo antico
NUMERO DEI PIANI 1 Piano Primo

STATO DI CONSERVAZIONE Lo stato di conservazione è buono

PREZZI E CONDIZIONI DI VENDITA €. 122.000,00

DISEGNO SCHEMATICO DELL'IMMOBILE



PIANTA PIANO PRIMO
LIVELLO VIA ISTONIA
SITUAZIONE RILEVATA

FOTOGRAFIE SCATTATE SUL POSTO

