

## TRIBUNALE DI VASTO

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

#### Esecuzione Immobiliare n. 65/2020

Promossa da:

Contro:

Il sottoscritto Arch. BRIGHELLA LUIGI, con studio in Vasto (CH) Via Nicola Bosco 29/B iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 458 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione immobiliare Dott. Tommaso David,

#### e s p o n e

quanto appreso relativamente alla procedura esecutiva n. 65/2020 promossa da \_\_\_\_\_, contro  
*Allegato "N"* – Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia-

#### OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto veniva nominato tecnico d'ufficio per la causa sopra detta, in data 05.02.2021 nella quale ha ricevuto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*a) Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*

*b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*

*1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

*2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni 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 difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

*5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai*



sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

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

**7)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazioni da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**8)** riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

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

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

**12)** Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

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

**14)** Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tale 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 eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

18) 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, etc).

19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3' comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G. E.

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

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.

## OPERAZIONI PERITALI

### Premesso

In data 15.04.2021, previo avviso dato alle parti a mezzo PEC inviata dal CTU, il sottoscritto, alle ore 15,00 si recava in \_\_\_\_\_ presso l'immobile oggetto di esecuzione, per effettuare le operazioni peritali. Alla presenza della Signora \_\_\_\_\_, il sottoscritto eseguiva il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato.

In data 14.06.2021, previo avviso dato alle parti a mezzo PEC inviata dal CTU, il sottoscritto, alle ore 15,00 si recava ulteriormente a \_\_\_\_\_ presso l'immobile oggetto di esecuzione. Alla presenza della Signora \_\_\_\_\_ (sorella della Signora \_\_\_\_\_), il sottoscritto eseguiva un ulteriore rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato, annotando le caratteristiche di ogni singolo locale, le sue finiture, il loro stato di conservazione e quanto altro ritenuto utile per rispondere in modo circostanziato ai quesiti postimi.

Delle ispezioni sono stati redatti regolari verbali che qui di seguito si allegano (**Allegato "A"** - Verbali inizio operazioni peritali). Le operazioni peritali eseguite dallo scrivente consistono in:

- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- Rilievo planimetrico;
- Restituzione grafica;
- Ricerche catastali e ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Chieti;
- Richiesta dati, certificazioni urbanistiche presso il Comune di Vasto;
- Richiesta informazioni Tribunale di Vasto.
- Richiesta informazioni all'Amministratore condominio \_\_\_\_\_



## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

*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 al termine previsto dall’arti. 567, comma 2, c.p.c.*

Si attesta la completezza dei documenti di cui all’art. 567, 2° comma, c.p.c.

*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.*

Nell’Atto di pignoramento, datato 10.09.2020 pervenuto al Tribunale di Vasto in data 25.09.2020, si legge:

“.....tanto premesso , come in epigrafe costituita, rappresenta e difesa, intende sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata, l’ immobile e pertinenze del quale fornisce la seguente descrizione: **piena ed esclusiva proprietà (1/1) in capo alla signora** Comune di e precisamente appartamento composto dai piani quarto e quinto di 9 catastali, confinante con vano scala, proprietà a più lati, salvo altri, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 39, particella 5337, sub 17, piano 4° e 5°, z.c. U, cat A/2, cl. 2, vani 9, R.C. Euro 836,66.

.....e ha sottoposto a pignoramento come in effetti pignora, sulla base del sopra richiamato titolo edilizio, gli immobili come sopra descritti, con tutti i frutti, accessori, pertinenze e accessione di titolarità dei debitori **piena ed esclusiva proprietà (1/1) in capo alla signora** Comune di e precisamente appartamento composto dai piani quarto e quinto di 9 catastali, confinante con vano scala, proprietà a più lati, salvo altri; distinto al NCEU di detto Comune al foglio 39, particella 5337, sub 17, piano 4° e 5°, z.c. U, cat A/2, cl. 2, vani 9, R.C. Euro 836,66.

La proprietà così come riportata risponde a quanto indicato nell’atto di pignoramento e nella certificazione ipotecaria.

A seguito della variazione catastale (esatta rappresentazione grafica) effettuata in data 25.06.2021 autorizzata dall’Ill.mo Sig. Giudice, il bene pignorato risulta così costituito:

Comune di Vasto

Fg. 39 P.IIa 5337 sub 17, Viale , piano 4° e 5°, Cat. A/2, classe 2 con vani 9 Superficie Catastale mq 150 totale escluse aree scoperte: mq 141 Rendita Euro 836,66.

(vedasi **Allegati “B”, “C”, e “D”** - visura catastale, planimetria catastale dell’ immobile e stralcio di planimetria catastale). Si precisa inoltre, la regolarità delle trascrizioni stesse 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 successione o simili) ed i relativi costi”.*

L’ unità immobiliare sita in al Fg. 39 P.IIa 5337 sub 17 appartiene alla Signora per l’intera quota, pervenuta per atto di compravendita Repertorio n. 33729 del 19.02.2010 redatto dal notaio , trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti al Reg. Part. 2913 Reg. Gen. 4010 del 03.03.2010.



(vedasi *Allegato "E"* – Trascrizione atto di Compravendita).

**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.**

Dalla visura catastale per immobile (vedasi *Allegato "B"* – Visura Catastale), si evince che il bene è identificato all'attuale Catasto Fabbricati nel Comune di \_\_\_\_\_ al Fg. 39 P.IIa 5337 sub 17 e precisamente:

**Comune di Vasto**

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
39	5337	17	A/2	2	vani 9	150 mq	836,66

Il bene è intestato a \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Fg. 39 particella 5337 hanno subito le seguenti variazioni: (vedasi *Allegato "F"* – Visura Storica)

- Una VARIAZIONE del 23/06/2021 protocollo n. CH0046335 in atti dal 25/06/2021 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 16540.1/2021)
- Una Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2010 protocollo n. CH0039210 in atti dal 16/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1740.1/2010)
- Una Variazione del 16/02/2009 protocollo n. CH0043928 in atti dal 16/02/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1557.1/2009)
- Un STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/03/2010 Repertorio n.: 33729 Rogante: ALBERGO MICHELE Sede: PESCARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2913.1/2010)
- Una del 16/02/2009 protocollo n. CH0043928 in atti dal 16/02/2009 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1557.1/2009)
- Una VARIAZIONE del 25/01/2006 protocollo n. CH0010024 in atti dal 25/01/2006 DEMOLIZIONE TOTALE E FUSIONE (n. 1982.1/2006)
- Un STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2007 Repertorio n.: 43931 Rogante: BAFUNNO ANDREA Sede: SAN SALVO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3202.1/2007)
- Un STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/02/2006 Repertorio n.: 39745 Rogante: BAFUNNO ANDREA Sede: SAN SALVO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1745.1/2006)
- Una VARIAZIONE del 25/01/2006 protocollo n. CH0010024 in atti dal 25/01/2006 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE E FUSIONE (n. 1982.1/2006)

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

Si è provveduto, dopo l'autorizzazione dell'Ill.mo Signor Giudice Dott. Tommaso David alla variazione della planimetria catastale per l'esatta rappresentazione grafica.



La distribuzione degli ambienti interni è evidente nel rilievo metrico effettuato dal sottoscritto e riportato in scala 1:100 e nelle planimetrie catastali in scala 1:200. (vedasi **Allegato "G"** Planimetrie di rilievo e **Allegato "C"** – Planimetria catastale dell' immobile)

**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.**

Dopo aver consultato l'Ufficio Urbanistico del Comune di , si evince che l'immobile pignorato sito nel Comune di distinto in Catasto Urbano Fg. 39 P.Illa 5337 sub 17 è stato realizzato con Permesso di Costruire n° 165/2005 del 01.02.2007 e Variante n° 15/2001 del 01.03.2011. In data 30.05.2013 è stata rilasciata dal Dirigente Settore Urbanistica Dott. Arch. Pasquale D'Ermilio il Certificato di Agibilità Prot. n. 55110 – AGI 182/2011. Non c'è corrispondenza tra gli elaborati grafici del Permesso di Costruire in Variante n° 15/2001 del 01.03.2011 (pianta del piano quarto e pianta del piano quinto sottotetto) e la planimetria catastale redatta in data 16.02.2009 dal Geom. (vedasi **Allegato "L"** copia degli elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire in Variante, del Certificato di Agibilità e planimetria catastale).

La situazione attuale (vedasi **Allegato "G"** Planimetrie di rilievo) è difforme rispetto alle Concessioni sopra citate per una diversa ed esatta distribuzione degli spazi interni. Occorre presentare la richiesta in Sanatoria presso il Comune di Vasto e agli altri enti competenti. I costi relativi per la definizione della Sanatoria (Costo oblazione, contributi di concessione, diritti, spese tecniche, I.V.A. cassa, agibilità ecc.) Ammontano a circa Euro 10.000,00.

In caso di diniego della sanatoria ( per sopravvenute norme e regolamenti urbanistici o per altre eventuali motivazioni o cause) da parte del Comune di Vasto occorre ristabilire le destinazioni d'uso e le dimensioni dell'immobile come dal Permesso di Costruire in Variante n° 15/2011 del 01.03.2011. Il piano quinto (sottotetto) deve essere adibito a sottotetto non abitabile. Occorre ristabilire le altezze e le dimensioni del piano sottotetto come da Permesso di Costruire in Variante n° 15/2011 del 01.03.2011. Gli arredi del piano quinto sottotetto devono essere smantellati.

**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;**

Occorre presentare, per l'immobile pignorato sito nel Comune di distinto in Catasto Urbano Fg. 39 P.Illa 5337 sub 17 la richiesta in Sanatoria presso il Comune di e agli altri enti competenti. I costi relativi per la definizione della Sanatoria (Costo oblazione, contributi di concessione, diritti, spese tecniche, I.V.A. cassa, agibilità ecc.) Ammontano a circa Euro 10.000,00.

**7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazioni da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**



Dalla visura catastale per immobili (vedasi **Allegato "B"** – Visure Catastali) e dalla Trascrizione dell'atto di compravendita Repertorio 33729 del 19.02.2010 redatto dal notaio , trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti al Reg. Part. 2913 Reg. Gen. 4010 del 03.03.2010 (vedasi **Allegato "E"** – Trascrizione atto di Compravendita), si evince che il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Fg. 39 P.lla 5337 sub 17 e precisamente:

**Comune di Vasto**

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
39	5337	17	A/2	2	vani 9	150 mq	836,66

Il bene è intestato a Proprietà per 1/1

e dunque il bene (catastalmente e in conservatoria ) non è gravato da censo, livello o uso civico.

Dalla ricerca sul portale SIT Trigno-Sinello si evince che il fabbricato nel Comune di e precisamente al Fg. 39 P.lla 5337 sub 17, risulta non gravato da uso civico.

**8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.**

Dalle informazioni avute dall' Amministratore del Condominio , alla data del 30/06/2021 risultano maturati ed insoluti i relativi importi, precisando che l'anno gestionale condominiale va dal 01/10 di ogni al 30/09 dell'anno seguente:

complessivo di € 3759.91 derivanti da rate bilancio preventivo ordinario

dal 01/10/2020 al 31/07/2021 per € 880.40;

debito derivante da consuntivo dal 01/10/2019 al 30/09/2020 per € 1114.01

debito derivante da consuntivo dal 01/10/2018 al 30/09/2019 per € 1032.59

debito derivante da consuntivo dal 01/10/2017 al 30/09/2018 per € 732.91

Ad oggi non risultano azioni giudiziarie avverso la debitrice.

Ad oggi non risultano spese straordinarie deliberate.

L'importo ordinario annuo , sulla base dei preventivi di gestione, è di circa € 1050.00 .

Dalle informazioni avute dall'amministratore del condominio e dal Tribunale di Vasto non sono in corso procedimenti giudiziari relativo al bene pignorato.

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

L'unità immobiliare sita in Vasto al Fg. 39 P.lla 5337 sub 17 appartiene alla Signora per l'intera quota, pervenuta per atto di compravendita Repertorio 33729 del 19.02.2010 redatto dal notaio , trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti al Reg. Part. 2913 Reg. Gen. 4010 del 03.03.2010. (vedasi **Allegato "E"** – Trascrizione atto di Compravendita).

Il bene non è divisibile.

**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.**



Comune di

**Immobilie Foglio 39 Particella 5337 sub 17**

Sul bene descritto risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 28/12/2020 - Registro Particolare 15231 Registro Generale 20045 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 617/2020 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di . Sede contro
- ISCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 690 Registro Generale 4011 Pubblico ufficiale Repertorio 33730/15639 del 19/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di (PE) Euro 568.012,00 di cui quota capitale Euro 284.006,40 contro
- Annotazione n. 1668 del 08/07/2013 Pubblico ufficiale (MODIFICA ALLE CONDIZIONI DI AMMORTAMENTO) Registro Particolare 1668 Registro Generale 11804
- ANNOTAZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 15758 Pubblico ufficiale Repertorio 48976/13357 del 15/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2230 del 2007 A favore di contro
- ANNOTAZIONE n. 15755/1707 del 13/08/2009 Pubblico ufficiale (RIDUZIONE DI SOMMA) A favore di contro
- Una ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 12049 Pubblico ufficiale Repertorio 44672/10414 del 05/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di Euro 2.200.000,00 di cui quota capitale Euro 1.100.000,00 contro

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

Dal Verbale di sopralluogo del 25.02.2021 redatto dal Custode Giudiziario Avv. si rileva che:  
La Signora dichiara di abitare sola nell'immobile pignorato.

**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.**

Dal Verbale di sopralluogo del 25.02.2021 redatto dal Custode Giudiziario Avv. si rileva che:  
La Signora dichiara di abitare sola nell'immobile pignorato.

**13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del**





**successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.**

Vista la consistenza del bene staggito e considerato che l'Atto di Pignoramento Immobiliare riguarda l'intera proprietà della Signora , il sottoscritto ritiene che l'immobile pignorato debba essere posto in vendita in un unico lotto, e precisamente:

**Lotto n° 1**

**Comune di Vasto Fg. 39 Particella 5337 sub 17**

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:

**“Unità immobiliare ubicata al piano quarto e quinto (sottotetto) con superficie lorda residenziale di circa mq. 103,55, superficie utile residenziale netta di circa mq. 84,60 e superficie lorda non residenziale (sottotetto non abitabile) di circa mq. 94,35, superficie utile non residenziale netta (sottotetto non abitabile) di circa mq. 74,65, superficie balconi di circa mq 38,40 sito nel Comune di n. snc identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° 39 Particella 5337 sub 17, categoria A/2, classe 2, vani 9 superficie catastale mq 150, rendita 836,66.**

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 28/12/2020 - Registro Particolare 15231 Registro Generale 20045 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 617/2020 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di . Sede contro
- ISCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 690 Registro Generale 4011 Pubblico ufficiale Repertorio 33730/15639 del 19/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di (PE) Euro 568.012,00 di cui quota capitale Euro 284.006,40 contro
- Annotazione n. 1668 del 08/07/2013 Pubblico ufficiale (MODIFICA ALLE CONDIZIONI DI AMMORTAMENTO) Registro Particolare 1668 Registro Generale 11804
- ANNOTAZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 15758 Pubblico ufficiale Repertorio 48976/13357 del 15/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2230 del 2007 A favore di contro
- ANNOTAZIONE n. 15755/1707 del 13/08/2009 Pubblico ufficiale (RIDUZIONE DI SOMMA) A favore di contro
- Una ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 12049 Pubblico ufficiale Repertorio 44672/10414 del 05/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di Euro 2.200.000,00 di cui quota capitale Euro 1.100.000,00 contro



## In ditta Omissis 1.

**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 attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadrato ed il valore totale.**

### Descrizione degli immobili

#### Lotto n° 1

#### Comune di Vasto Fg. 39 Particella 5337 sub 17

L'immobile staggito è ubicato nel comune di (CH) al . L'unità immobiliare è stata realizzata nell'anno 2009, su un'area planimetricamente regolare e orograficamente quasi pianeggiante, ricadente nel vigente P.R.G. comunale di (CH) in Zona B1 – zona di completamento saturo semintensiva. (vedasi *Allegato "H"* – Stralcio di P.R.G.)

Strutturalmente l'immobile è realizzato in cemento armato con tamponature in laterizio: le facciate sono intonacate e tinteggiate e rivestite con piastrelle in gres come si evince dalla documentazione fotografica allegata ed è in buono stato di conservazione (vedasi *Allegato "I"* – Documentazione fotografica).

L'unità immobiliare pignorato è ubicato al piano quarto e quinto (sottotetto) in un edificio edilizio.

Al piano quarto e quinto (sottotetto), accessi in pvc, segnano l'ingresso all'unità abitativa.

L'immobile pignorato al piano quarto è composto da un ingresso-soggiorno-pranzo, cucina (mancano gli arredi), camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie utile pari a circa mq 84,60 e lorda pari a circa mq 103,55 con balconi di superficie pari a circa mq 25,80. L'immobile pignorato inoltre al piano quinto (sottotetto) è composto da vani non abitabili per una superficie utile pari a circa mq 74,65 e lorda pari a circa mq 94,35 con balconi di superficie pari a circa mq 12,60. Nei vani del sottotetto dovranno essere smantellati gli arredi (letto, armadi, cucina ecc.). La destinazione d'uso del piano sottotetto deve essere sottotetto non abitabile. I piani sono collegati tramite una scalinata internain legno e un vano scala condominiale.. (vedasi *Allegato "G"* planimetrie di rilievo).

Gli ambienti del piano quarto hanno un'altezza di circa cm. 272, sono intonacati e tinteggiati e rivestiti con mattoni a faccia vista e pavimentati con mattonelle di monocottura e parquet. Il bagno consta di lavabo, doccia, bidet, w.c.. Sia le pareti della cucina che quella del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono del tipo legno tamburato, gli infissi in pvc provviste di tapparelle.

I balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica e il parapetto è in cemento e in ferro.

Gli ambienti del piano sottotetto hanno un'altezza di circa cm. 309, 307, 295, 122, 116, 105, 98 e 93, sono intonacati, tinteggiati e rivestiti con mattoni a faccia vista, pavimentati in parquet e con mattonelle di monocottura. Le porte interne sono in legno gli accessi e gli infissi sono in pvc provviste di tapparelle.

L'unità è provvista di impianto idrico ed elettrico.

L'impianto termico di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da una caldaia che consente anche la produzione di acqua calda.

In generale tutte le rifiniture sono di buone qualità.



## \* **Stima degli immobili**

Il criterio di stima adottato è il *valore di mercato* al quale si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e offerta del medesimo bene al più probabile valore di mercato.

Essendo in grado di definire una scala comparativa dei prezzi è stato scelto come procedimento estimativo il *Metodo diretto o sintetico: per confronto di valori unitari*.

Il valore unitario, ovvero il costo di un'unità di superficie per abitazione è stato ricavato dalla rilevazione di dati reperiti presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che fornisce il valore di mercato abitazioni civili in euro/mq (€ 800,00 min.- € 1.200,00 max) *Allegato "M"* - Banca dati delle quotazioni immobiliari- riferito alla superficie lorda.

Questi ultimi valori vengono aggiornati ogni anno ed ogni semestre.

Tenuto conto di tutto quanto rilevato e relazionato nei paragrafi precedenti, in ordine allo stato di conservazione, alla conformità urbanistica, la zona dove sorge la costruzione (periferica), l'accessibilità, alle caratteristiche estetiche e funzionali, in definitiva preso atto delle più importanti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e dell'appartamento e quant'altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, è risultato che il valore di mercato più probabile è più alto del valore ricavato con la rendita catastale.

Pertanto queste risultanze possono essere assunte pari a:

- € 1.100,00/ mq per la superficie lorda dell'unità immobiliare.

Ne consegue che il valore totale del bene pignorato è il seguente:

### **Sup. Lorda Unità Immobiliare**

(Piano quarto e quinto ( sottotetto )

**Appartamento** mq 103,55 x 1,00 = **mq 103,55**

**Sottotetti non abitabile** mq 94,35 x 0.50 = **mq 47,20**

**Balconi** mq 38,40 x 0.30 = **mq 11,52**

**Superficie commerciale complessiva** mq **162,27**

**Costi per la Sanatoria** circa € 10.000,00

**Valore di mercato** mq 162,27 x € 1.100,00 = € 178.497,00

**In conclusione il valore di mercato per l'unità abitativa, per la quota di proprietà di pari ad 1/1 individuato al Fg. 39 Particella 5337 sub 17 risulta di € 178.497,00**

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

Nell'*Allegato "I"* si riporta ampia e dettagliata documentazione fotografica dei beni, ritraenti gli esterni e gli interni.

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

Dal portale dei servizi online Uffici Giudiziari non si evince nessun altro creditore iscritto e non intervenuto.

**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.*

In conclusione la proprietà così come riportata nei paragrafi precedenti risponde a quanto indicato nel pignoramento.

## **RIEPILOGO BENI PIGNORATI:**

**Comune:**

**Lotto n° 1**

**Comune di Fg. 39 Particella 5337 sub 17**

Unità immobiliare al Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° 5337 sub 17, categoria A/2, classe 2, vani 9 superficie catastale mq 150 rendita 836,66.

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 28/12/2020 - Registro Particolare 15231 Registro Generale 20045 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 617/2020 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di . Sede contro
- ISCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 690 Registro Generale 4011 Pubblico ufficiale Repertorio 33730/15639 del 19/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di (PE) Euro 568.012,00 di cui quota capitale Euro 284.006,40 contro
- Annotazione n. 1668 del 08/07/2013 Pubblico ufficiale (MODIFICA ALLE CONDIZIONI DI AMMORTAMENTO) Registro Particolare 1668 Registro Generale 11804
- ANNOTAZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 15758 Pubblico ufficiale Repertorio 48976/13357 del 15/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2230 del 2007 A favore di contro
- ANNOTAZIONE n. 15755/1707 del 13/08/2009 Pubblico ufficiale (RIDUZIONE DI SOMMA) A favore di contro
- Una ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 12049 Pubblico ufficiale Repertorio 44672/10414 del 05/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di Euro 2.200.000,00 di cui quota capitale Euro 1.100.000,00 contro

**Descrizione: Unità abitativa** al piano quarto è composto da un ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, camere da letto, bagno e disimpegno e al piano quinto (sottotetto) è composto da vani non abitabili L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

La superficie netta residenziale è di mq 84,60

La superficie netta non residenziale è di mq 74,65 e di balconi è di mq 38,40.

La superficie lorda residenziale è di mq 103,55.



La superficie lorda non residenziale è di mq 94,35.  
L'unità abitativa è abitata dall'esecutato.  
L'immobile è stato realizzato nell'anno 2009.  
Valore di mercato € 178.497,00  
Costi per la Sanatoria circa € 10.000,00  
Il lotto per il prezzo a base d'asta di € 178.497,00  
In ditta Omissis 1.

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

Nella documentazione reperibile e da me consultata, non è presente l'Attestato di prestazione energetica. Si premette la mia disponibilità a redigere l'Attestato di prestazione energetica previa fornitura da parte della Signora ~~XXXXXXXXXX~~ della documentazione necessaria riguardante l'impianto di riscaldamento.

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

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, si riportano riassuntivamente:

- a) La data di incarico: 05.02.2021;
- b) La data de verbale di accettazione: 15.02.2021;
- c) La data di inizio delle operazioni peritali: 15.04.2021;
- d) I giorni concessi per l'espletamento dell'incarico: 90 giorni.
- e) La data di proroga per l'espletamento dell'incarico concessa dal Giudice: 60 giorni.
- f) La data stabilita come termine per l'espletamento dell'incarico: 14.07.2021.

Vasto, li 12.07.2021 Il C.T.U.  
Dott. Arch. Luigi Brighella

#### **ALLEGATI**

- Allegato "A": - Verbali inizio operazioni peritali-*
- Allegato "B": - Visura catastale-*
- Allegato "C": - Planimetria catastale dell'immobile-*
- Allegato "D": - Stralcio di planimetria catastale-*
- Allegato "E": - Copia della trascrizione Atto di Compravendita—*
- Allegato "F": - Visura storica dell' immobile-*
- Allegato "G": - Planimetria di rilievo-*
- Allegato "H": - Stralcio di P.R.G vigente -*
- Allegato "I": - Documentazione Fotografica (Foto da 1 a 16)-*
- Allegato "L" - Copia degli elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire in Variante, del Certificato di Agibilità e planimetria catastale)-*
- Allegato "M" - Banca dati delle quotazioni immobiliari-*
- Allegato "N" - Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia-*

**OMISSIS 1:**

**BOZZA DELL'ORDINANZA E DELL'AVVISO DI VENDITA:**

## **Lotto n° 1**

### **Comune di Fig. 39 Particella 5337 sub 17**

Unità immobiliare al Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° 5337 sub 17, categoria A/2, classe 2, vani 9 superficie catastale mq 150 rendita 836,66.

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 28/12/2020 - Registro Particolare 15231 Registro Generale 20045 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 617/2020 del 12/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di .Sede contro
- ISCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 690 Registro Generale 4011 Pubblico ufficiale Repertorio 33730/15639 del 19/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di (PE) Euro 568.012,00 di cui quota capitale Euro 284.006,40 contro
- Annotazione n. 1668 del 08/07/2013 Pubblico ufficiale (MODIFICA ALLE CONDIZIONI DI AMMORTAMENTO) Registro Particolare 1668 Registro Generale 11804
- ANNOTAZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 15758 Pubblico ufficiale Repertorio 48976/13357 del 15/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2230 del 2007 A favore di contro
- ANNOTAZIONE n. 15755/1707 del 13/08/2009 Pubblico ufficiale (RIDUZIONE DI SOMMA) A favore di contro
- Una ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 12049 Pubblico ufficiale Repertorio 44672/10414 del 05/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di Euro 2.200.000,00 di cui quota capitale Euro 1.100.000,00 contro

**Descrizione: Unità abitativa** al piano quarto è composto da un ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, camere da letto, bagno e disimpegno e al piano quinto (sottotetto) è composto da vani non abitabili L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

La superficie netta residenziale è di mq 84,60

La superficie netta non residenziale è di mq 74,65 e di balconi è di mq 38,40.

La superficie lorda residenziale è di mq 103,55.

La superficie lorda non residenziale è di mq 94,35.

L'unità abitativa è abitato dall'esecutato.

L'immobile è stato realizzato nell'anno 2009.

**Valore di mercato € 178.497,00**

**Costi per la Sanatoria circa € 10.000,00**

**Il lotto per il prezzo a base d'asta di € 178.497,00**

**In ditta Omissis 1.**

