

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare: N° 49/2022 R.G.Es.
Giudice dell'esecuzione: Dott. Tommaso DAVID

Nei confronti di:

- ...
- ...

Promossa da (Creditore procedente):

- ...

Creditori intervenuti:

-RELAZIONE PERITALE- **Stima beni immobili**

Esperto (C.T.U.): Ing. Antonio Michele DI GIACOMO

Via Cardone, 2/4B – 66054 Vasto (CH)

Cell: 3470810247 E-mail: studiodga@libero.it

PEC: antoniomichele.digiacom@ingpec.eu



Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto il 20/09/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 27/10/2022 al n° 19842 R.G. e n° 15658 R.P., **la ... e per essa la procuratrice ... (su istanza dell'Avv. ... con studio in ...)**, richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà e precisamente:

- Appartamento al Piano Terzo sito nel Comune di San Salvo (CH) in Via Tiziano n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 8, Particella: 478, Subalterno: 21 – Natura: A/2 (Abitazione di tipo civile) – Consistenza: 6,5 vani;
- Appartamento al Piano Terra/Rialzato sito nel Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 7, Particella: 2075, Subalterno: 4 – Natura: A/3 (Abitazione di tipo economico) – Consistenza: 5 vani;
- Area Urbana di mq 33 sita nel Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 7, Particella: 2075, Subalterno: 12 – Natura: F/1 (Area urbana).

Accedendo a tale richiesta, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto in data 15/01/2023, ed a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati, ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Antonio Michele DI GIACOMO, come da verbale di accettazione incarico sottoscritto e trasmesso in data 30/01/2023 che si allega alla presente relazione (Allegato A), con assegnazione di 90 giorni per lo svolgimento dell'incarico con scadenza del termine il 30/04/2023. Successivamente, a causa del ritardato versamento dell'acconto da parte del procedente, è stata accordato in data 03/05/2023 sempre dalla S.V. Ill.ma, Giudice dell'Esecuzione, previa richiesta del Sottoscritto in data 29/04/2023, una proroga di 60 giorni per il compimento dell'incarico con scadenza pertanto il 30/06/2023.

A seguito di sopralluogo presso gli immobili in esecuzione effettuato in data 26/05/2023 e dell'inoltro delle richieste di accesso agli atti ai vari Enti per il reperimento della documentazione necessaria che necessitavano di un ulteriore lasso di tempo per ricerca in archivio è stata concessa, previa richiesta del Sottoscritto in data 28/06/2023, dalla S.V. Ill.ma, Giudice dell'Esecuzione, una ulteriore proroga di 45 giorni, pertanto la conseguente scadenza del termine per il compimento dell'incarico risulta essere il 15/09/2023 (tenendo conto del periodo di sospensione per le ferie estive).

Con successive richieste di ulteriore proroga in data 05/09/2023 (30 giorni), con contestuale rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c., e di ulteriore termine per lo svolgimento

dell'incarico in data 13/10/2023 (15 giorni) necessari sempre per il reperimento della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Vasto, e considerando che la consegna della documentazione richiesta è avvenuta con una settimana di ritardo, tale termine risulta essere il 07/11/2023.

a) VERIFICA DEI DOCUMENTI

Si è presa visione degli atti e dei documenti prodotti dal Procedente ai sensi di quanto previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c., riscontrando quanto segue:

Dall'esame della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo informatico, ovvero:

-Certificazione notarile sostitutiva, depositata in data 16/11/2022 e successiva integrazione depositata in data 11/01/2023, riportante la:

- Certificazione storica dei dati catastali degli immobili pignorati;
- Certificazione storica degli stati ipotecari riportante le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati;

si è rilevato che tali certificazioni sono riferite ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (27/10/2022). Inoltre la stessa documentazione ipocatastale risulta depositata il 16/11/2023 (primo deposito) entro i 60 giorni dal deposito della istanza di vendita (20/09/2022).

b) RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

Previa comunicazione con RACCOMANDATA A.R. del 11/05/2023, il giorno 26/05/2023 alle ore 10,00 il Sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario Avv. ..., si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel nel Comune di San Salvo (CH) in Via Tiziano n° ... ed in Via Fratelli Bandiera n° ..., per effettuare il sopralluogo ed i relativi rilievi. Come riportato nei relativi verbali di sopralluogo (Allegati B.1 e B.2) in tale data si è potuto accedere all'interno degli immobili eseguiti, siti nel Comune di San Salvo (CH) in Via Tiziano n° ... ed in Via Fratelli Bandiera n° ..., anche con la presenza della Sig.ra ..., per effettuare il sopralluogo ed i relativi rilievi.

1. Individuazione dei beni pignorati

L'oggetto del pignoramento, come accertato durante il sopralluogo, risulta essere costituito da più unità immobiliari e precisamente:

LOTTO 1: Costituito da:

-un'appartamento posto al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica rispetto al centro cittadino del Comune di San Salvo (CH), in Via Tiziano n°

LOTTO 2: Costituito da:

-una abitazione con accesso indipendente, posta al piano terra/rialzato di un fabbricato residenziale, con terreno adiacente (area urbana) ubicati in zona semicentrale del Comune di San Salvo (CH), in Via Fratelli Bandiera n°

In dettaglio i lotti sono così formati:

LOTTO 1:

Il fabbricato condominiale sito in Via Tiziano n° ... nel quale è ubicato l'appartamento pignorato, presenta ingresso principale su Via Tiziano, e risulta costituito da piano terra, primo, secondo, terzo (sottotetto). Il Piano Terra risulta prevalentemente destinato a locali garage con accesso dalla Via Tiziano. I Piani Primo, Secondo, Terzo, comprendono le unità immobiliari destinate ad abitazione, tra cui quella oggetto di pignoramento (ubicata al piano terzo). Da rilevare che il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento pignorato al piano terzo (sottotetto di altezza interna variabile da massimo di 2,70 m a minimo 1,40 m al netto dei rivestimenti in cartongesso), presenta una esposizione su due lati (Nord-Ovest), e risulta costituito da una parte abitabile (locali con altezza $h > 2m$) formato da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera, piccolo ripostiglio e n. 2 bagni per una Superficie Utile di mq 73,8 oltre ad una parte praticabile, ma non abitabile (locali con altezza $h < 2m$), composta da soffitta, lavatoio e locale di sgombero per una Superficie Non Residenziale pari a mq 40,4, inoltre l'alloggio è dotato di balconcino con esposizione ovest (Allegato E.1: planimetria immobile).

L'immobile in esecuzione risulta censito presso il Servizio Catastale, Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti, dell'Agenzia delle Entrate nel modo seguente (Allegato C.1: visura storica – Allegato D.1: ultima planimetria in atti):

- **Abitazione di tipo civile**, piano terzo, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Tiziano n° ..., al Foglio 8, particella 478, subalterno 21, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 136 (escluse aree scoperte mq 134), con rendita euro 621,04;

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- ... - Proprietà per 1/1.

Pertanto, la nota di trascrizione del pignoramento risulta regolare rispetto al titolo di proprietà.

Confinanti: il fabbricato condominiale, nel quale è compresa la suddetta unità immobiliare, confina con Via Tiziano (a Nord), sempre con Via Tiziano (ad Ovest), con proprietà altrà ditta (a Sud) e con altro fabbricato condominiale (ad Est), salvo altri e più aggiornati confini (Allegato F.1: estratto mappa catastale).

Consistenza: in base ai conteggi effettuati sulla planimetria del rilievo (Allegato E.1) effettuato durante il sopralluogo la superficie lorda totale (vendibile) risulta

Appartamento mq 107,8

e risulta dalla somma:

- della superficie dei vani principali ed accessori diretti (mq 82,3), calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà;
- della superficie dei vani praticabili ma non abitabili (mq 46,7), calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali;
- della superficie delle pertinenze (mq 7,3) ovvero i balconi in dotazione all'appartamento computati al 30%.

Riepilogo superfici:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda Vendibile (mq)</u>
Piano 3°: Abitazione	82,3
Piano 3°: Vani praticabili (50%)	23,4
Piano 3°: Balconi (30%)	2,1
TOTALE SUPERFICIE	107,8

Note: il fabbricato, nel quale è ubicata l'unità immobiliare, è situato in una zona periferica rispetto al centro cittadino del Comune di San Salvo, le condizioni di manutenzione dell'immobile in esecuzione sono buone.

Altezze utili interne:

Piano 3°:

- abitazione Hvar= ml 2,70 (max) – ml 1,40 (min)

Caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: struttura portante mista in muratura e cemento armato.



Solai: in latero cemento.

Copertura fabbricato: a due falde con tratto piano centrale.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne: intonacate e rivestimento plastico.

Pavimentazione interna: in laminato tipo multistrato legno ed in piastrelle di tipo gres ceramico nei bagni.

Pareti interne: locali intonacati e tinteggiati, con alcune pareti stuccate, bagni rivestiti con piastrelle in gres.

Infissi esterni: finestre e porte finestre in legno e vetro camera.

Infissi interni: porte in legno.

Scale condominiali e ascensore: scala condominiale con rampe e pianerottoli rivestiti con pietra naturale e pareti tinteggiate, ascensore non presente.

Impianto elettrico: con punti luce e presa sottotraccia.

Impianto idrico-sanitario: con punti idrici e di scarico sottotraccia, sanitari in buono stato.

Impianto termico: gas-metano di tipo autonomo con caldaia murale esterna e radiatori.

N° posti auto: l'unità immobiliare non dispone di posti auto riservati.

Soffitta, cantina, o simili: l'unità immobiliare non dispone di vani accessori indiretti.

Dotazioni comuni con le altre unità immobiliari del fabbricato: vano scala.

Condizioni generali delle unità immobiliari in esecuzione: buone.

LOTTO 2:

Il fabbricato residenziale sito in Via Fratelli Bandiera n°, nel quale sono ubicati l'abitazione ed il terreno di pertinenza pignorati, comprende più unità immobiliari e risulta formato da piano seminterrato, terra/rialzato con area esterna, primo, sottotetto. Il Piano Seminterrato comprende dei locali destinati a rimessa con accesso dalla Via Fratelli Bandiera. I Piani Terra/Rialzato, Primo e Sottotetto, comprendono delle unità immobiliari destinate ad abitazione, tra cui quella oggetto di pignoramento (ubicata al piano Terra/Rialzato). Da rilevare che l'abitazione pignorata è dotata di terreno di pertinenza con accesso indipendente.

L'abitazione pignorata al piano terra/rialzato (altezza interna di 2,95 m), presenta una esposizione su tre lati (Sud-Est-Ovest), risulta composta da Ingresso/Disimpegno-

Cucina, Soggiorno, due Camere e Bagno e dotata di area esterna di mq 33 con accesso da Via Fratelli Bandiera (Allegato E.2: planimetria immobile).

Gli immobili in esecuzione risultano censiti presso il Servizio Catastale, Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti, dell' Agenzia delle Entrate nel modo seguente (Allegati C.2-C.3: visure – Allegato D.2: ultima planimetria in atti):

- **Abitazione di tipo economico**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera, al Foglio 7, particella 2075, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 75 (escluse aree scoperte mq 74), con rendita euro 271,14;
- **Area urbana**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera, al Foglio 7, particella 2075, subalterno 12, categoria F/1, consistenza 33 mq.

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- ... - Proprietà per 1/1.

Pertanto la nota di trascrizione del pignoramento risulta regolare rispetto ai titoli di proprietà.

Confinanti: il fabbricato residenziale, nel quale sono comprese la suddette unità immobiliari, confina con Via Fratelli Bandiera (ad Est), Via Cesare Battisti (a Nord), altre ditte private (ad Ovest ed a Sud), salvo altri e più aggiornati confini (Allegato F.2: estratto mappa catastale).

Consistenza: in base ai conteggi effettuati sulla planimetria del rilievo (Allegato E.2) effettuato durante il sopralluogo la superficie lorda totale (vendibile) risulta:

Area urbana (corte fabbricato)	mq	33,0
Abitazione	mq	73,4

e risulta per il fabbricato dalla somma:

-della superficie dei vani principali ed accessori diretti (mq 72,3), calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà;

-della superficie delle pertinenze (mq 3,8) ovvero la scalinata esterna di accesso all'abitazione computata al 30%.

Riepilogo superfici:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda Vendibile (mq)</u>
---------------------	----------------------------------

Piano Terra: Area Urbana (Corte)	33
Piano Terra: Abitazione	73,4
TOTALE SUPERFICIE	33 + 73,4

Note: il fabbricato, nel quale sono ubicate le unità immobiliari, è situato in zona semi-centrale del Comune di San Salvo, le condizioni di manutenzione degli immobili in esecuzione sono discrete.

Altezze utili interne:

Piano Terra:

- abitazione H= ml 2,95

Caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: struttura portante in muratura.

Solai: in latero-cemento.

Copertura fabbricato: in prevalenza a falde inclinate con terrazzino.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne: intonacate con rivestimento plastico.

Pavimentazione interna: in marmette di cemento con scaglie di marmo.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo.

Infissi interni: porte in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia con anche presenza di fili a vista e con canaline.

Impianto idrico-sanitario: con punti idrici e di scarico sottotraccia con sanitari in discreto stato.

Impianto termico: gas-metano di tipo autonomo con caldaia e radiatori.

N° posti auto: non presenti.

Pertinenze o simili: cortile prospiciente.

Dotazioni comuni con le altre unità immobiliari del fabbricato: non presenti.

Condizioni generali delle unità immobiliari in esecuzione: in discrete condizioni di manutenzione.

2) Titolo acquisto proprietà e continuità trascrizioni

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito e le variazioni di intestazioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà inerenti gli immobili pignorati:

LOTTO N. 1

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI SAN SALVO (CH) IN VIA TIZIANO N°; IN CATASTO: FABBRICATI – FOGLIO: 8, PARTICELLA: 478, SUBALTERNO: 21 – NATURA: A/2 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) – CONSISTENZA: 6,5 VANI;

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 06/10/1995 AD OGGI:

- ... - Proprietà per 1/1.

DONAZIONE:

Pubb. Uff. Notaio Lo Iacono Arnaldo	Data: 06/10/1995	Rep. n° 30178
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: 25/10/1995	Vol./Serie: n. 1605
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 27/10/1995	R.G.n. 14419 – R.P.n. 11475

DIVISIONE:

Pubb. Uff. Notaio Lo Iacono Arnaldo	Data: 06/10/1995	Rep. n° 30178
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: 25/10/1995	Vol./Serie: n. 1605
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 27/10/1995	R.G.n. 14420 – R.P.n. 11476

Il titolo di proprietà deriva da: (Allegati G.1-G.2) Atto di divisione da comproprietà con ..., e ..., a seguito di contestuale atto di donazione accettata contro ..., ..., e Da precisare che nei documenti sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale (Foglio 8 Particella 478 Sub. 10).

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 10/08/1973 AL 06/10/1995:

- ..., - Proprietà per 1/1.

COMPRAVENDITA:

Pubb. Uff. Notaio De Simone Ettore	Data: 10/08/1973	Rep. n° 78185
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: 24/08/1973	Vol./Serie: n. 1505
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 27/08/1973	R.G.n. 11852 – R.P.n. 10400

Il titolo di proprietà deriva da: (Allegato G.3) atto di compravendita in favore dei ... e contro Si acquistava la proprietà di un fabbricato allo stato completamente grezzo, realizzato dal venditore, e l'area sottostante alla contrada "Gargheta" in Via Tiziano, composto da unico vano a piano terra, assegnato in quota di un terzo ai ..., due appartamenti al piano primo ciascuno di quattro vani ed accessori, assegnati ai ..., sulla cui copertura sono stati elevati muri perimetrali per realizzare altri due appartamenti simili al piano primo, assegnato per metà all'altro ... e per metà ai Tale fabbricato al grezzo è stato poi sopraelevato e completato con il piano secondo e sottotetto ed oggetto della donazione-divisione del 06/10/1995.

LOTTO N. 2

ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI SAN SALVO (CH) IN VIA FRATELLI BANDIERA N. ...; IN CATASTO: FABBRICATI FOGLIO 7, PARTICELLA 2075, SUBALTERNO 4, NATURA CATEGORIA A/3 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO), CONSISTENZA 5 VANI;

AREA URBANA SITA NEL COMUNE DI SAN SALVO (CH) IN VIA FRATELLI BANDIERA N. ..., AL FOGLIO 7, PARTICELLA 2075, SUBALTERNO 12, NATURA CATEGORIA F/1, CONSISTENZA 33 MQ.

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 13/06/2008 AD OGGI:

- ... - Proprietà per 1/1.

COMPRAVENDITA:

Pubb. Uff. Notaio Bafunno Andrea	Data: 13/06/2008	Rep. n° 47040/11992
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 18/06/2008	R.G.n. 12898 – R.P.n. 8876

Il titolo di proprietà deriva da: (Allegato G.4) atto di compravendita dell'abitazione e dell'area urbana siti in Via F.lli Bandiera in favore di ..., contro

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 14/04/2008 AL 13/06/2008:

- ... - Proprietà per 1/1.

RETTIFICA DONAZIONE:

Pubb. Uff. Notaio Carmina Manuela	Data: 14/04/2008	Rep. n° 16550/11384
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 07/05/2008	R.G. n. 9734 – R.P. n. 6813

Il titolo di proprietà deriva da: (Allegato G.5) Atto di donazione accettata contro ... e

Da precisare che tale atto di donazione è in rettifica di precedente atto di donazione del 02/07/2003 (Rep. N. 11855) nel quale per errore materiale, fu dichiarato che l'immobile donato a ... era ubicato al primo piano ed era riportato nel NCEU al FM 7 Part. 2075 Sub. 5, mentre in realtà l'immobile è ubicato al piano terra/rialzato e riportato nel NCEU al FM 7 Part. 2075 Sub. 4-

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 02/07/2003 AL 14/04/2008:

- ... - Proprietà per 1/1.

DONAZIONE:

Pubb. Uff. Notaio Carmina Manuela	Data: 02/07/2003	Rep. n° 11855
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 24/07/2003	R.G.n. 13430 – R.P.n. 10424

Il titolo di proprietà deriva da: (Allegato G.6) Atto di donazione accettata contro ... e

Da precisare che tale atto di donazione, poi rettificato, riportava erroneamente che l'immobile donato a ... era ubicato al primo piano ed era riportato nel NCEU al FM 7 Part. 2075 Sub. 5-

INTESTAZIONE DAL 14/06/1979 AL 14/04/2008:

- ... - Proprietà per 1/2.

- ... - Proprietà per 1/2.

Pubb. Uff. -	Data: 14/06/1979	Rep. n° -
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: -	R.G.n. - - R.P.n. -

L'intestazione (Allegati C.2-C.3: visure storiche) in favore di ... e ... deriva da Costituzione in Atti dal 14/06/1979 conseguente alla realizzazione del fabbricato.



Verifica continuità delle trascrizioni: pertanto dalle ricerche effettuate telematicamente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Chieti (Agenzia delle Entrate) si è accertato che sussiste per gli immobili oggetto di esecuzione (Lotto n.1 e Lotto n.2) la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Omissioni fiscalmente rilevanti: per quanto potuto accertare non si deve sopprimere ad omissioni fiscalmente rilevanti.

3) Verifiche catastali degli immobili

Dall'esame delle visure catastali storiche (Allegati C.1-C.2-C.3) delle unità immobiliari oggetto di pignoramento,

LOTTO N. 1

sito nel Comune di San Salvo (CH) in Via Tiziano n° ..., risulta che i dati catastali sono attualmente:

- **Abitazione**, piano 3 (sottotetto), è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Tiziano n° ..., al Foglio 8, particella 478, subalterno 21, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 136 (escluse aree scoperte mq 134), con rendita euro 621,04;

Detti dati catastali sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento nel modo seguente (in ordine cronologico inverso):

- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2011 con annotazione di classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla precedente variazione;
- VARIAZIONE del 14/12/2010 a seguito di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE con annotazione di classamento e rendita proposti;
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/12/2009 da SOFFITTA AD ABITAZIONE con annotazione di classamento e rendita proposti, che ha interessato la particella predecessore dell'attuale (part. 478 sub. 18);
- COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 09/06/1995, che ha interessato la particella predecessore dell'attuale (part. 478 sub. 10);

LOTTO N. 2

siti nel Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera n° ..., risulta che i dati catastali sono attualmente:

- **Abitazione**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera, al Foglio 7, particella 2075, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 75 (escluse aree scoperte mq 74), con rendita euro 271,14;
- **Area Urbana**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera, al Foglio 7, particella 2075, subalterno 12, categoria F/1, consistenza 33 mq;

Detti dati catastali, per la **particella 2075 sub. 4**, sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento nel modo seguente (in ordine cronologico inverso):

- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 per aggiornamento rendita;
- COSTITUZIONE in atti del 14/06/1979;

Detti dati catastali, per la **particella 2075 sub. 12**, sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento nel modo seguente (in ordine cronologico inverso):

- VARIAZIONE del 22/04/1999 per UNITÀ EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI;

Acquisizione planimetrie catastali: Dalle verifiche effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) di Chieti con l'acquisizione delle ultime planimetrie in atti presentate in Catasto (Allegati D.1-D.2) delle unità immobiliari sopra citate è risultato che:

LOTTO N. 1

- per l'**abitazione** identificata in catasto fabbricati al Foglio 8 Part. 478 Sub. 21 la planimetria in atti, presentata in data 14/12/2010, corrisponde sostanzialmente allo stato

di fatto;

LOTTO N. 2

- per l'**abitazione** identificata in catasto fabbricati al Foglio 7 Part. 2075 Sub. 4 la planimetria in atti, presentata in data 14/06/1979, corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto;
- per l'**area urbana** identificata in catasto fabbricati al Foglio 7 Part. 2075 Sub. 12 non è presente in catasto la rappresentazione planimetrica, e pertanto richiede una variazione in catasto per planimetria mancante;

4) Redazione planimetria degli immobili

LOTTO N. 1

Poichè vi sono delle lievi difformità (non rilevanti ai fini catastali) nella planimetria del bene si è provveduto comunque alla redazione, previo rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, della planimetria dell'immobile (Allegato E.1).

LOTTO N. 2

Poichè vi sono delle lievi difformità (non rilevanti ai fini catastali) nella planimetria dell'abitazione ed essendo l'area urbana sprovvista della relativa planimetria si è provveduto comunque alla redazione della planimetria dei beni (Allegato E.2).

5) Regolarità amministrativa degli immobili

LOTTO N. 1

Dalle ricerche svolte presso il Comune di San Salvo (CH), Servizio Urbanistica, è risultato che nell'archivio comunale per il fabbricato ubicato in Via Tiziano n° ..., di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono presenti dei fascicoli riconducibili alla Ditta:

- Precisamente:

- 1) Pratica Edilizia n° 877/1986 e relativa **Concessione Edilizia n° 566 del 06/04/1993 in Sanatoria ai sensi della L. 28/02/1985 n°47**, per lavori di "Realizzazione del garage situato al piano terra, dell'unità abitativa situata al primo piano e del soffitto situato al piano sottotetto" (Allegato H.1). Tale concessione edilizia in sanatoria veniva rilasciata al proprietario ... per la realizzazione del fabbricato posto alla Via Tiziano n. ... in totale difformità alla Licenza Edilizia n. 136/73 del 06/06/1973 rilasciata al sig. ... il

quale, con atto del Notaio De Simone del 10/08/1973, ha venduto ai signori ... sia il terreno sottostante che il fabbricato in corso di realizzazione al grezzo.

2) Pratica Edilizia n° 259/2007 e relativo **Permesso di Costruire n° 259 del 26/05/2008** per lavori di "Progetto per il recupero abitativo dei locali sottotetto ai sensi dell'art. 85 L.R. 15/04 e succ. mod." (Allegato H.2). Tale Permesso di Costruire veniva rilasciato per il recupero abitativo del sottotetto di una palazzina sita in Via Tiziano e realizzata con concessione edilizia in sanatoria. L'immobile di sottotetto recuperato ad abitazione con il provvedimento era identificato in catasto al foglio di mappa n. 8 particella n. 478 subalterno 10 (trattasi dell'immobile oggetto di esecuzione ora identificato con sub. 21).

3) **Denuncia Inizio Attività N° 166 del 03/07/2009** (prot. n° 13483), ai sensi degli artt. 22-23 del T.U. Edilizia (D.P.R. 380/2001 e smi), per lavori di "manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo" (Allegato H.3). Con tale D.I.A. si dichiaravano lavori di rifacimento del manto di copertura del fabbricato in Via Tiziano.

4) Pratica Edilizia n° 14/2010 e relativo **Permesso di Costruire n° 221 del 22/04/2010** per lavori di "Variazione prospettica e realizzazione di un balcone al 3° piano" (Allegato H.4). Tale Permesso di Costruire veniva rilasciato per la realizzazione di un balcone al piano terzo del fabbricato esistente in Via Tiziano con relativa modifica di prospetto ed interessante pertanto l'immobile in esecuzione.

4) **Comunicazione di Attività Edilizia Libera N° 114 del 13/12/2010** (prot. n° 24232), ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.P.R. 380/2001 (ora abrogato), per lavori di "Interventi di manutenzione straordinaria" (Allegato H.5). Si comunicava, con asseverazione di tecnico abilitato, l'esecuzione di lavori per diversa distribuzione degli spazi interni mediante smontaggio di alcune pareti e rifacimento delle stesse con pannelli di cartongesso con formazione di una unità abitativa costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, vano tecnico e n. 2 bagni oltre a parte dell'alloggio destinata a soffitta praticabile non abitabile composta da lavatoio, ripostiglio e disimpegno. Inoltre si variavano le posizioni dei lucernai sul tetto.

Dall'esame della documentazione risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato sanato con Concessione Edilizia n° 566/1993 ed, inoltre, con successivi Permessi di Costruire n° 259/2008 e n° 221/2010 tale immobile ubicato al piano sottotetto è stato recuperato ad uso abitativo e dotato di balcone ed, infine, con Comunicazione di Attività di Edilizia Libera N° 114/2010 è stato oggetto di

diversa ripartizione interna. Pertanto per l'immobile in esecuzione pur essendo rispettata la conformità rispetto a tali provvedimenti non risulta presente nella documentazione reperita il relativo Certificato di Abitabilità/Agibilità.

LOTTO N. 2

Dalle ricerche svolte presso il Comune di San Salvo (CH), Servizio Urbanistica, è risultato che nell'archivio comunale per il fabbricato ubicato in Via Fratelli Bandiera n° ... , di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono presenti dei fascicoli riconducibili alla Ditta:

1) Pratica Edilizia n° 94/1967 e relativo **Nulla Osta del 07/06/1967** per lavori di "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione da sorgere in Via Bandiera" (Allegato H.6). Con tale provvedimento per opere edilizie si realizzava il fabbricato originario costituito da un piano terra, destinato a garage e cantina, ed un piano primo, destinato ad abitazione.

2) Pratica Edilizia n° 205/1968 e relativo **Nulla Osta del 31/08/1968** per lavori di "Ampliamento e recinzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Bandiera" (Allegato H.7). Con tale provvedimento per opere edilizie si realizzavano, in ampliamento al fabbricato originario, a piano terra un locale garage e deposito ed a piano primo un appartamento (quello oggetto di esecuzione) composto da due camere da letto, cucina, sala e bagno ed inoltre la recinzione sul confine del lotto di terreno.

3) Pratica Edilizia n° 113/1974 e relativa **Licenza Edilizia del 17/05/1974** per lavori di "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione sito in Via F.lli Bandiera" (Allegato H.8). Con tale provvedimento per opere edilizie si sopraelevava il fabbricato esistente con la creazione di un terrazzo.

2) **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 950 del 11/11/1994** (pratica n° 1770), ai sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985 n. 47, per "Lavori unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di tre piani in abitato di San Salvo in Via Fratelli Bandiera nn. ... ed in Via Cesare Battisti n. ..." (Allegato H.9). Con tale concessione edilizia si condonavano opere realizzate in difformità rispetto a quanto assentito con la Licenza Edilizia del 17/05/1974

(pratica edilizia n° 113) ed in particolare: variazione prospettica e modifiche ripartizionali interne per l'abitazione a 1° piano in Via Fratelli Bandiera n. ... (precisamente quella oggetto di esecuzione a piano rialzato).

Dall'esame della documentazione risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato con provvedimenti edilizi risalenti al 1967-1968-1974 e successivamente condonato con Concessione Edilizia n° 950/1994. Pertanto per gli immobili in esecuzione, con riferimento all'abitazione, pur essendo rispettata la conformità rispetto a tali provvedimenti non risulta presente nella documentazione reperita il relativo Certificato di Abitabilità/Agibilità.

6) Abusi edilizi presenti negli immobili

LOTTO N. 1

Dal confronto dell'ultima planimetria presentata in Catasto in data 14/12/2010, con quella rilevata durante il sopralluogo, per l'abitazione oggetto di esecuzione non sono risultate sostanziali difformità rispetto allo stato di fatto. Pertanto in riferimento alla unità immobiliare oggetto di esecuzione non risultano opere abusive da sanare.

LOTTO N. 2

Dal confronto dell'ultima planimetria presentata in Catasto, in data 14/06/1979, con quella rilevata durante il sopralluogo, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono risultate sostanziali difformità rispetto allo stato di fatto. Pertanto in riferimento alle unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano opere abusive da sanare.

7) Gravami soggetti ad affrancazione

LOTTO N. 1

Da quanto verificato presso l'Ufficio Demanio del Comune di San Salvo (Allegato H.10) il terreno su cui insiste il fabbricato (F.M. 8 Part. 478), in cui è posta l'unità immobiliare in esecuzione (Sub. 21), non è gravato da uso civico (sulla base della cartografia degli usi civici approvata dalla Regione Abruzzo con atto n. DH 16/27 del 23/01/2004 e dall'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 16/07/2004).

LOTTO N. 2

Da quanto verificato presso l'Ufficio Demanio del Comune di San Salvo (Allegato H.10) il terreno su cui insistono il fabbricato e l'area urbana (F.M. 7 Part. 2075), ovvero le unità immobiliari in esecuzione (Sub. 4 e Sub. 12), non è gravato da uso civico (sulla base della cartografia degli usi civici approvata dalla Regione Abruzzo con atto n. DH 16/27 del 23/01/2004 e dall'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 16/07/2004).

8) Spese di gestione e manutenzione degli immobili

LOTTO N. 1

Le spese fisse di gestione e manutenzione a carico dell'immobile in esecuzione comprendono: Oneri Condominiali (ordinari ed eventuali straordinari), TARI (tassa sui rifiuti), IMU (nel caso di utilizzo degli immobili come seconda casa) ed IRPEF (da indicare nella dichiarazione annuale sui redditi).

Per quanto riguarda il loro importo si sono assunte informazioni solamente per gli Oneri Condominiali: da quanto riferito dall'attuale Amministratore ..., con sede in ... in Via ... n. ..., del "... (C.F. ...) ubicato in Via Tiziano n. ..., relativamente al bene pignorato risulta che (Allegato D):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano ad € 173,00 e non vi sono morosità per tali oneri condominiali di gestione ordinaria;
- Per quanto riguarda spese eventuali spese straordinarie il "..." ha deliberato l'esecuzione degli interventi di efficientamento energetico e sismico di cui al Superbonus 110%, ma che i lavori non sono stati contrattualizzati stante il blocco della cessione dei crediti.
- Di non essere a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari pendenti sull'immobile pignorato.

LOTTO N. 2

Le spese fisse di gestione e manutenzione a carico degli immobili in esecuzione comprendono: TARI (tassa sui rifiuti), IMU (nel caso di utilizzo degli immobili come seconda casa) ed IRPEF (da indicare nella dichiarazione annuale sui redditi).

Da rilevare che gli immobili in esecuzione essendo dotati di accesso indipendente dall'esterno e di utenze autonome non sono sottoposti ad Oneri Condominiali.

9) Comproprietari e divisibilità dei beni

LOTTO N. 1

Il bene in esecuzione, risulta intestato unicamente in proprietà (1/1) al Sig. Da accesso atti presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Salvo, risulta che lo stato civile per il Sig. ..., è quello di ... (Allegato L.1).

Non vi è, inoltre, possibilità di divisibilità del bene esecutato (abitazione al piano sottotetto) e pertanto risulta commercialmente valido il lotto unico per il bene oggetto di esecuzione.

LOTTO N. 2

I beni in esecuzione, risultano intestati unicamente in proprietà (1/1) alla Sig.ra Da accesso atti presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Salvo, risulta che lo stato civile per la Sig.ra ... è quello di ... (Allegato L.2)

Non vi è, inoltre, possibilità di divisibilità dei beni esecutati (abitazione ed area urbana di pertinenza) e pertanto risulta commercialmente valido il lotto unico per i beni oggetto di esecuzione.

10) Pesì gravanti sugli immobili

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie relative all'ultimo ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (27/10/2022), effettuate in modalità telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Chieti (Agenzia delle Entrate) risultano, ancora in essere, sugli immobili oggetto di esecuzione le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

1) Ipoteca volontaria – iscritta alla Conservatoria RR.II. di Chieti in data 06/07/2015 -

R.G. n. 10410, R.P. n. 1202 (Allegato M.1);

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Capitale: Euro 100.000,00;

Importo totale: Euro 200.000,00;

Beneficiario: ...;

Iscrizione a carico di: - ... – per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 - nel ruolo di debitore ipotecario.

- ... – per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 - nel ruolo di terzo datore di ipoteca.

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: LOTTO N. 1 E LOTTO N. 2.

TRASCRIZIONI:

1) Verbale di pignoramento immobili - trascritto alla Conservatoria RR.II. di Chieti in data 27/10/2022 – R.G. n. 19842, R.P. n. 15658 (Allegato M.2);

Derivante da: atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare;

Beneficiario: ...;

Trascrizione a carico di: - ... - per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

- ... – per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: LOTTO N. 1 E LOTTO N. 2.

SERVITÙ: dalla documentazione esaminata non risultano servitù attive o passive che interessano le unità immobiliari in esecuzione.

11) Occupazione degli immobili

LOTTO N. 1

L'immobile pignorato è occupato, come accertato durante il sopralluogo effettuato il 26/05/2023, dalla ..., famiglia anagrafica della ..., come risulta da certificato reperito presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Salvo (Allegato L.3).

LOTTO N. 2

Gli immobili pignorati sono occupati, come dichiarato dalla proprietaria ... durante il sopralluogo effettuato il 26/05/2023, dal Sig. ... e suo nucleo familiare.

12) Contratti di locazione

Si è ritenuto necessario fare anche accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio di Vasto) per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione.

Sulla base della richiesta di accesso agli atti, effettuata presso la stessa Agenzia, all'Anagrafe Tributaria non risulta alcun contratto di locazione, ancora in corso, registrato a nome di ... e ... (Allegato N).

13) Individuazione del lotto di vendita

Come precedentemente specificato risultano commercialmente validi il LOTTO N. 1 (appartamento sottotetto) e il LOTTO N. 2 (abitazione ed area urbana di pertinenza) per i beni oggetto di esecuzione.

Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni: dalle indicazioni prese presso la conservatoria dei RR.II. di Chieti i costi approssimativi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono:

Nota	N°R.G.	N°R.P.	Data	Costo di Cancellazione
Trascrizione	19842	15658	27/10/2022	Euro 294,00
Iscrizione	10410	1202	06/07/2015	Euro 35,00
TOTALE				Euro 329,00

Il costo complessivo approssimativo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni è pari ad euro 329,00 (diconsi euro trecentoventinove/00).

Eventuali frazionamenti catastali: non ricorrono (LOTTI N. 1e N. 2).

14) Valutazione degli immobili

LOTTO N.1

Criterio di stima e fonti d'informazione: la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare. Le fonti d'informazione utilizzate per la stima sono state: Agenzie immobiliari della zona e la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (anno 2023 – semestre 1)

Risultanze delle indagini dirette: Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari, aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di pignoramento, vengono attribuiti, per superficie lorda, i seguenti valori medi unitari:

abitazioni di tipo civile: 650-950 Euro/mq.

Valutazione: Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è situato in zona periferica (destinata dal vigente PRG ad attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio),

rispetto al centro cittadino di San Salvo, ed è dotato di una buona accessibilità e visibilità, ma non è dotato di ascensore. L'appartamento posto al piano sottotetto è stato rinnovato nelle finiture interne e risulta costituito da locali abitabili formati da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, vano tecnico e n. 2 bagni oltre a parte dell'alloggio destinata a soffitta praticabile (non abitabile) composta da lavatoio, ripostiglio e disimpegno per una superficie lorda complessiva pari a mq 107,8. Pertanto tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si ritiene congruo il seguente valore unitario a metro quadrato per la superficie lorda:

Descrizione	Euro/mq
Sottotetto Abitazione	850,00

L'importo unitario così determinato viene ridotto del 20%, tenendo conto che: trattasi di immobile in fabbricato costruito da circa cinquant'anni; per la presentazione in Comune della pratica di segnalazione certificata di agibilità e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica; per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile; per riparazioni da infiltrazioni e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

<u>Unità Immobiliare</u>	<u>Sup. Lorda (mq)</u>	<u>Valore Unitario (Euro/mq)</u>	<u>Valore Complessivo (Euro)</u>
Piano 3°: Sottotetto Abitazione	107,8	680,00	73.304,00
TOTALE SUPERFICIE	107,8	TOTALE VALORE	73.304,00

Quindi il valore risulta essere di **Euro 73.304,00 (in lettere euro settantatremilatrecentoquattro/00)**.

LOTTO N.2

Criterio di stima e fonti d'informazione: la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare. Le fonti d'informazione utilizzate per la stima sono state: Agenzie immobiliari della zona e la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (anno 2023 – semestre 1)

Risultanze delle indagini dirette: Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricade le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari, aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di pignoramento, vengono attribuiti, per superficie lorda, i seguenti valori medi unitari:

abitazioni di tipo economico: 650-950 Euro/mq,
area urbana (posti auto scoperti): 200-300 Euro/mq.

Valutazione: Il compendio abitazione ed area urbana è situato in zona semi-centrale (destinata dal vigente PRG a struttura insediativa consolidata del territorio), rispetto al centro cittadino di San Salvo, ed è dotato di una buona accessibilità e visibilità. L'abitazione posta al piano terra (rialzato), facente parte di un più ampio fabbricato comprendente più unità immobiliari, risulta dotata di accesso autonomo da area esterna ad essa prospiciente (cortile).

Pertanto tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si ritengono congrui i seguenti valori unitari a metro quadrato per la superficie lorda:

Descrizione	Euro/mq
Abitazione	800,00
Area urbana	250,00

Gli importi unitari così determinati vengono ridotti del 25%, tenendo conto che: trattasi di abitazione costruita da oltre cinquant'anni; per le precarie condizioni di manutenzione; per la presentazione in Comune della pratica di segnalazione certificata di agibilità e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica; per la presentazione in catasto di pratica per planimetria mancante inerente l'area urbana; per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

<u>Unità Immobiliari</u>	<u>Sup. Vendibile (mq)</u>	<u>Valore Unitario (Euro/mq)</u>	<u>Valore Complessivo (Euro)</u>
Abitazione	73,4	600,00	44.040,00
Area urbana	33,0	187,50	6.187,50
		TOTALE VALORE	50.227,50

Quindi il valore risulta essere di **Euro 50.227,50 (in lettere euro ccinquantamiladuecentoventisette/50).**

RIEPILOGO LOTTI:

Identificativo Corpo	Superficie (mq)	Valore Complessivo (Euro)	Quota Lotto (%)	Valore Lotto (Euro)
LOTTO N. 1	107,8	123.531,50	59,34	73.304,00
LOTTO N. 2	33,0+73,4	123.531,50	40,66	50.227,50
TOTALE LOTTI			100	123.531,50

15) Rilievi fotografici

Si è provveduto durante il sopralluogo al rilievo fotografico dei beni del LOTTO N. 1 e del LOTTO N. 2 (Allegati O.1 – O.2).

16) Notifica ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c.

Non risultano agli atti esaminati, oltre al creditore procedente ed intervenuto ..., creditori iscritti ed intervenuti.

17) Scheda sintetica per pubblicità ed ordinanza di vendita

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 49/2022 R.G.
--

LOTTO: 1	Prezzo base d'asta: EURO 73.304,00
----------	------------------------------------

Comune di: SAN SALVO	Prov.: CHIETI	Indirizzo: VIA TIZIANO, ...	ZONA PRG: Attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio.
-------------------------	------------------	--------------------------------	--

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	Quota:	1/1
Natura immobili:	ABITAZIONE	Superficie lorda:	MQ 107,8
Pertinenze:	NON PRESENTI		

Stato di conservazione:	BUONO
-------------------------	-------

Descrizione sintetica:	<p>Appartamento ubicato al piano terzo (sottotetto) di fabbricato condominiale sito in Via Tiziano n° ... composto da piano terra, primo, secondo, terzo (sottotetto). Da rilevare che il fabbricato non è dotato di ascensore.</p> <p>L'appartamento al piano terzo (sottotetto di altezza interna variabile da massimo di 2,70 m a minimo 1,40 m al netto dei rivestimenti in cartongesso), presenta una esposizione su due lati (Nord-Ovest), è formato da una parte abitabile costituita</p>
------------------------	--

	da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, vano tecnico e n. 2 bagni per una Superficie Utile di mq 73,8 ed una parte praticabile ma non abitabile composta da lavatoio, ripostiglio e disimpegno per una Superficie Non Residenziale pari a mq 40,4 inoltre è dotato di balconcino di mq 7,3 con esposizione ovest.
Identificativi catastali:	FM 8 PART. 478 SUB. 21.
Servitù e Diritti gravanti:	NON RISULTANO SERVITÙ.
Occupazione immobili:	L'IMMOBILE È OCCUPATO DA PERSONE DEL NUCLEO FAMILIARE DEL PROPRIETARIO.
Abusi edilizi:	NON VI SONO DIFFORMITÀ DA SANARE.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 49/2022 R.G.

LOTTO: 2 Prezzo base d'asta: EURO 50.227,50

Comune di: SAN SALVO	Prov.: CHIETI	Indirizzo: VIA FRATELLI BANDIERA, ...	ZONA PRG: Struttura Insediativa Consolidata del Territorio.
-------------------------	------------------	---	---

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	Quota:	1/1
Natura immobili:	ABITAZIONE CON AREA URBANA	Superficie lorda:	MQ 73,4 PER IL FABBRICATO E MQ 33 PER L'AREA URBANA
Pertinenze:	NON PRESENTI		

Stato di conservazione:	SUFFICIENTE/PRECARIO
Descrizione sintetica:	Abitazione con area esterna ubicati in Via Fratelli Bandiera n° ..., facenti parte di fabbricato comprendente più unità immobiliari costituito da piano seminterrato, terra/rialzato con area esterna, primo, sottotetto. L'abitazione al piano terra/rialzato (altezza interna di 2,95 m), presenta una esposizione su tre lati (Sud-Est-Ovest), risulta composta da Ingresso/Disimpegno, Cucina, Soggiorno, due Camere e Bagno e dotata di area esterna di mq 33 con accesso indipendente da Via Fratelli Bandiera.

Identificativi catastali:	FM 7 PART. 2075 SUB. 4 – SUB. 12.
Servitù e Diritti gravanti:	NON RISULTANO SERVITÙ.
Occupazione immobili:	L'IMMOBILE È OCCUPATO DA UN NUCLEO FAMILIARE.
Abusi edilizi:	NON VI SONO ABUSI DA SANARE.

18) Allegati richiesti

Documentazione fotografica: vedasi allegati O.1 ed O.2;

Planimetria immobili: vedasi allegati E.1 ed E.2;

Calcolo onorario e spese: vedasi allegato P (solo copia giudice).

Bozza avviso di vendita:

LOTTO N. 1:

Piena proprietà: Appartamento ubicato al piano terzo (sottotetto) di fabbricato condominiale sito in Via Tiziano n° ... composto da piano terra, primo, secondo, terzo (sottotetto). Da rilevare che il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento al piano terzo (sottotetto di altezza interna variabile da massimo di 2,70 m a minimo 1,40 m al netto dei rivestimenti in cartongesso), presenta una esposizione su due lati (Nord-Ovest), è formato da una parte abitabile costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, vano tecnico e n. 2 bagni per una Superficie Utile di mq 73,8 ed una parte praticabile ma non abitabile composta da lavatoio, ripostiglio e disimpegno per una Superficie Non Residenziale pari a mq 40,4 inoltre è dotato di balconcino di mq 7,3 con esposizione ovest.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Tiziano, n°... . **Abitazione**, piano 3 (sottotetto), è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Tiziano n° ..., al Foglio 8, particella 478, subalterno 21, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 136 (escluse aree scoperte mq 134), con rendita euro 621,04;

Confinanti: il fabbricato condominiale, nel quale è compresa la suddetta unità immobiliare, confina con Via Tiziano (a Nord), sempre con Via Tiziano (ad Ovest), con proprietà altra ditta (a Sud) e con altro fabbricato condominiale (ad Est), salvo altri e più aggiornati confini.

Non vi sono difformità da sanare in Comune e da variare in Catasto.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 73.304,00-

LOTTO N. 2:

Piena proprietà: Abitazione con area esterna ubicati in Via Fratelli Bandiera n° ..., facenti parte di fabbricato comprendente più unità immobiliari costituito da piano seminterrato, terra/rialzato con area esterna, primo, sottotetto.

L'abitazione al piano terra/rialzato (altezza interna di 2,95 m), presenta una esposizione su tre lati (Sud-Est-Ovest), risulta composta da Ingresso/Disimpegno, Cucina, Soggiorno, due Camere e Bagno e dotata di area esterna di mq 33 con accesso indipendente da Via Fratelli Bandiera.

Identificazione catastale: **Abitazione**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera, al Foglio 7, particella 2075, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 75 (escluse aree scoperte mq 74), con rendita euro 271,14;

Area Urbana, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Fratelli Bandiera, al Foglio 7, particella 2075, subalterno 12, categoria F/1, consistenza 33 mq;

Confinanti: il fabbricato residenziale, nel quale sono comprese la suddette unità immobiliari, confina con Via Fratelli Bandiera (ad Est), Via Cesare Battisti (a Nord), altre ditte private (ad Ovest ed a Sud), salvo altri e più aggiornati confini.

Non vi sono abusi da sanare in Comune per l'abitazione; da presentare in Catasto la planimetria mancante per l'area urbana.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 50.227,50-

19) Comunicazione alle parti della perizia

Prima del deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto si è provveduto a trasmettere copia della perizia alle parti secondo quanto previsto dall'art. 173 bis c.p.c. e precisamente:

-al creditore precedente ... e alla procuratrice ... (entrambi presso Avv. ... con studio in ... alla PEC: ...);

-ai debitori Sig.ra ... (presso la residenza in ...) e Sig. ... (presso la residenza ...) con RACCOMANDATA A.R..

20) Deposito relazione con modalità telematica

La presente relazione con relativi allegati verrà trasmessa con modalità telematica, accompagnata da una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21) Istanza di rinvio udienza ex art. 569 c.p.c.

In occasione delle richieste di proroga, mediante PEC del 27/06/2023 e mediante PEC del 05/09/2023, è stata formulata l'istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c..

22) Attestato Prestazione Energetica

L'A.P.E. Attestato Prestazione Energetica (o prima ancora l'A.C.E. Attestato Certificazione Energetica) è stato introdotto dalla normativa e reso obbligatorio dal 01/07/2009. Pertanto agli atti di donazione, risalente al 06/10/1995 (appartamento in Via Tiziano), e di compravendita, risalente al 13/06/2008 (abitazione con area urbana in Via F.lli Bandiera), non è stata allegata la documentazione in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli immobili.

23) Applicazione art. 1 co. 376-379 della L. 178/2020

LOTTO N. 1

In riferimento a tale quesito nelle pratiche edilizie fornite dal Comune di San Salvo ed esaminate non vi sono elementi che facciano ritenere che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata.

LOTTO N. 2

In riferimento a tale quesito nelle pratiche edilizie fornite dal Comune di San Salvo ed esaminate non vi sono elementi che facciano ritenere che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata.

Vasto, 30/10/2023

L'Esperto (C.T.U.)
(Ing. Antonio M. DI GIACOMO)

Allegati che fanno parte integrante della presente perizia:

- A) Accettazione incarico;
- B) Verbali di sopralluogo;
- C) Visure catastali storiche;
- D) Planimetrie catastali immobili;
- E) Planimetrie rilevate dello stato di fatto: Lotto 1 e Lotto 2;
- F) Estratti di mappa catastale di San Salvo;
- G) Note trascrizioni e copie atti di provenienza immobili;
- H) Accesso atti Servizio Urbanistica-Demanio di San Salvo;
- I) Comunicazione amministratore condominio;
- L) Certificati di residenza, stato di famiglia e stato civile;
- M) Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli immobili;
- N) Accesso atti Agenzia delle Entrate per verifica locazione;
- O) Rilievo fotografico;
- P) Calcolo onorario e spese (solo copia giudice).

Vasto, 30/10/2023

L'Esperto (C.T.U.)
(Ing. Antonio M. DI GIACOMO)