

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 73/2020

Creditore procedente: *Prelios Credit Solutions S.p.A.*

Debitore: [REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: *Dott. Tommaso DAVID*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica riguarda la procedura di esecuzione immobiliare n° 73/2020 promossa da *Prelios Credit Solutions S.p.A.* nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED].

Nell'ambito del procedimento in oggetto, la sottoscritta Dott.ssa Arch. Antonella SPADACCINI, iscritta al n°768 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti, in data 13 aprile 2021 accettava l'incarico e si impegnavo a rispondere, entro novanta giorni, 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. 45, 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) Esamini 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 pendano procedure 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 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) 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;

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: **a)** la data del giuramento; **b)** la data dell'inizio delle operazioni peritali; **c)** i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; **d)** di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga

La sottoscritta, prima dell'inizio di ogni attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., costituita da certificazione notarile in sostituzione del certificato ipocatastale, redatta dalla Dott.ssa Viviana FREDIANI, Notaio in Alba, datato 19 Marzo 2021.

Dopo aver inviato all'esecutata una raccomandata con ricevuta di ritorno, che veniva restituita al mittente in data 30 Aprile 2021, la sottoscritta riusciva a mettersi in contatto con il genero dell'Esecutata e riusciva ad effettuare il sopralluogo in data 9/06/2021, data di effettivo inizio delle operazioni peritali, eseguendo idonea documentazione fotografica e rilievo ai fini della comparazione con le mappe catastali.

Acquisiva in seguito informazioni presso l'Agenzia del Territorio di Chieti e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto.

A causa di mancate risposte da parte del Comune di Vasto la sottoscritta è stata costretta a chiedere proroga di sessanta giorni per ben due volte.

1. RISPOSTE AI QUESITI

1.1 - Individuazione dei beni pignorati

A seguito di esame della documentazione catastale, della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura e del certificato notarile ex art.567 comma 2° C.P.C. non si sono riscontrate irregolarità circa la proprietà e i beni individuati.

Trattasi di:

- n° 1 immobile di proprietà di:**

- in comune di **VASTO (CH)**

a) **NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 nat. A/3 cl. 1 vani 5.5 piano 1 Viale del Cimitero**

- in comune di **VASTO (CH)**

b) [REDACTED]

- in comune di **VASTO (CH)**

c) **NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5**
piano T Via San Leonardo - in comune di **VASTO (CH)**

d) **NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T Via San Leonardo - in comune di**
VASTO (CH)

e) [REDACTED]

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/06/2021 ho potuto evincere che:

- Alcuni degli immobili hanno planimetrie leggermente diverse da quelle dichiarate in catasto.

1.2 - Titoli di acquisto e continuità delle trascrizioni

IMMOBILE 1.a

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, a seguito di den. n. 93 vol. 619, a favore [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato

a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Vasto (CH) il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà ciascuno e contro [REDACTED] c. [REDACTED] nato a San Salvo (CH) il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e deceduto in data 26 aprile 2005.

COMPRAVENDITA, trascritta ai [REDACTED] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Maria Bernardetta Cavallo Marincola di Cupello (CH) [REDACTED] favore del solo signor [REDACTED] in regime di comunione legale in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia e contro SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RL EDIL COOP GIUSEPPE DI VITTORIO con sede in Vasto.

IMMOBILE 2.a [REDACTED]

IMMOBILE 2.b in comune di [REDACTED]

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. [REDACTED] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Maria Bernardetta Cavallo Marincola di Vasto (CH) del [REDACTED] ore [REDACTED] e DI [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a San Salvo (CH) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a San Salvo (CH) il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato a San Salvo (CH) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato a Vasto (CH) il [REDACTED] 2, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a San Salvo [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

IMMOBILE 3.a in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 nat. A/3 cl. 1 vani 5.5 piano 1 Viale del Cimitero

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritto ai nn. 12344/14050 in data 2/11/1982, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, a seguito di testamento, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Vasto il 18/11/1909 e deceduto il 13/09/2081.

IMMOBILE 3.b in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T Via Giulio Cesare

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6560/7998 in data 24/052/1989 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Maria Bernardetta Cavallo Marincola di Vasto (CH) del 27 aprile 1989, num. di rep. 14092/3590, a favore di [REDACTED] e contro la società IMMOBILIARE DI ROSARIO VITALINO E FRATELLI SNC con sede in Vasto, codice fiscale 00288770696.

IMMOBILE 3.c in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T Via San Leonardo

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 5200/6969 in data 19/04/2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, a seguito di Decreto del Tribunale di Vasto (CH) del 14 dicembre 2012, num di rep. 1203/12, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Vasto (CH) il [REDACTED] 8, codice fiscale [REDACTED]

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T Via San Leonardo

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritto al nn. 12368/15636 in data 24/10/2014 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, a seguito di Decreto del Tribunale di Vasto (CH) del 4 agosto 2014, num di rep. 633, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Vasto (CH) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

IMMOBILE 3.d in comune di VASTO (CH)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritto al [REDACTED] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, a seguito di Decreto del Tribunale di Vasto (CH) del 14 [REDACTED] a favore [REDACTED] e contro S. [REDACTED] nato a Vasto (CH) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sopra descritti sono di piena ed esclusiva proprietà dei proprietari indicati. Per quanto sopra, vi è continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c.
Non sono state riscontrate omissioni fiscalmente rilevanti.

1.3 - Verifica catastale

IMMOBILE 1.a

Immobile il [REDACTED]
[REDACTED]



L'immobile in oggetto è stato originato giusta variazione del [redacted]
[redacted] identificativo - allineamento [redacted] dalla soppressione
del seguente bene:

[redacted]
A sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

L'immobile di cui trattasi fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita [redacted]
[redacted]

A seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del [redacted] protocollo n.
[redacted] 050 [redacted] ex parte [redacted] ha
incorporato [redacted]
[redacted]

IMMOBILE 2.a in comune di [redacted] (CA) [redacted]

IMMOBILE 2.b in comune di [redacted] (CA) [redacted]

Gli immobili in oggetto sono stati originati giusta variazione del [redacted]
frazionamento per trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni - abitazione -
[redacted] alla soppressione del seguente bene:
[redacted]

A sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

IMMOBILE 3.a in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 nat. A/3 cl. 1 vani 5,5 piano 1 Viale del Cimitero

Il bene NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 34 part. 486 ente urbano di mq. 265.

IMMOBILE 3.b in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T Via Giulio Cesare

Il bene NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 31 part. 48 ente urbano di mq. 590.

Il mappale 48, a seguito del tipo mappale in data 26 aprile 1984 protocollo n. 49227 in atti dal 25 febbraio 2002 (n. 32359.1/1984), ha incorporato la part. 991 di mq. 1431 (ex part. 47 di mq. 2890).

IMMOBILE 3.c in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3,5 piano T Via San Leonardo

Il bene NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 è stato originato giusta variazione del 13 giugno 2017 protocollo n. CH0056011 fusione – ampliamento (n. 20341.1/2017) dei seguenti beni:

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 10 nat. A/2

NCEU fg. 20 part. 4734 sub. 1 nat. F/1

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T Via San Leonardo

I beni NCEU fg. 20 part. 1027 sub 10 e sub 11 sono stati originati, giusta variazione del 6 ottobre 2004 protocollo n. CH0151574 divisione – diversa distribuzione degli spazi interni – ultimazione di fabbricato urbano (n. 11598.1/2004), dalla soppressione del seguente bene:

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 4 nat. C

A sua volta originato giusta costituzione del 12 maggio 1993 in atti dal 25 maggio 1993 (n. B00749.2/1993)

Il bene NCEU fg. 20 part. 4734 sub. 1 a sua volta è stato costituito quale unità afferente edificata su aree di corte del 9 giugno 2017 protocollo n. CH0054278 in atti dal 13 giugno 2017 (n. 728.1/2017), area già individuata come segue:

NCEU fg. 20 part. 4734 nat. bene comune non censibile

A sua volta originato giusta variazione del 13 giugno 2017 protocollo n. CH0055814 in atti dal 14 giugno 2017 ridefinizione di BCNC (n. 18259.1/2017), già individuato come segue:

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 12

Originato giusta divisione del 6 ottobre 2004 protocollo n. CH0151585 (n. 11604.1/2004) del seguente bene:

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 9 (ex sub. 1) nat. bene comune non censibile.

Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 20 part. 1027 ente urbano di mq. 825 e part. 4734 ente urbano di mq. 120.

Il mappale 4734 è stato originato, giusto frazionamento del 23 maggio 2017 protocollo n. CH0049517 (n. 49517.1/2017), dalla particella 1027 di mq. 945; quest'ultima a seguito della tabella di variazione del 13 agosto 2002 protocollo n. 217036 (n. 2123.1/2002), ha incorporato la part. 774 di mq. 35, la part. 4158 di mq. 10 (ex part. 776) e la part. 4329 di mq. 355 (ex part. 1026, a sua volta ex part. 969, ex part. 775).

Il mappale 1027 di originari mq. 545 è stato originato giusta variazione d'ufficio in atti dal 27 aprile 1993 (n. 516.1/1993) dalla part. 969 di mq. 1080 (ex part. 775 di mq. 1530).

Si segnalano i beni comuni non censibili individuati al NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 15 piano T (corte comune a tutti i subalterni) e NCEU fg. 20 part. 4734 (corte comune a tutti i subalterni).

IMMOBILE 3.d in comune di VASTO (CH)

Il mappale [redacted] originato, giusto frazionamento di [redacted] dalla [redacted]

Il mappale [redacted] stato originato, giusto frazionamento de [redacted] dalla [redacted]

Il mappale [redacted] è stato originato, giusto frazionamento d [redacted] dalla [redacted]

Gli immobili pignorati risultano ad oggi regolarmente accatastati con i "dati identificativi" e con i "dati di classamento" di cui al precedente "punto 1.1". I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attuali.

1.4 - Idoneità della planimetria catastale

La sottoscritta ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili depositate presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) di Chieti.

IMMOBILE 1.a

Immobile in VASTO (CH) [redacted]

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

IMMOBILE 2.a in comune di [REDACTED]

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

IMMOBILE 2.b in comune di [REDACTED]

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

IMMOBILE 3.a in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 nat. A/3 cl. 1 vani 5,5 piano 1 Viale del Cimitero

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

IMMOBILE 3.b in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T Via Giulio Cesare

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

IMMOBILE 3.c in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3,5 piano T Via San Leonardo.

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T Via San Leonardo.

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi (vedi paragrafo successivo).

1.5 - Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

IMMOBILE 1.a

Immobile in [REDACTED]

Gli uffici preposti del Comune di Vasto non hanno ancora mandato una risposta alla richiesta di accesso agli atti presentata dalla sottoscritta.



IMMOBILE 2.a in [REDACTED]

Trattasi di edificio ante - 1967

IMMOBILE 2.b in comune di [REDACTED]

Trattasi di edificio ante- 1967

IMMOBILE 3.a in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 nat. A/3 cl. 1 vani 5,5 piano 1 Viale del Cimitero

Trattasi di edificio ante- 1967

IMMOBILE 3.b in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T Via Giulio Cesare

Gli uffici preposti del Comune di Vasto non hanno ancora mandato una risposta alla richiesta di accesso agli atti presentata dalla sottoscritta.

IMMOBILE 3.c in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 ~~graffato con part. 4734 sub. 2~~ nat. A/2 cl. 2 vani 3,5 piano T Via San Leonardo

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T Via San Leonardo

Dalla disamina effettuata sui documenti depositati presso gli uffici comunali ho potuto evincere che l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed è stato regolarmente autorizzato.

1.6 - Sanatoria

Solo nel caso di eventuali abusi riportati da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto dichiarato in Comune, si potrà definire se effettivamente ci sia da portare a definizione delle pratiche di sanatoria.

1.7 - Diritti sul bene del debitore

I beni pignorati non sono gravati da Censo, livello o uso civico.

1.8 - Spese di gestione e manutenzione

Non ci sono spese di gestione e manutenzione

1.9 - Comproprietà

Si veda il paragrafo 1.1 - *Individuazione dei beni pignorati*

1.10 - Stato ipotecario

Dalla certificazione notarile presente negli atti di causa si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva:

Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONE nn. 6777/28452 del 30 ottobre 2006 - Ipoteca giudiziale

Per complessivi euro 50.000,00 di cui euro 39.205,33 per capitale

A favore: **BANCA DELLA MARCHE SPA con sede in Ancona (AN), codice fiscale 01377380421**

Contro: 

Titolo: Decreto ingiuntivo del tribunale di Macerata in data 28 ottobre 2006, numero 1317/2006 di rep.

Grava: la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di **VASTO (CH)**

[REDACTED]
la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sui seguenti immobili:
[REDACTED]

ISCRIZIONE nn. 643/5665 del 3 aprile 2017 - Ipoteca giudiziale

Per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 193.909,58 per capitale.

A favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526**

Contro: [REDACTED]

Titolo: Decreto ingiuntivo del tribunale di Chieti in data 15 dicembre 2016, numero 769 di repertorio

Grava: la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà contro [REDACTED] la
quota di 4/6 (quattro sest) di piena proprietà contro [REDACTED] sui
seguenti
immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

[REDACTED] 3 vani 7,0 piano 4-5 interno 10

[REDACTED] q. 16 piano S1

la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà contro [REDACTED] sui
seguenti immobili:

in comune di **SAN SALVO (CH)**

[REDACTED]
[REDACTED]
il diritto di intera piena proprietà contr [REDACTED] sui seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 nat. A/3 vani 5.5 piano 1

NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 mq. 65 piano T

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 10 nat. A/2 vani 3.5 piano T

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 mq. 59 piano T

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
la quota di 1/45 (un quarantacinquesimo) di piena proprietà contr [REDACTED] sui seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

ISCRIZIONE nn. 643/5665 del 3 aprile 2017 - Ipoteca giudiziale

Per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 193.909,58 per capitale.

A favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526**

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: Decreto ingiuntivo del tribunale di Chieti in data 15 dicembre 2016, numero

769 di repertorio

Grava: la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di **VASTO (CH)**

[REDACTED] A/2 vani 7,0
[REDACTED] 16

la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di **SAN SALVO (CH)**

NCEU [REDACTED] A/3 vani 6,0

Trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE nn. 796/1015 del 22 gennaio 2021 - Verbale di pignoramento immobili

Per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 193.909,58 per capitale.

A favore: **SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma (RM), codice fiscale 14535321005**

Contro: [REDACTED]

Titolo: Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Vasto in data 18 dicembre
2020, numero 758
di repertorio

Grava: la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà contro [REDACTED]
la
quota di 4/6 (quattro sest) di piena proprietà contro [REDACTED]
[REDACTED] sui seguenti immobili:
in comune di **VASTO (CH)**

NCEU [redacted] /6 mq, 16 piano S1

la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà contr [redacted]

sui

seguenti immobili:

in comune di **SAN SALVO (CH)**

NCEU [redacted] /3 vani 6,0 piano 1-2-3

NCEU fg. [redacted] nat. C/1 mq, 25 piano T

il diritto di intera piena proprietà contr [redacted] sui seguenti

immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 nat. A/3 vani 5.5 piano 1

NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 mq, 65 piano T

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 vani
3.5 piano T

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 mq, 59 piano T

NCT fg. 20 part. 972 nat. T are 0.60

NCT fg. 20 part. 974 nat. T are 0.80

NCT fg. 20 part. 978 nat. T are 2.30

1.11 - Stato di occupazione del bene

IMMOBILE 1.a

Immobile in [redacted] S1 Via

[redacted]
L'immobile viene utilizzato dai proprietari

IMMOBILE 2.a in comune di [REDACTED]

L'immobile è occupato da inquilini

IMMOBILE 2.b

in comune di [REDACTED]

L'immobile è occupato da inquilini

IMMOBILE 3.a in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 34 part. 486 sub. 3 nat. A/3 cl. 1 vani 5.5 piano 1 Viale del Cimitero

L'immobile è occupato da

IMMOBILE 3.b in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T Via Giulio Cesare

L'immobile è occupato da inquilini

IMMOBILE 3.c in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T Via San Leonardo.

NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T Via San Leonardo

L'immobile è occupato da inquilini

1.12 - Locazione degli immobili pignorati

IMMOBILE 2.a - Contratto di locazione di immobile arredato ad uso transitorio (data 29/02/2019)

IMMOBILE 2.b - Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo (data 15/11/2017)

IMMOBILE 3.b - Contratto di affitto di azienda (data 17/03/2017 n.795 serie 1T, Rep. N. 1351, raccolta n. 1147)

IMMOBILE 3.c - Contratto di locazione ad uso abitativo e ufficio.

1.13 - Modalità di vendita

In ordine al corrente quesito la sottoscritta ritiene che gli immobili debbano essere venduti secondo il seguente schema:

LOTTO n°1

Diritti di proprietà per 5/6 su porzione di fabbricato, autorimessa, in Comune di Vasto. [REDACTED]

LOTTO n°2

Diritti di proprietà per 1/2 su porzione di fabbricato, abitazione [REDACTED]

LOTTO n°3

Diritti di proprietà per 1/2 su porzione di fabbricato, locale commerciale, in [REDACTED]

LOTTO n°4

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di VASTO (CH),

Viale del Cimitero n.1, NCEU fg. 34, part. 486 sub. 3, nat. A/3, cl. 1, vani 5.5, piano 1.

LOTTO n°5

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale commerciale in comune di VASTO (CH)

Via Giulio Cesare n.47NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T.

LOTTO n°6

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di VASTO (CH) Via San Leonardo, NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T.

LOTTO n°7

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale artigianale, in comune di VASTO (CH)

Via San Leonardo, NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T.

LOTTO n°8

Diritti di piena proprietà su porzione di terreno in comune di VASTO (CH) [REDACTED]

1.14 - Relazione descrittiva e di stima

LOTTO n°1

Diritti di proprietà per 5/6 su porzione di fabbricato, autorimessa, in Comune di Vasto, Via [REDACTED]

LOTTO n°1

Diritti di proprietà per quota 5/6 su porzione di fabbricato, autorimessa, in Comune di Vasto, Via

Relazione descrittiva

L'immobile si trova nella zona 167 di Vasto, all'interno del complesso condominiale denominato "Cooperativa Di Vittorio". Trattasi di un garage situato ad un livello quasi fuori terra, con porta in metallo a tre ante. La corsia dei garages non è chiusa da cancello e vista l'assenza di estintori, dubito che abbia una regolarità antincendio. L'immobile risulta accatastato ma non mi è stato possibile evincere se esso sia o meno in possesso di titolo abilitante, in quanto il comune non mi ha rilasciato nessun documento, dicendo che molti documenti riguardanti tale edificio sono andati perduti. L'amministratore del condominio mi ha riferito di aver dato incarico ad un tecnico per la ricerca approfondita di eventuali atti assentivi, ma non ancora ha avuto risultati.

Mi riservo di integrare la presente nel momento in cui avrò notizie precise.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale considerata è quella della superficie lorda effettiva dell'immobile.

Superfici lorde commerciali:

Autorimessa (superficie coperta)	mq 18,00 x 1,00 =	mq 18,00
----------------------------------	-------------------	----------

Superficie commerciale complessiva _____ **mq** **18.00**

Valore di mercato attuale

Si è proceduto alla stima, utilizzando il criterio sintetico comparativo, facendo riferimento alla media di prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto dell'Esecuzione. Vengono poi applicati opportuni coefficienti di differenziazione che riguardano lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso e le caratteristiche.

Alla luce delle suddette considerazioni si può procedere alla valutazione sulla base della reale consistenza economica del bene, con la maggiore attendibilità possibile.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. L'indagine per il reperimento dei dati utili è stata condotta attraverso:

- informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto (valori riscontrati di euro/mq 700/900);
- consultazione dei valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio (valori riferiti al secondo semestre dell'anno 2021, categoria "Abitazioni di tipo economico": da euro/mq 500 a euro/mq 750).

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°1, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di proprietà per quota di 5/6 su porzione di fabbricato, _____

Autorimessa €/mq 700,00

Valore autorimessa €/mq 700,00 x 18,00 mq = € 12.600,00

Valore quota € 12.600,00 x 5/6 = € 10.500,00

LOTTO n°2

Diritti di proprietà per una quota di 1/2 su porzione di fabbricato, abitazione, in comune di SAN

Relazione descrittiva

L'immobile si trova in zona centro storico a San Salvo, lungo una delle strade principali della città. Trattasi di una tipica residenza a schiera di periodo inizi novecento, con ingresso a piano marciapiede e scalinata che porta direttamente al primo piano e ai piani successivi. Si dispone su tre livelli, al piano primo la zona giorno, al secondo la zona notte e al terzo il sottotetto con piccolo terrazzo che affaccia sulla strada principale.

I pavimenti e le scale sono in graniglia, gli infissi in legno e vetro singolo, con tapparelle in plastica. Tutte le finiture dell'immobile risultano molto datate, così come gli impianti e gli infissi. All'interno risultano delle piccolissime differenze planimetriche rispetto a quanto dichiarato in catasto che non ho ritenuto opportuno modificare.

L'immobile risulta essere locato con regolare contratto, in scadenza l'11/02/2022.

L'immobile è dotato di caldaia, ma non possiede il libretto, quindi non è stato possibile redigere l'APE del fabbricato.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata aumentando la superficie lorda dell'immobile della superficie dei balconi e degli accessori decurtandoli della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze.

Superfici lorde commerciali:

Appartamento(superficie coperta)	$\text{mq } 70,00 \times 1,00 =$	mq	70,00
Balconi	$\text{mq } 19,35 \times 0,50 =$	mq	9,70
Superficie commerciale complessiva		mq	79,70

Valore di mercato attuale

I valori riscontrati presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di San Salvo variano da euro/mq 700 a euro/mq 900);

i valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio (valori riferiti al secondo semestre dell'anno 2017, categoria "Abitazioni di tipo economico": da euro/mq 680 a euro/mq 1000).

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°1, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di proprietà per una quota di $\frac{1}{2}$ su porzione di fabbricato, abitazione, in comune di [REDACTED]

Appartamento €/mq 800,00

Valore appartamento €/mq 800,00 x 79,70 mq = 63.760,00

Valore quota di 1/2 € 63.760,00 x 1/2 = € 31.880,00

Che possiamo arrotondare a € 31.900,00

LOTTO n°3

Diritti di proprietà per una quota di $\frac{1}{2}$ su porzione di fabbricato, locale commerciale, in comune di [REDACTED]

Relazione descrittiva

L'immobile si trova su una delle principali strade in centro a San Salvo, al piano terra.

Trattasi di un locale commerciale, di piccole dimensioni ma in buone condizioni generali.

L'accesso è diretto dal marciapiede, in zona centrale e ben visibile.

Risulta essere locato con un contratto valido fino al 30/09/2023.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lordi vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie lorda dell'immobile.

Superfici lordi commerciali:

Superficie commerciale complessiva _____ **mq** 30,50

Valore di mercato attuale

Le informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di San Salvo indicano dei valori che vanno dai 1000,00 euro/mq ai 1500 euro/mq.

I valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2021, tipologia "Negozi" variano da euro/mq 750 a euro/mq 1500.

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°3, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di proprietà per una quota di 1/2 su porzione di fabbricato, locale commerciale, in comune

Negozi _____ **€/mq** 1100,00

Valore appartamento _____ **€/mq** 1100,00 x 30,00 mq = _____ **€** 33.000,00

Valore quota **€ 33.000,00 x 1/2 = € 16.500,00**

Per un totale di: **€ 16.500,00**

LOTTO n°4

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di VASTO (CH),
 Viale del Cimitero n.1, NCEU fg. 34, part. 486 sub. 3, nat. A/3, cl. 1, vani 5.5, piano 1

Relazione descrittiva

L'immobile si trova in Via del Cimitero a Vasto, all'interno di una piccola palazzina risalente all'incirca agli anni cinquanta, con solo quattro unità immobiliari. Si trova al primo piano, senza ascensore. Si dispone su un solo livello, i pavimenti sono in graniglia, gli infissi in legno e vetro singolo, con tapparelle in plastica. Tutte le finiture dell'immobile risultano molto datate, così come gli impianti e gli infissi. All'interno risultano delle piccolissime differenze planimetriche rispetto a quanto dichiarato in catasto che non ho ritenuto opportuno modificare.

Il soggiorno e la camera affacciano su un balcone, su via del Cimitero.

La seconda camera ha la finestra in comunicazione con quella del bagno ed entrambe affacciano su un pozzo luce.

L'immobile è dotato di caldaia, ma non possiede il libretto, quindi non è stato possibile redigere l'APE del fabbricato.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lordi vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata aumentando la superficie lorda dell'immobile della superficie dei balconi e degli accessori decurtandoli della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze.

Superfici lorde commerciali:

Appartamento (superficie coperta)	mq 75,00 x 1,00 =	mq	75,00
Balconi	mq 5,45 x 0,50 =	mq	2,75
Superficie commerciale complessiva		mq	77,75

Valore di mercato attuale

Le informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto indicano dei valori che vanno dai 700,00 euro/mq ai 900 euro/mq. I valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2021, tipologia "Abitazioni di tipo economico" variano da euro/mq 650 a euro/mq 950.

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°4, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, abitazione di tipo economico in Comune di Vasto, Via Naumachia, distinto in catasto urbano al foglio 37, Part. 1782, sub 7, categoria A/3, cl 2 vani 6,5, piano n. 2, sup. cat. 87 mq, R.C.E. 402,84;

Appartamento

€/mq 800,00

Valore appartamento € /mq 800,00 x 77,75 mq = 62.200,00

Per un totale di: **€ 62.200,00**

LOTTO n°5

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale commerciale in comune di VASTO (CH)

Via Giulio Cesare n.47NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T

Relazione descrittiva

L'immobile si trova in Via Giulio cesare a Vasto. Trattasi di un locale commerciale posto a piano terra di una palazzina, attualmente adibito a lavanderia.

Le finiture sono modeste, risalenti al periodo di costruzione, con pavimento in monocottura e infissi in alluminio con vetro singolo.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie lorda dell'immobile.

Superfici lorde commerciali:

Superficie commerciale complessiva

mq 71,50

Valore di mercato attuale

Le informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto indicano dei valori che vanno dai 1000,00 euro/mq ai 1900 euro/mq.

I valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2021, tipologia "Abitazioni di tipo economico" variano da euro/mq 900 a euro/mq 1800.

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°5, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale commerciale in comune di VASTO (CH)
 Via Giulio Cesare n.47NCEU fg.31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T

Locale commerciale

€/mq 1200,00

Valore appartamento

€/mq 1200,00 x 71,50 mq =

85.800,00

Per un totale di:

€ 85.800,00

LOTTO n°6

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di VASTO (CH) Via San Leonardo, NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T.

Relazione descrittiva

L'immobile si trova a Vasto, località San Leonardo, all'interno di una zona artigianale Trattasi di un appartamento situato a piano terra. E' di costruzione abbastanza recente, risulta autorizzato e in regola urbanisticamente. Le finiture sono di tipo medio e nuove. Risulta esserci una piccola differenza con quanto riportato in planimetria catastale, ma non ritengo necessario aggiornare la scheda. E' costituito di un monolocale (nel progetto autorizzato e nella planimetria catastale risultano due ambienti), ma un muro divisorio non è stato costruito. I pavimenti e i rivestimenti sono di gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

Non è presente impianto di riscaldamento, quindi non mi è stato possibile redigere l'APE dell'immobile.

Adiacente a questo immobile c'è quello corrispondente al nome di "lotto n°7".

I due immobili comunicano con una porta che potrà senza problemi essere murata.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata aumentando la superficie lorda dell'immobile della superficie dei balconi e degli accessori decurtandoli della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze.

Superfici lorde commerciali:

Appartamento(superficie coperta)	mq 72,00 x 1,00 =	mq	72,00
Balconi	mq 6,70 x 0,50=	mq	3,35
Superficie commerciale complessiva		mq	75,35

Valore di mercato attuale

Le informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto indicano dei valori che vanno dai 800,00 euro/mq ai 1000 euro/mq.

I valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2021, tipologia "Abitazioni di tipo economico" variano da euro/mq 750 a euro/mq 1100.

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°6, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di VASTO (CH) Via San Leonardo, NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T.

Appartamento € /mq 1000,00

Valore appartamento € /mq 1000,00 x 75,35 mq = 75.350,00

Che possiamo arrotondare a € 75.400,00

LOTTO n°7

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale artigianale, in comune di VASTO (CH)
 Via San Leonardo, NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T Via San Leonardo

Relazione descrittiva

L'immobile si trova a Vasto, località San Leonardo, all'interno di una zona artigianale.

Trattasi di un locale situato a primo piano, con scala di pertinenza esterna di accesso. E' di costruzione abbastanza recente, risulta autorizzato e in regola urbanisticamente. Le finiture sono di tipo medio e nuove. Risulta esserci una piccola differenza con quanto riportato in planimetria catastale, ma non ritengo necessario aggiornare la scheda. E' costituito di due locali (nel progetto autorizzato e nella planimetria catastale risultano un unico ambiente).

E' attualmente usato come abitazione, ma, essendo stato assentito come locale artigianale, il suo uso dovrà necessariamente cambiare.

I pavimenti e i rivestimenti sono di gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

Non è presente impianto di riscaldamento, quindi non mi è stato possibile redigere l'APE dell'immobile.

Adiacente a questo immobile c'è quello corrispondente al nome di "lotto n°6".

I due immobili comunicano con una porta che potrà senza problemi essere murata.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lordi vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. La superficie commerciale è stata calcolata aumentando la superficie



lorda dell'immobile della superficie dei balconi e degli accessori decurtandoli della percentuale del coefficiente riferito alle pertinenze.

Superfici lorde commerciali:

Appartamento(superficie coperta)	Mq68,00 x 1,00 =	mq	68,00
Balconi	mq 12,60 x 0,50=	mq	6,30
Superficie commerciale complessiva		mq	74,30

Valore di mercato attuale

Le informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto indicano dei valori che vanno dai 500,00 euro/mq ai 800 euro/mq. I valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferiti al secondo semestre dell'anno 2021, tipologia "Abitazioni di tipo economico" variano da euro/mq 375 a euro/mq 750.

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°6, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di VASTO (CH) Via San Leonardo, NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T.

Appartamento €/mq 600,00

Valore appartamento €/mq 600,00 x 74,30 mq = 44.580,00

Che possiamo arrotondare a € 45.000,00

LOTTO n°8

Diritti di piena proprietà su porzione di terreno in comune di VASTO (CH) [REDACTED]

Relazione descrittiva,

Si tratta di un terreno di modeste dimensioni situato nella valle in località San Leonardo.

Trattasi di un'area di risulta della adiacente lottizzazione, infatti l'intera superficie risulta vincolata a servizio degli adiacenti fabbricati.

Relazione di stima

Consistenza del bene

Superficie totale _____ mq. 370

Valore del bene ai sensi dell'art. 15 C.P.C. come richiamato dall'art. 568 C.P.C.

Sulla base delle rendite pari a € 0,60, € 0,80 e € 0,77 è stato accertato, a norma dell'art. 15 C.P.C., il sottoindicato valore:

Valore R.D. €0,60 x 200= _____ € 120,00

Valore R.D. €0,80 x 200= _____ € 160,00

Valore R.D. €0,77 x 200= _____ € 154,00

Per un totale di _____ € 434,00

Valore di mercato attuale

Terreno sito in località S. Leonardo, Vasto _____ €/mq 5,00

Valore €/mq 5,00 x 434 mq = _____ € 2.170,00

1.15- Documentazione fotografica

La documentazione fotografica relativa ai lotti viene riportata nell'Allegato C.

1.16 - Notifica Ex Art. 498 C.P.C.

Non ci sono creditori iscritti e non intervenuti.

1.17 - Schede contenenti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (le schede complete di foto si trovano nell'allegato D)

LOTTO n°1- **Prezzo a base d'asta € 10.500,00 (diconsi euro dodicimilaseicento,00)**

Diritti di proprietà per una quota di 5/6 su:

autorimessa in Comune di Vasto, [REDACTED]

Autorimessa di tipo economico, non rifinita all'interno, con porta in metallo a tre ante. La corsia dei garages non è chiusa da cancello. L'immobile risulta accatastato ma non è accertato che sia urbanisticamente regolare, in quanto il comune non ha rilasciato nessun documento di assenso. La superficie totale netta è di mq 15,00.

LOTTO n°2 - **Prezzo a base d'asta € 31.900,00 (diconsi euro sessantatremilaottocento,00)**

Diritti di proprietà per una quota di 1/2 su:

abitazione in comune di [REDACTED] accatastato urbano 1/6 cat. [REDACTED]

Abitazione di tipo economico, si trova in zona centro storico a San Salvo, lungo una delle strade principali della città. Trattasi di una tipica residenza a schiera di periodo inizi novecento, con ingresso a piano marciapiede e scalinata che porta direttamente al primo piano e ai piani

successivi. Si dispone su tre livelli, al piano primo la zona giorno, al secondo la zona notte e al terzo il sottotetto con piccolo terrazzo che affaccia sulla strada principale.

La superficie utile complessiva è di mq 64,70.

I pavimenti e le scale sono in graniglia, gli infissi in legno e vetro singolo, con tapparelle in plastica. Tutte le finiture dell'immobile risultano molto datate, così come gli impianti e gli infissi. All'interno risultano delle piccolissime differenze planimetriche rispetto a quanto dichiarato in catasto che non sono state modificate.

L'immobile risulta essere locato con regolare contratto, in scadenza l'11/02/2022.

L'immobile è dotato di caldaia, ma non possiede il libretto, quindi non è stato possibile redigere l'APE del fabbricato.

LOTTO n°3 - Prezzo a base d'asta € 16.500,00 (diconsi euro trentatremila,00)

Diritti di proprietà per una quota di ½ su:

locale commerciale, comune di 


L'immobile si trova su una delle principali strade in centro a San Salvo, al piano terra.

Trattasi di un locale commerciale, di piccole dimensioni ma in buone condizioni generali.

L'accesso è diretto dal marciapiede, in zona centrale e ben visibile.

Risulta essere locato con un contratto valido fino al 30/09/2023.

La superficie utile è di mq 27,65.

LOTTO n°4 - Prezzo a base d'asta € 62.200,00 (diconsi euro sessantaduemiladuecento,00)

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di Vasto (CH), Viale del Cimitero n.1, distinto in catasto urbano al foglio 34, part. 486, sub. 3, nat. A/3, cl. 1, vani 5,5, piano 1

L'immobile si trova in Via del Cimitero a Vasto, all'interno di una piccola palazzina risalente all'incirca agli anni cinquanta, con solo quattro unità immobiliari. Si trova al primo piano, senza ascensore. Si dispone su un solo livello, i pavimenti sono in graniglia, gli infissi in legno e vetro singolo, con tapparelle in plastica. Tutte le finiture dell'immobile risultano molto datate, così come gli impianti e gli infissi. All'interno risultano delle piccolissime differenze planimetriche rispetto a quanto dichiarato in catasto che non ho ritenuto opportuno modificare.

Il soggiorno e la camera affacciano su un balcone, su via del Cimitero.

La seconda camera ha la finestra in comunicazione con quella del bagno ed entrambe affacciano su un pozzo luce.

La superficie utile è di mq 67,95, con un balcone di circa 5,00 mq.

L'immobile è dotato di caldaia, ma non possiede il libretto, quindi non è stato possibile redigere l'APE del fabbricato.

LOTTO n°5 - Prezzo a base d'asta € 85.800,00 (diconsi euro ottantacinquemilaottocento.00)

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale commerciale in comune di VASTO (CH) Via Giulio Cesare n.47 distinto in catasto urbano al foglio 31, part. 48, sub. 4, nat. C/1, cl. 5, mq. 65, piano T

Locale commerciale situato in Via Giulio cesare a Vasto.

Si trova a piano terra di una palazzina, attualmente adibito a lavanderia.

Le finiture sono modeste, risalenti al periodo di costruzione, con pavimento in monocottura e infissi in alluminio con vetro singolo.

La superficie utile è di mq 62,00.

LOTTO n°6 - Prezzo a base d'asta € 75.400,00 (diconsi euro settantacinquemilaquattrocento 00)

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di Vasto (CH) Via San Leonardo, distinto in catasto urbano al foglio 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T .

L'immobile si trova a Vasto, località San Leonardo, all'interno di una zona artigianale Trattasi di un appartamento situato a piano terra. E' di costruzione abbastanza recente, risulta autorizzato e in regola urbanisticamente. Le finiture sono di tipo medio e nuove. Risulta esserci una piccola differenza con quanto riportato in planimetria catastale, ma non ritengo necessario aggiornare la scheda. E' costituito di un monolocale (nel progetto autorizzato e nella planimetria catastale risultano due ambienti), ma un muro divisorio non è stato costruito. I pavimenti e i rivestimenti sono di gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

Non è presente impianto di riscaldamento, quindi non mi è stato possibile redigere l'APE dell'immobile.

Adiacente a questo immobile c'è quello corrispondente al nome di "lotto n°7".

I due immobili comunicano con una porta che potrà senza problemi essere chiusa.

La superficie utile complessiva è di mq 60,55.

LOTTO n°7 - Prezzo a base d'asta € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila 00)

Diritti di piena proprietà su:

porzione di fabbricato, locale artigianale, sito in comune di Vasto (CH) Via San Leonardo, distinto in catasto urbano al foglio 20, part. 1027, sub. 11, nat. C/3, cl. 1, mq. 5,9 piano T, Via San Leonardo.



L'immobile si trova a Vasto, località San Leonardo, all'interno di una zona artigianale.

Trattasi di un locale situato a primo piano, con scala di pertinenza esterna di accesso. E' di costruzione abbastanza recente, risulta autorizzato e in regola urbanisticamente. Le finiture sono di tipo medio e nuove. Risulta esserci una piccola differenza con quanto riportato in planimetria catastale, ma non ritengo necessario aggiornare la scheda. E' costituito di due locali (nel progetto autorizzato e nella planimetria catastale risulta un unico ambiente).

E' attualmente usato come abitazione, ma, essendo stato assentito come locale artigianale, il suo uso dovrà necessariamente cambiare.

I pavimenti e i rivestimenti sono di gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

La superficie utile è di mq 59,45.

Non è presente impianto di riscaldamento, quindi non mi è stato possibile redigere l'APE dell'immobile.

Adiacente a questo immobile c'è quello corrispondente al nome di "lotto n°6".

I due immobili comunicano con una porta che potrà senza problemi essere murata.

LOTTO n°8 - Prezzo a base d'asta € 2.170,00 (diconsi euro duemilacentosettanta,00)

Diritti di piena proprietà su porzione di terreno in comune di VASTO (CH)

Terreno a destinazione agricola di modeste dimensioni (superficie totale di mq. 370) situato nella valle in località San Leonardo.

Trattasi di un'area di risulta della adiacente lottizzazione, infatti l'intera superficie risulta vincolata a servizio degli adiacenti fabbricati.

1.18 - Allegati

Alla presente relazione vengono allegate:

- A) mappe catastali con individuazione dei lotti;
- B) le planimetrie catastali;
- C) le planimetrie in scala 1:100;
- D) le fotografie dei beni;
- E) copia della bozza degli avvisi di vendita;

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione.

Vasto, li 13/02/2022

Il CTU

Dott. Arch. Antonella SPADACCINI

ASTE
GIUDIZIARIE

