

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
TRIBUNALE DEL VASTO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.49/2021 R.G.E.

OGGETTO:

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n.49/2021 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] presso il Tribunale di Vasto (CH)

PREMESSA:

Con Verbale di Udienza del 14/09/2021, il Sig. Giudice del Tribunale di Vasto, Dott. Tommaso David, nominava CTU il sottoscritto Arch. Sideri Modesto, con studio in Vasto (CH) in via Incoronata 38E, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 538 ed all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Vasto, che accettava con giuramento di rito il giorno 23/09/2021.

OGGETTO DELLA PERIZIA:

Nello stesso Verbale di Udienza del 14/09/2021 suddetto, si fissava il termine di gg. 90 per il deposito dell'elaborato peritale ed il sig. G.E del Tribunale di Vasto, chiedeva di rispondere, relativamente ai beni più avanti specificati, ai seguenti quesiti:

- a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;***
- b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*
  - 1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

- 2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba 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 affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- 8) *riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 9) *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*
- 10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*
- 11) *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*
- 12) *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.***
- 13) *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*
- 14) *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere*

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

- 15) *Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*
- 16) *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.*
- 17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*
- 18) *Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).*
- 19) *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*
- 20) *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*
- 21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle*

*vacazioni e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*

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

### CONSIDERAZIONI GENERALI:

In virtù del ritardo con cui si è potuto accedere ai beni pignorati, a seguito della difficoltà incontrata nel riuscire a contattare le persone in grado di consentire l'accesso agli stessi, ispezionati il 27/06/2022 ed a causa delle condizioni disagiate dell'operare preliminarmente a causa del Covid (accesso agli atti comunali, ecc.), si è palesata la necessità di inoltrare le seguenti richieste di proroga opportunamente concesse:

- Richiesta di proroga n.1 del 21/12/2021 di gg.60 concessa il 02/01/2022;
- Richiesta di proroga n.2 del 02/03/2022 di gg. 60 concessa in pari data;
- Richiesta di proroga n.3 del 10/05/2022 di gg. 60 concessa il 13/05/2022 con scadenza il 12/07/2022

L'immobile pignorato consistente in un appartamento al piano terzo di un complesso immobiliare pluriresidenziale è stato inserito in un lotto unico.

### **Lotto Unico**

Bene di proprietà pari ad 1/1 in capo alla signora [REDACTED]:

1. Appartamento posto al piano terzo di un più vasto fabbricato sito in Comune di Castiglione Messer Marino (CH) alla via Colapietro n.45, censito nel Comune di Castiglione Messer Marino (CH) al foglio 25 particella 410 subalterno 5.

### OPERAZIONI PERITALI:

A seguito delle difficoltà incontrate dal Custode Giudiziario nominato dal Giudice Avv. Marco Fanghella nel contattare la debitrice e nel riuscire a procedere alla ispezione dell'immobile, si è potuto procedere con le operazioni peritali ed all'accesso presso i locali pignorati solo in data 27/06/2022. In tale sopralluogo quindi si constatava l'assenza di qualunque occupazione e si effettuavano gli opportuni riscontri, misure e rilievi metrici e fotografici, il tutto come da verbale sottoscritto e redatto in pari data dal sottoscritto e dal custode nominato suddetto.

Il CTU, per quanto di spettanza, esponeva il contenuto dei quesiti posti dal Giudice e dava inizio alle operazioni peritali di verifica della documentazione in suo possesso relativa ai luoghi oggetto di pignoramento e relativi accessori. Nello specifico venivano esaminati nel dettaglio gli aspetti di carattere urbanistico e catastale degli immobili pignorati e fornite dai

presenti al sottoscritto le informazioni richieste, anche con il supporto dell'accompagnatore, al fine di organizzare compiutamente le operazioni di rilievo dello stato dei luoghi.

Si procedeva dunque all'accesso presso tutti i locali degli immobili oggetto di pignoramento. Venivano eseguite operazioni di sopralluogo consistenti nel rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto della procedura con la schedatura delle caratteristiche di ogni singolo locale, delle finiture, lo stato di conservazione, e quanto altro ritenuto utile per rispondere in modo circostanziato ai quesiti posti.

## **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE**

### **a) Verifica dei documenti ex art.567 c.p.c.**

Dall'esame del fascicolo della procedura esecutiva, risulta che la documentazione è completa e idonea secondo quanto previsto al comma 2 dell'art.567 del c.p.c.

### **b) Stima del bene**

#### **1. Individuazione dei beni pignorati**

Sulla base della Nota di Trascrizione del 05/08/2021 n.14604 di Registro Generale e n.11287 di Registro Particolare del Conservatore dei Registri Immobiliari di Chieti, relativa all'Atto di Pignoramento datato 22/06/2021 che ha dato inizio alla procedura, il promotore dell'esecuzione immobiliare chiedeva il pignoramento dei seguenti beni immobili:

Bene di proprietà pari ad 1/1 in capo alla signora XXXXXXXXXX:

1. Appartamento posto al piano terzo di un più vasto fabbricato sito in Comune di Castiglione Messer Marino (CH) alla via Colapietro n.45, censito nel Comune di Castiglione Messer Marino (CH) al foglio 25 particella 410 subalterno 5.

#### **2. Titolo di acquisto della proprietà e continuità delle trascrizioni**

A seguito delle ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare – e di quanto evidenziato nella certificazione notarile datata 23/08/2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto in data 30/08/2021, sugli immobili si relaziona quanto segue:

1. Appartamento posto al piano terzo di un più vasto fabbricato sito in Comune di Castiglione Messer Marino (CH) alla via Colapietro n.45, censito nel Comune di Castiglione Messer Marino (CH) al foglio 25 particella 410 subalterno 5.

⋮

- Trascr. N.21067/13772 del 02/11/2009: Atto pubblico di Compravendita del 26/10/2009, Rogante: LITTERIO CAMILLO con sede in VASTO mediante il quale la signora:

- [REDACTED]  
vendeva in favore della signora [REDACTED] nata in Roma il 23.05.1975 (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 la proprietà del bene suddetto in regime di separazione dei beni

- Successione reg. a Vasto 1l 19/10/1994 al n. Rep. 78/504, Trascr. N.7463/5946 del 05/06/1995 devoluta per testamento (non risulta trascritta accettazione eredità) con la quale dal de cuius:

- [REDACTED], nata a Castiglione M.M. il 01/02/1899 e deceduta il 31/07/1992  
- Per successione in favore della signora [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 intera proprietà del bene suddetto

### **3. Verifica catastale**

Dalle visure storiche catastali sugli immobili oggetto di pignoramento effettuate in data 03/07/2022 e dalla certificazione notarile datata 23/08/2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto in data 30/08/2021 si evincono le eventuali variazioni dei dati catastali nel ventennio antecedente la trascrizione ed oltre:

1. Appartamento posto al piano terzo di un più vasto fabbricato sito in Comune di Castiglione Messer Marino (CH) alla via Colapietro n.45, censito nel Comune di Castiglione Messer Marino (CH) al foglio 25 particella 410 subalterno 5.

L'immobile in esame è stato regolarmente accatastato assumendo l'odierna identificazione sino dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad eccezione: della variazione dati di superficie del 09/11/2015; della variazione toponomastica del 10/05/2002 (si precisa che il civico verificato sul luogo è 45 e non 43 come riportato in catasto); della variazione del quadro tariffario avvenuta in data 01/01/1992:

Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
25	410	5	A/2	2	5,5 vani	126 mq	411,87 €

#### **4. Verifica idoneità planimetrica catastale**

Dalle planimetrie acquisite presso l'Ufficio del Territorio in data 25/02/2022 e dalla verifica effettuata nel sopralluogo del 27/06/2022 si sono riscontrate le seguenti differenze tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali.

1. Appartamento posto al piano terzo di un più vasto fabbricato sito in Comune di Castiglione Messer Marino (CH) alla via Colapietro n.45, censito nel Comune di Castiglione Messer Marino (CH) al foglio 25 particella 410 subalterno 5.

Il sopralluogo ha evidenziato la difformità nel balcone del prospetto Nord della camera da letto che, presente sia nello stato dei luoghi che nel progetto approvato, non risulta nella planimetria catastale presumendo un errore di rappresentazione in fase di accatastamento iniziale.

#### **5. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene:**

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Messer Marino è stato possibile ricostruire e verificare in maniera pressoché completa la regolarità urbanistica della unità immobiliare oggetto di pignoramento e le difformità da sanare.

1. Appartamento posto al piano terzo di un più vasto fabbricato sito in Comune di Castiglione Messer Marino (CH) alla via Colapietro n.45, censito nel Comune di Castiglione Messer Marino (CH) al foglio 25 particella 410 subalterno 5.

Il complesso edilizio in cui è ricompreso il locale suddetto è stato realizzato con Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 09/11/1966 rilasciato dal Sindaco del comune di Castiglione M.M. con prot.3525 pratica n.31.

Successivamente è stato Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 22/07/1968 dal Sindaco del comune di Castiglione M.M. per modifiche al prospetto Nord dell'edificio a firma del Geom. Francesco Zanna.

In data 28/10/2009 con prot.3305 è stata presentata una DIA per opere di manutenzione straordinaria sulla unità immobiliare in oggetto a firma del Geom. Antonio Mucilli.

Non risultano difformità tra ultimo progetto presentato e stato dei luoghi.

Il progetto approvato, come detto, risulta conforme con lo stato dei luoghi, ma necessita una variazione catastale con DoCFa che riporti la rettifica planimetrica con inserimento del balcone mancante in planimetria catastale sul lato nord.







Alla stima del valore di mercato dell'immobile, ferma restando la premessa, si è pervenuti mediante l'applicazione del procedimento estimativo detto "sintetico-comparativo diretto", ponderato per punti di merito, basato cioè su raffronto diretto tra il bene in questione e dei beni simili presenti nella medesima zona aventi analoghe caratteristiche.

La stima del valore del bene ha preso in considerazione sia dati ottenuti dall'indagine di mercato di beni simili presenti nella zona attraverso il ricorso alla valutazione delle proposte di vendita delle agenzie Immobiliari del territorio, sia attraverso i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferiti al secondo semestre 2021) determinati sulle diverse tipologie e destinazioni presenti nelle microzone urbane in cui è stato suddiviso il Comune di Castiglione Messer Marino, tenuto conto delle particolari caratteristiche sia esogene che endogene degli immobili, tra gli altri: accessibilità, aree di sosta in prossimità, servizi di quartiere, anno di costruzione, i materiali usati, finiture realizzate, interventi di manutenzione, adeguamento normativo degli impianti, stato di conservazione dell'immobile, ecc.

Nell'analisi volta a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione sono stati presi a riferimento i valori medi unitari (€/mq) desunti dai valori attualmente oggetto di compravendita nella zona. Tali valori sono stati poi riferiti alle superfici commerciali (ragguagliate ove necessario) degli immobili di cui alla presente stima per ottenere il prezzo di vendita più probabile, adeguandolo con opportuni coefficienti che tenessero conto, come detto, sia dei fattori esogeni che endogeni del bene.

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali degli immobili è stato effettuato nel rispetto delle linee proposte nei "Manuali della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio inerente le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Infatti le unità immobiliari sono composte solitamente da superficie principale e superfici accessorie: per ottenere la superficie commerciale occorre a quel punto omogeneizzare (ragguagliare) con opportuni coefficienti le superfici accessorie a quella principale.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e può discostarsi dal prezzo di una eventuale effettiva compravendita se questa è dipendente da fattori soggettivi e/o dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## **LOTTO DI VENDITA UNICO**

- Appartamento in Castiglione M.M. alla via Colapietro n.45, foglio 25 part. 410 sub.5

### Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in una palazzina residenziale al centro del paese edificata nella seconda metà degli anni '60. La localizzazione in un comune dell'entroterra dell'alto vastese tende a penalizzare la commerciabilità del bene a causa della scarsità di domanda presente nella zona e dell'orientamento degli acquirenti presenti ad investire in immobili di poco valore al fine di limitare il più possibile l'esposizione finanziaria e puntare ad un investimento maggiore sui costi di ristrutturazione che consentono la personalizzazione dei lavori.

L'appartamento, come detto, è situato al piano terzo di uno stabile edificato alla fine degli anni '60 e si trova in una zona centrale completamente urbanizzata e dotata di servizi di quartiere e generali. L'intero complesso è strutturato con n.3 piani fuori terra ad uso residenziale, con sottotetto accessibile, e con il piano terra ad uso commerciale. La palazzina è strutturata con n.1 appartamento per piano serviti da un vano scala centrale privo di ascensore con struttura portante mista in muratura e pilastri in cemento armato con finiture esterne di discreta qualità che garantiscono uno stato di manutenzione relativamente al periodo di costruzione scarso con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sui prospetti per rifacimento velette e balconi e risanamento per problemi di infiltrazioni di acque meteoriche. L'appartamento, come detto posto al primo terzo, è composto da n.2 camere da letto di cui una matrimoniale, n.1 bagno posto nella zona notte. Nella zona giorno trovano collocazione la stanza cucina-tinello, locale soggiorno-pranzo, un vano ingresso-disimpegno, inoltre è qui presente un piccolo ripostiglio. L'affaccio è su tre lati: nord-ovest, nord-est e sud-est. Tutti i vani principali sono dotati di un balcone di servizio. L'altezza netta è di mt. 2,85. Le finiture interne risultano di tipo medio con pavimenti in gres. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in legno non coibentate con altresì doppi infissi monovetro in alluminio, infissi interni in legno, elementi radianti in ghisa. L'appartamento ha subito dei lavori di manutenzione straordinaria circa venti anni fa con il rifacimento di tutti i pavimenti e rivestimenti, del bagno e cucina, di tutti gli impianti idro-termo-sanitario e

dell'impianto elettrico. Il riscaldamento e l'acqua calda sono gestiti da una caldaia autonoma a gas ubicata all'interno dell'appartamento nella zona cucina.

Le dimensioni sono di seguito specificate:

Appartamento = Sup. Lorda mq. 120,00

Balconi = Sup. Lorda mq. 32,50

### Stima dell'immobile

La determinazione del valore unitario più probabile delle unità immobiliari sopra descritte ad uso residenziale per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere sviluppata come di seguito descritto. Il valore oltre al riferimento ai prezzi di vendita desunti dalle trattative e compravendite presenti nella zona per il tramite delle agenzie immobiliari che per appartamenti di quest'epoca di costruzione tendono ad attestarsi su un valore unitario di 450/550 €/mq lordo, trova un suo valido riferimento nel range fornito dalle quotazioni immobiliari dell'OMI per il comune di Castiglione Messer Marino, zona: centrale/centro abitato (B1), destinazione residenziale con uno stato conservativo normale.

Esso si colloca in una forbice tra €.460/mq netto e €. 690/mq netto.

Nel caso in questione trovano applicazione coefficienti riduttivi in quanto l'immobile rappresenta tutte le istanze della determinazione del valore medio presente nella zona ad eccezione di uno stato di conservazione degli esterni e del tetto tali da necessitare urgenti interventi di riparazione e quindi si utilizzerà un coefficiente di riduzione pari a 0,8 sul prezzo medio di riferimento che in questo caso si prende per l'appartamento pari a €/mq. 500,00

### APPARTAMENTO

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff. ragguglio	Sup. raggugiata	Sup. Commerciale	Valore Unitario Medio	Coeff. riduzione	Valore Immobile
Appartamento	mq 120,00	1,00	mq 120,00	mq 131,00	€. 500	0,8	€.52.400,00
Balconi	mq 32,50	0,30	mq 11,00				

Per cui il **valore totale effettivo di mercato dell'immobile** per arrotondamento si definisce pari a:

**€. 52.000,00**

Da questo valore complessivo devono essere quindi detratti i costi di regolarizzazione urbanistica-edilizia del bene complessivamente valutati in:

€. 1.550,00 costi per regolarità catastale

Per cui il **valore totale effettivo di mercato dell'immobile** (arrotondato) si definisce quale differenza tra il valore immobile e i costi suddetti: €. 52.000 – €. 1.550 = €. 50.450,00

**Il valore complessivo del lotto di vendita** dato dalla differenza dei valori suddetti si arrotonda a

**€. 50.000,00**

**15. Rilievi fotografici degli immobili:**

**LOTTO DI VENDITA UNICO**

- Appartamento in Castiglione M.M. alla via Colapietro n.45, foglio 25 part. 410 sub.5





















**16. Notifica ai creditori iscritti:**

Alla data odierna di consegna della perizia di stima, non risulta avvenuta la notifica ai creditori iscritti ex art.498 c.p.c.

**17. Schede sintetiche:**

<b>LOTTO UNICO</b>	
--------------------	--

Ubicazione dell'immobile n.1	via Colapietro n.45 – 66033 Castiglione M.M. (CH)
Natura e consistenza	Appartamento di mq. 120,00 Balconi di mq. 32,50
Tipologia e collocazione dei beni	Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato residenziale realizzato nei secondi anni 60, accessibile tramite vano sala senza ascensore. L'immobile è composto d n.2 camere da letto, un bagno, cucina-pranzo, soggiorno e n.1 ripostiglio. Affaccio libero su tre lati con rispettivi balconi. Finiture interne di tipo medio-economico con lavori di ristrutturazione e di rifacimento

	impianti eseguiti circa 20 anni fa e con un discreto stato di conservazione, con necessità di lavori di riparazione esterni per infiltrazioni di acque meteoriche
Descrizione catastale	Fg.25 part.410 sub.5 cat. A/2 Cl.2 Cons. 5,5 vani
Occupazione dell'immobile	Libero
Conformità urbanistica	Presente
Servitù attive e passive	Nessuna
Diritti reali gravanti sul bene	██████████ – proprietà 1/1

Sugli immobili suddetti gravano le formalità pregiudizievoli di cui al punto 10 della perizia di stima:

██████████ Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti al Reg. Gen. N.14604 e Reg. part. 11287 del 05/08/2021 a favore di: ██████████

██████████ Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti al Reg. part. 4666 del 02/11/2009 a favore di ██████████

**18. Allegati fotografici e planimetrie:**

Si allegano alla relazione n.6 foto interne e n.6 foto esterne del bene in vendita nonché la relativa planimetria catastale, copia della bozza dell'avviso di vendita. Ci si riserva la trasmissione delle giustificazioni di spesa e del calcolo dei compensi a breve giro e comunque entro e non oltre il termine fissato dal D.P.R. 115/2002 art.71 nel testo vigente.

**19. Comunicazioni alle parti:**

In data 05/07/2022 lo scrivente C.T.U. ai sensi dell'art.173-bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c., concluse le operazioni di stima, ha inviato tutto il materiale via pec alle parti interessate:

██  
██

**20. Deposito telematico:**

Entro la data del 06/07/2021 lo scrivente C.T.U. depositerà con modalità telematica la relazione con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili

Il sottoscritto tecnico incaricato ha esplicitato l'incarico ricevuto entro i termini della proroga richiesta ed ottenuta dal Giudice in data 13/05/2022.

Tanto si riferisce in adempimento all'incarico ricevuto.

Vasto, 05/07/2022

Il C.T.U.

Arch. Sideri Modesto

Allegati:

- Accettazione incarico CTU del 23/09/2021
- Verbale sopralluogo del custode avv. Fanghella del 27/06/2022
- Istanze di proroga del 21/12/2021, 02/03/2022 e 10/05/2022
- Visura storica immobile
- Planimetria catastale, fotografie
- Bozza avviso di vendita