

TRIBUNALE DI VASTO (CH)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.67/2024 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

DATI OSCURATI

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. 087358888 – 3393615763

architettomicheletartaglia@gmail.com

michele.tartaglia@archiworldpec.it

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

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare n.67/2024 R.G.E.*

PARTE RICORRENTE: (Creditore) “ [REDACTED] ”

CONTROPARTE: (Debitore) [REDACTED]
Via Attilio Di Camillo MONTEODORISIO (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. 087358888; cell. 3393615763; P.I.V.A. 00320020696.

AVENDO RICEVUTO

In data 17.12.2024 la notifica per la prosecuzione delle operazioni di stima degli immobili, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Vasto Dr. Italo Radoccia, 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. 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 sopprimerli 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 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 del 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 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. Esami 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 Monteodorisio (CH);
- ❖ Reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e relativi certificati di abitabilità rilasciati da comune di Monteodorisio, 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 17.12.2024 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 Monteodorisio (CH) foglio 15 [REDACTED]

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno 20.01.2025 alle ore 11,30, 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 Monteodorisio (CH), in Via Attilio Di Camillo [REDACTED], sottoposto a pignoramento, al sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] [REDACTED] funzionario I.V.G.; che hanno 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 Monteodorisio, 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.

(ALLEGATO A)

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 01.04.2025 riporta che l'atto giudiziario è stato presentato il 29.11.2024; Registro Particolare n. 17398, Registro Generale n. 22052:

(ALLEGATO B)

- *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 sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

L'immobile è pervenuto a [REDAZIONE]

- *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.*

La visura catastale effettuata dal sottoscritto in data 23.10.2023 riporta l'unità immobiliare censita nel comune di Monteodorisio (CH) (cod. f582) Catasto Fabbricati:

[REDAZIONE] cat. A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani superficie catastale mq.107 totale escluse aree scoperte mq.97 rendita €. 125,50 in indirizzo Largo San Francesco n. 10 Piano T - 1 .

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in Visura dei dati di Superficie.

Allegato C

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

La planimetria reperita dalla visura catastale effettuata il 6.03.2025, è datata 30.11.1965 e confrontata con la situazione attuale dell'immobile, riporta alcune differenze che sono: al Piano Terra una diversa

disposizione delle porte di accesso su ex [REDACTED], l'ingresso non è posto più centralmente all'abitazione ma è spostato lateralmente e inoltre prima della porta di ingresso è stato ricavato un piccolo androne esterno, all'interno vi è un piccolo atrio di ingresso da dove si accede alla cucina e al soggiorno non più separati da una parete, ma messi in comunicazione tramite un'apertura ad arco nella parete stessa; la finestra del soggiorno è stata ampliata e ora occupa quasi tutta la parete, nella cucina inoltre al posto della porta di ingresso è stata ricavata una finestra che da luce alla stessa. Nel primo piano la seconda stanza da letto è stata rimpicciolita per far posto a un piccolo bagno ricavato con la costruzione di una parete divisoria nella camera da letto.

L'aggiornamento della planimetria catastale può essere eseguito solo dietro un atto urbanistico autorizzativo, in questo caso, a sanatoria onerosa, per diversa disposizione interna, rilasciato dal comune di Monteodorisio. Successivamente sarà possibile dotare l'abitazione anche di regolare agibilità.

Allegato D

- *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 competenti.*

Per accertarsi se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa, il sottoscritto ha fatto regolare richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistico del comune di Monteodorisio. Il tecnico incaricato mi ha rilasciato una documentazione tecnica intestata al sig. [REDACTED]

[REDACTED] e una concessione a sanatoria rilasciata il 6 marzo 1998 che però riguardano un fabbricato sempre sullo stesso foglio di mappa con particella n.647 adiacente alla particella n. 1 pertanto non ha niente a che fare con il fabbricato oggetto di questa stima. Dall'esame della planimetria allegata al progetto rilasciato dal comune risulta che l'edificio era già esistente e non poteva essere altrimenti visto che l'accatastamento in essere, presso l'agenzia del territorio di Chieti, porta la data del [REDACTED], anteriore alla licenza rilasciata dal comune di Monteodorisio. Sollecitato il tecnico ad approfondire la ricerca ha confermato che non esistono progetti per quel fabbricato e nè esistono progetti a sanatoria.

Allegato E

- *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.*

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 da cielo a terra.

- *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

Sezione A GENERALITA'

Atto Giudiziario del 20.11.2024 Pubb. Uff. UNEP TRIBUNALE DI VASTO C.F. 92000250692 Numero di Repertorio 1169;

SEZIONE B - IMMOBILI

Unità negoziale n.1:

immobile n.1

comune F582 Monteodorisio (CH)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio di mappa n.15 [REDACTED]

Natura A4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani

Indirizzo Via Di Camillo Attilio [REDACTED]

SEZIONE C - SOGGETTI

A FAVORE

Soggetto n. 1 in qualità FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

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

CONTRO

Soggetto n. 1 in qualità CONTRO

Cognome [REDACTED] a Monteodorisio (CH)

Sesso M Codice Fiscale [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di PROPRIETA'
per la quota di 1/1

SEZIONE D - Ulteriori informazioni

Altri Aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Con riferimento all'immobile di cui al quadro "B" si precisa che il presente pignoramento si intende esteso ad ogni annesso, connesso, adiacenza, pertinenza, accessione e costruzioni sovrastanti relativamente a i diritti che su di esso vantano.

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

L'immobile attualmente è occupato dal sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile.

- *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 non è dato in locazione e al momento della visita non si è riscontrata la presenza di altre persone.

- *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 non ritiene di poter frazionare il bene in più parti essendo la stessa di modeste dimensioni e impossibile da frazionare.

- *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.15 comune di Castiglione Messer Marino							
particella	sub		Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
■	■		A4	2	4,5 vani	Totale mq.107 totale escluse aree scoperte mq.97	€. 125,50

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il fabbricato è ubicato nel comune di Monteodorisio (CH) in Via Attilio Di Camillo n. ■ in zona periferica in prossimità del centro storico ed è inserito in un piccolo isolato realizzato alla fine degli anni cinquanta e gli inizi degli anni sessanta.

(Allegato G)

Inquadramento storico e cronistoria dell'immobile

Il fabbricato è parte integrante di un piccolo isolato costruito tra la fine degli anni cinquanta e gli inizi degli anni sessanta, si trova in posizione nord rispetto al centro città e nella zona nuova del paese, nelle immediate vicinanze vi è anche un piccolo supermarket che serve il quartiere.

Caratteristiche tecniche dell'immobile

L'immobile è composto di due piani abitativi, nel piano terra oltre all'ingresso vi è la cucina e un soggiorno pranzo, al primo piano troviamo due stanze da letto e un piccolo bagno dotato di doccia e dei servizi sanitari, inoltre le due stanze da letto si affacciano entrambe su dei balconi, il balcone della stanza su via ■ è più grande di quello che si affaccia dalla stanza piccola sul retro. Il collegamento verticale tra i due piani si ha tramite una comoda scalinata in due rampe. I pavimenti interni sono in gres porcellanato per tutti gli ambienti abitabili, la rampa di gradinata è formata con pedate e alzate in pietra da taglio. L'abitazione è dotata di impianto idraulico, elettrico e termico perfettamente funzionanti. Le pareti risultano tutte tinteggiate e non si notano segni di umidità o muffa. Gli infissi di porte e finestre sono in legno al piano terra sono a tinta naturale, mentre al primo piano sono tinte di colore bianco e sono più vecchie, le porte delle stanze e del bagno sono in legno verniciate di bianco. Esternamente la facciata che da su via ■ ha il piano terra ritinteggiato mentre il primo piano conserva ancora la vecchia tinteggiatura. La struttura portante del

fabbricato è in muratura i solai sono in latero cemento la copertura è a tetto con manto di coppi. Tutta l'abitazione è in buono stato di conservazione.

(ALLEGATO H)

COMPUTO SUPERFICI UTILI LORDE

INDICAZIONE	SUPERFICIE
PIANO TERRA E PRIMO PIANO	Mq. 85,00
BALCONI	MQ. 5,00

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 2° semestre 2024 risulta che il valore di mercato in euro/mq per gli immobili del tipo abitazioni civili poste in zona B1 centrale/Centro abitato è in Provincia di Chieti, ubicati nel Comune di Monteodorisio in stato conservativo buono oscilla tra un valore min. di 590,00 €/mq. ed un valore max di 880,00 €/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 dell'abitazione le finiture interne i servizi ecc:
- **Abitazione 800,00 €/mq. - superfici esterne 400/ €/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 lorde
 - **Abitazione mq. 85,00 X €/mq. 800,00 = €. 68.000,00**
 - **Superfici esterne mq. 5,00 X €/mq. 400 = €. 2.000,00**

Il valore totale del lotto unico pertanto è:

€.68.000,00 + 2.000,00 = €. 70.000,00

VALORE COMMERCIALE del LOTTO €70.000,00 (settantamila)

Il valore commerciale dell'immobile sopradescritto, non tiene conto delle spese che si dovranno affrontare per il P. a C. a sanatoria delle modifiche interne e del successivo accatastamento.

- *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 I

- *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 nell'Allegato L

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.).

Le fotografie sono state allegate con Allegato I; la relativa planimetria è allegata al n. H la bozza dell'ordinanza così come l'avviso di vendita allegato L.

- *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 11.04.2025

- *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.

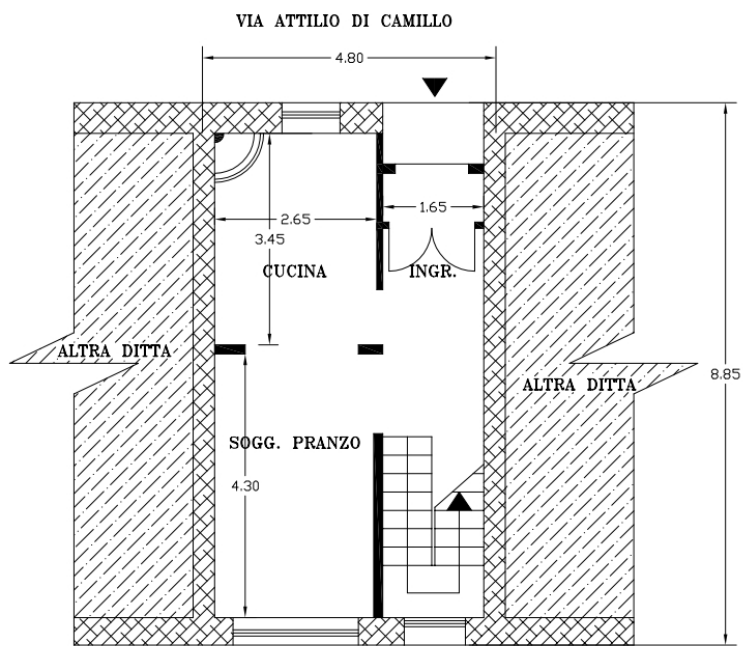
CONGEDO C.T.U.

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.

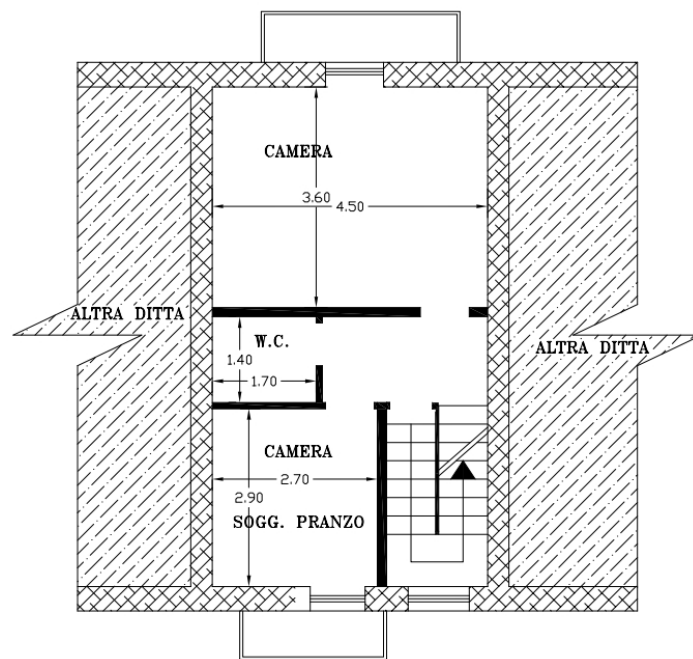
Con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Michele Tartaglia



PIANO TERRA
SITUAZIONE ATTUALE RILEVATA



PIANO PRIMO
SITUAZIONE ATTUALE RILEVATA







