

TRIBUNALE DI VASTO

◆◆◆◆◆

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 31/2022

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

◆◆◆◆◆

Parte eseguita:

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

◆◆◆◆◆

Creditore Procedente:

FIRE S.p.A. procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.

◆◆◆◆◆

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:

dott. Tommaso DAVID

◆◆◆◆◆

Tecnico incaricato:

dott. Arch. Mario D'ERMILIO

◆◆◆◆◆



PREMESSA:

Il sottoscritto **dott. Arch. Mario D'ERMILIO**, con studio professionale in Vasto alla via Salamastra n. 2, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Chieti al n. 995 è stato nominato in data 02.08.2022 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **dott. Tommaso DAVID** quale **Consulente Tecnico di Ufficio (CTU)** nella predetta procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 31/2022.

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare ha formulato, nella suddetta lettera di nomina del 02/08/2022, al sottoscritto consulente tecnico di ufficio i seguenti quesiti,

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

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

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

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

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

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa



eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non

siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

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

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

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

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

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

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

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

pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

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

23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.

CRONOLOGIA E SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI:

Le attività peritali hanno avuto svolgimento, in ordine cronologico, come di seguito precisato:

- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha ricevuto via pec la **nomina** del Giudice **Dott. Tommaso DAVID** quale CTU relativo all'esecuzione immobiliare n. 31/2022 in oggetto;

- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto **ha prestato rituale giuramento** e ha pertanto accettato l'incarico nella procedura di esecuzione immobiliare dinanzi il Tribunale di Vasto e distinta al n. 31/2022 Es. Imm.;



- in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha redatto la **fattura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** intestata ed inviata al creditore precedente ovvero alla **SUMMER SPV S.r.l.** relativa all'acconto disposto dal Giudice nella lettera di incarico del 02/08/2022;
- solo in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per motivi tecnici/organizzativi del creditore precedente, il sottoscritto ha ricevuto il bonifico relativo al pagamento della suddetta **fattura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e che da quella data è iniziata la decorrenza dei termini di 90 giorni disposti dal Giudice portando alla data del **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** il termine ultimo per la redazione della Perizia;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** sono state convocate tutte le parti interessate, via pec e raccomandata A/R, per il sopralluogo sull'immobile pignorato oggetto di esecuzione immobiliare per il giorno **XXXXXXXXXXXXXXXXXX alle ore 15:30**;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha richiesto a mezzo pec all'ufficio Servizio urbanistica del Comune di San Salvo l'elenco e gli identificativi delle **Pratiche Edilizie** riguardanti l'immobile pignorato oggetto di Perizia tecnica in modo da poter effettuare l'accesso ai relativi atti;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** l'ufficio **Servizio urbanistica** del Comune di San Salvo, a seguito di opportuna ricerca negli archivi comunali, ha fornito a mezzo pec al sottoscritto, l'elenco e gli identificativi delle Pratiche Edilizie richiesti e riguardanti l'immobile oggetto di Perizia Tecnica;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** è stato regolarmente effettuato il sopralluogo, convocato in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sull'immobile oggetto di Perizia Tecnica alla presenza dell'esecutato, del curatore nominato dal Giudice e di un collaboratore del CTU oltre che dello stesso CTU a cui ha seguito un relativo verbale firmato dagli intervenuti (allegato 1);
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha richiesto, a mezzo pec, all'ufficio Servizio urbanistica del Comune di San Salvo formale accesso agli atti relativi alle Pratiche Edilizie indicate dallo stesso ufficio riguardanti l'immobile pignorato oggetto di Perizia tecnica;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** l'ufficio Servizio urbanistica del Comune di San Salvo, dopo aver effettuato il calcolo, ha inviato una pec al sottoscritto con le indicazioni relative al pagamento dei diritti di segreteria per l'accesso agli atti richiesto in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;



- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha inviato al Giudice **Dott. Tommaso DAVID** una richiesta di proroga di 45 giorni motivata per la redazione della Perizia oggetto dell'incarico conseguentemente accordata dal Giudice;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha inviato la ricevuta del pagamento effettuato relativo ai diritti di segreteria per l'accesso agli atti richiesto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- l'ufficio Servizio urbanistica del Comune di San Salvo ha inviato al sottoscritto, a mezzo pec, in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** le scansioni delle Pratiche Edilizie richieste e in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha inviato la ricevuta del pagamento circa le suindicate scansioni ricevute dal Comune di San Salvo;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** sono state convocate tutte le parti interessate, via pec e raccomandata A/R, per il sopralluogo sull'immobile pignorato oggetto di esecuzione immobiliare per il giorno **XXXXXXXXXXXXXXXX alle ore 15**;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** è stato regolarmente effettuato il sopralluogo convocato in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** sull'immobile oggetto di Perizia Tecnica alla presenza del figlio dell'esecutato, e di un collaboratore del CTU oltre che dello stesso CTU a cui ha seguito un relativo verbale firmato dagli intervenuti (allegato 1);
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha inviato al Giudice **Dott. Tommaso DAVID** una richiesta di proroga di 60 giorni motivata per la redazione della Perizia oggetto dell'incarico conseguentemente accordata dal Giudice;
- nei giorni e nelle settimane successive alla suindicata richiesta di proroga del **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha proceduto, oltre a ridisegnare i vari piani che compongono l'immobile oggetto di pignoramento, ad effettuare degli incontri con i tecnici del Servizio Urbanistica del comune di San Salvo al fine di avere un quadro completo tra ciò che è stato realizzato rispetto a quanto legittimato dalle Pratiche Edilizie riferibili all'immobile di che trattasi;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha inviato al Giudice **Dott. Tommaso DAVID** una richiesta di proroga di 20 giorni motivata per la redazione della Perizia oggetto dell'incarico conseguentemente accordata dal Giudice;



- nel mese di **aprile 2023** sono state espletate anche le indagini di natura catastale presso i rispettivi uffici con estrazione della documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura;
- nei mesi di **aprile e maggio 2023** si è lavorato intensamente per fare sintesi rispetto al materiale tecnico e documentale reperito nei mesi precedenti al fine di poter redigere la **Perizia Tecnica oggetto di incarico**;
- in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha inviato al Giudice **Dott. Tommaso DAVID** una richiesta di proroga di 10 giorni motivata per la redazione della Perizia oggetto dell'incarico conseguentemente accordata dal Giudice.

SINTESI RELATIVA AL RISPETTO DEI TERMINI CONCESSI:

- Data Giuramento CTU - **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Giorni concessi per l'espletamento dell'incarico - 90 giorni;
- Data inizio operazioni peritali - **XXXXXXXXXXXXXXXX** (a seguito del bonifico effettuato dal creditore procedente per acconto disposto dal Giudice);
- Termine consegna Perizia Tecnica - **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Richiesta proroga di 45 giorni - **XXXXXXXXXXXXXXXX** - autorizzata dal Giudice in data **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Nuovo termine consegna Perizia Tecnica - **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Data udienza prefissata - **XXXXXXXXXXXXXXXX** - Il verbale di udienza indica al CTU il rispetto dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. rispetto alla successiva udienza fissata per la data del **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Richiesta proroga di 60 giorni - **XXXXXXXXXXXXXXXX** - autorizzata dal Giudice in data **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Nuovo termine consegna Perizia Tecnica - **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Richiesta proroga di 20 giorni - **XXXXXXXXXXXXXXXX** - autorizzata dal Giudice in data **XXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Nuovo termine consegna Perizia Tecnica - **XXXXXXXXXXXXXXXX**;



- Richiesta proroga di 10 giorni - **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** - autorizzata dal Giudice in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Nuovo termine consegna Perizia Tecnica - **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;
- Termine ultimo di legge per la consegna della Perizia Tecnica - **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (in relazione alla data della nuova udienza fissata dal Giudice).

◆◆◆◆◆◆◆◆

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

Dopo aver effettuato le ricerche documentali, i sopralluoghi, le opportune analisi e verifiche del materiale reperito e dei luoghi oggetto di pignoramento, il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio può rispondere quanto segue ai quesiti posti dal G. E. Immobiliare **dott. Tommaso DAVID** nella lettera di nomina datata 02/08/2022:

Risposta al quesito 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 delle certificazioni 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.;)

Letta la documentazione in atti, risulta che il fascicolo di **Esecuzione Immobiliare n. 31/2022** è completo dei documenti di cui al comma 2 dell'art. 567 del c.p.c. poiché il creditore procedente, ovvero la **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** procuratrice di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.**, ha prodotto la documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura a mezzo di **certificato notarile** datata 14/07/2022, rilasciata dalla **dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, attestante le risultanze dei competenti registri catastali ed immobiliari. Il sottoscritto **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in qualità di **CTU**, riproduce la visura catastale per immobile attuale oltre all'elaborato planimetrico dell'immobile e la visura storica estratte presso l'Agenzia del Territorio di Chieti (allegato 2).

Risposta al quesito 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. come modificato con L. 80/95 e L. 263/05 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.

I beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento effettuato presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai numeri di Registro Generale **XXXXXXXXXXXXXXXX** e Particolare **XXXXXXXXXXXXXXXX** sono individuabili nel seguente modo: Unità immobiliare ubicata nel comune di San Salvo (CH) via **XXXXXXXXXXXXXXXX** e precisamente distinte al Catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n. **XXXXXXXXXXXXXXXX** particella **XXXXXXXXXXXXXXXX**:

- **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX;**

Immagine satellitare con l'individuazione dell'unità immobiliare pignorata:



Stralcio Catastale con l'individuazione dell'unità immobiliare pignorata:





- 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.**

Le unità immobiliari sono ubicate nel comune di San Salvo (CH), non sono presenti omesse denunce, la cronistoria del rapporto tra l'esecutato e gli immobili pignorati è la seguente:

- a) Con atto di compravendita del **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXX** di san Salvo, trascritto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX**.

- 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei venti 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.**



Si è eseguita una verifica in merito all'accatastamento dell'immobile pignorato attraverso una visura per oggetto dello stesso, una visura storica e le relative planimetrie catastali dei singoli piani. Si è potuto constatare che gli stessi sono intestati per la quota di 1/1 al Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Vasto (CH) il **XXXXXXXXXXXXXXXX** c.f.: **XXXXXXXXXXXXXXXX** e residente in San Salvo via **XXXXXXXXXXXXXXXX**, di seguito si indicano i dati catastali di detti immobili:

Unità immobiliare ubicata nel comune di San Salvo (CH) via **XXXXXXXXXXXXXXXX** e precisamente distinta al NCEU - fabbricati del suddetto comune al:

- Foglio n. **XXXXXXXXXXXXXXXX** - Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto) - categoria A/7 - classe 2 - consistenza 8 vani - con rendita di **XXXXXXXXXXXXXXXX** €;

Si è provveduto all'acquisizione delle schede catastali dell'unità immobiliare nelle quali si è rilevata rispetto ad essi, al solo piano interrato, **la non completa corrispondenza con lo stato dei luoghi** ciò nonostante non si è provveduto all'aggiornamento delle schede catastali presso l'Agenzia delle Entrate (ex ufficio catastale) in quanto le difformità riscontrate a seguito dei due sopralluoghi effettuati debbono eventualmente essere o regolarizzate con future pratiche edilizie oppure eliminate adeguando lo stato di fatto allo stato legittimato dal Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di San Salvo.

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

Dai due sopralluoghi effettuati si sono riscontrate alcune lievi difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata, ma si sono altresì riscontrate importanti difformità tra lo stato realizzato e quello legittimato dal Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di San Salvo (CH). Come anticipato al punto precedente, quindi, non sono state effettuate le lievi correzioni sulle planimetrie catastali esistenti in quanto, il futuro proprietario dell'unità immobiliare ha la facoltà di scegliere tra la regolarizzazione delle difformità riscontrate con opportune future pratiche edilizie oppure, attraverso specifici lavori, riportare la stessa unità immobiliare allo stato previsto e legittimato dal Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di San Salvo (CH).



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 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

A seguito di una opportuna ricerca sulla documentazione tecnica riguardante l'immobile oggetto di pignoramento effettuata presso gli uffici tecnici del Comune di San Salvo (CH) è stato possibile ricostruire l'iter cronologico delle pratiche edilizie ed i titoli abilitativi che hanno legittimato o comunque interessato la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento e della presente perizia tecnica.

A seguito di richiesta a mezzo pec del sottoscritto CTU in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** indirizzata all'ufficio Servizio urbanistica del Comune di San Salvo riguardante l'elenco e gli identificativi delle **Pratiche Edilizie** riferibili all'immobile pignorato oggetto di Perizia tecnica, in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** l'ufficio **Servizio urbanistica** del Comune di San Salvo, dopo un'opportuna ricerca negli archivi comunali, ha fornito a mezzo pec al sottoscritto, l'elenco e gli identificativi delle Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile oggetto di Perizia Tecnica (allegato 3). Di conseguenza il sottoscritto ha richiesto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX**, a mezzo pec, all'ufficio Servizio urbanistica del Comune di San Salvo formale accesso agli atti relativi alle Pratiche Edilizie indicate dallo stesso ufficio riguardanti l'immobile pignorato oggetto di Perizia ed in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** il sottoscritto ha ricevuto le scansioni delle Pratiche Edilizie richieste previo pagamento dei diritti di segreteria necessari (allegato 4).

Di seguito la cronologia dei titoli abilitativi che hanno legittimato o comunque interessato l'unità immobiliare (bifamiliare) realizzata oggetto di Perizia Tecnica:

- **Permesso di Costruire n. XXXXXXXXXXXXXXXX - Pratica Edilizia n. XXXXXXXXXXXXXXXX - Fascicolo XXXXXXXXXXXXXXXX**; il progetto prevedeva la realizzazione di n. 2 fabbricati da adibire a civile abitazione costituiti ognuno da n. 2 abitazioni duplex - Concessionario: Società **XXXXXXXXXXXXXXXX** con Amministratore Unico Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX**;



- **D.I.A. n. XXXXXXXXXXXXXXXX** - prevedeva la realizzazione di una recinzione su terreno di proprietà del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per creazione servitù di passaggio a favore della proprietà confinante - Titolare Pratica: Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;
- **Pratica Edilizia n. XXXXXXXXXXXXXXXX** - Fascicolo **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** - progetto per la variazione di destinazione d'uso di un sottotetto da soffitta ad abitazione - Titolare Pratica: Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** - **SOSPESA**;
- **Pratica Edilizia n. XXXXXXXXXXXXXXXX** - Protocollo n. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** - prevedeva il Permesso di Costruire in sanatoria per ampliamento interrato più modifiche interne - Titolare Pratica: Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** - **SOSPESA**;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di Perizia è stata realizzata e legittimata dal **Permesso di Costruire n. XXXXXXXXXXXXXXXX** e successivamente, come suindicato, è stata oggetto di altre Pratiche Edilizie, delle quali ben due però sono state sospese e quindi non completate mentre solo una risulta legittimata ovvero la **D.I.A. n. XXXXXXXXXXXXXXXX**.

Il lotto di terreno che ospita anche l'unità immobiliare in oggetto è identificato catastalmente al foglio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** particella **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** del Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH), all'interno del quale sono stati realizzati due fabbricati da adibire a civile abitazione costituiti ognuno da n. 2 abitazioni duplex dalla Società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Occorre precisare che l'unità immobiliare di che trattasi è contraddistinta catastalmente da un unico Subalterno che di fatto è una "bifamiliare" ubicata nella parte nord-est del lotto di terreno suindicato, ovvero il subalterno 5 costituito dai 4 piani (Interrato, Terra, Primo e Secondo) avente destinazione catastale residenziale.

E' possibile affermare che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, realizzata previo rilascio del suddetto **Permesso di Costruire n. XXXXXXXXXXXXXXXX**, non è conforme rispetto a quanto legittimato dal titolo abilitativo, infatti a seguito dei due sopralluoghi effettuati con gli opportuni rilievi metrico e fotografico nei giorni **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** si è potuto riscontrare che vi sono delle difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto del titolo abilitativo in possesso.



Le difformità presenti nell'unità immobiliare sono state riscontrate in tutti i piani che la compongono e anche nell'area esterna adiacente alla stessa (allegato 5).

Si premette che l'ingombro esterno del fabbricato è conforme con quello di progetto legittimato ma vi sono stati degli aumenti di superficie e/o di volume in ogni piano e di seguito viene specificato.

Al piano interrato sono diverse le difformità riscontrate, innanzitutto vi è stato un notevole ampliamento sia della superficie in adiacenza a quella legittimata (nella parte nord-ovest) che del volume in quanto l'altezza di piano prevista in progetto era di 2,50 ml mentre l'altezza riscontrata durante il sopralluogo, per la superficie prevista in progetto è pari a 2,70 ml; inoltre la ripartizione interna del piano è diversa rispetto a quanto legittimato, si nota la presenza di una cucina in muratura al suo interno, e nella parte esterna sul lato ovest non è stata realizzata la rampa carrabile prevista in progetto che avrebbe permesso di accedere con le auto nei garage previsti per ciascuna bifamiliare al piano interrato ma è stata realizzata invece una scala in c.a. che collega il piano terra al piano interrato ed un muro sempre in c.a. a confine tra le due proprietà delle bifamiliari con modifica prospettica al piano interrato in quanto alla porta da garage prevista è stata poi realizzato una finestra con porta finestra.

Al piano terra le difformità sono rappresentate da una ripartizione interna non realizzata come da progetto con assenza quindi della delimitazione del vano scala che in progetto costituiva una superficie non residenziale, da un piccolo ampliamento del volume residenziale nella parte ovest, da modifiche prospettiche sul lato nord ovvero una porta finestra del soggiorno in progetto diventa una finestra oggi e le aperture previste nel muro curvo adiacente alla scala in c.a. che collega il piano terra al piano primo hanno subito delle modifiche nel numero e nella forma. Si nota anche la non presenza tra gli arredi della cucina che come precedentemente detto è visibile al piano interrato.

Al piano primo le difformità riguardano una ripartizione diversa tra lo stato di fatto e quello di progetto, un piccolo ampliamento del volume residenziale sul lato ovest in continuità con quello al piano terra, le medesime difformità delle finestre sulla parete curva ed un ampliamento della superficie del balcone lati nord-est.

Al piano secondo (sottotetto) la difformità importante rilevata è rappresentata dalla presenza della ripartizione interna non prevista in progetto e quindi di fatto una destinazione d'uso (residenziale) diversa da quella prevista (soffitta) in progetto.



Per quanto riguarda invece l'area esterna adiacente l'unità immobiliare oggetto di Perizia, esaminando attentamente la documentazione in possesso, si può affermare che le difformità individuate sono la presenza di una tettoia in legno non legittimata, un'area recintata maggiore rispetto a quanto indicato nella planimetria generale di progetto che prevedeva percorsi carrabile e pedonale utilizzabili anche dai proprietari degli altri immobili presenti nel lotto di terreno in un'area oggi recintata ed utilizzata esclusivamente dall'unità immobiliare oggetto di perizia.

A seguito di un'attenta analisi della documentazione in possesso e di un confronto con gli uffici tecnici comunali si è potuto redigere il suddetto elenco delle difformità riscontrate negli immobili oggetto di Perizia Tecnica; si può affermare inoltre che per le suindicate difformità non sia opportuno percorrere la strada della sanatoria edilizia ai sensi della l. 47/85 e della 724/94 in quanto è possibile perseguire una soluzione tecnica più congrua ovvero è possibile effettuare un Permesso di Costruire in sanatoria *ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380*, come precisato nel paragrafo successivo. Tali difformità infatti possono essere regolarizzate in quanto gli interventi effettuati in difformità risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che ad oggi, visto che il Piano Regolatore del Comune di San Salvo è il medesimo. Per il piano secondo (sottotetto) invece la regolarizzazione dello stato attuale può essere ottenuta da una Pratica Edilizia di recupero abitativo ai fini edilizi. Si precisa il tutto al punto successivo.

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 2015 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in



sanatoria; specifici, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

Innanzitutto, per una corretta e completa informazione, bisogna premettere, come indicato nella risposta al quesito 5 che il Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** (attuale esecutato e proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento) nel corso degli anni ha presentato n. 3 Pratiche Edilizie con l'intento di regolarizzare quanto effettuato in difformità al progetto legittimato ovvero al **Permesso di Costruire n. XXXXXXXXXXXXXXXX - Pratica Edilizia n. XXXXXXXXXXXXXXXX - Fascicolo XXXXXXXXXXXXXXXX**; delle 3 Pratiche Edilizie presentate solo la **D.I.A. n. XXXXXXXXXXXXXXXX**, che prevedeva la realizzazione di una recinzione su terreno di proprietà del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** per creazione servitù di passaggio a favore della proprietà confinante, risulta completa e legittima mentre le altre due ossia la **Pratica Edilizia n. XXXXXXXXXXXXXXXX - Fascicolo XXXXXXXXXXXXXXXX** che prevedeva la variazione di destinazione d'uso di un sottotetto da soffitta ad abitazione e la **Pratica Edilizia n. XXXXXXXXXXXXXXXX - Protocollo n. XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXX** che invece prevedeva il Permesso di Costruire in sanatoria per l'ampliamento dell'interrato più le diverse modifiche interne risultano **SOSPESE e quindi non complete e legittimanti.**

Le difformità riscontrate sull'unità immobiliare oggetto di Perizia Tecnica, opportunamente elencate nel precedente paragrafo, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001 n 380, evitando di perseguire soluzioni diverse ed inopportune.

Considerando le tipologie di difformità che l'unità immobiliare presenta, è possibile affermare che le stesse possono essere sanate attraverso la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001 n 380, da inviare/protocollare al relativo portale del Comune di San Salvo, occorre però fare un distinguo ovvero ci sono alcune difformità che possono essere sanate con una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, altre difformità che debbono essere rimosse e ripristinate come da progetto ed infine alcune che saranno a discrezione del proprietario se regolarizzarle o riportarle allo stato di progetto legittimo; per quanto riguarda invece il recupero abitativo del sottotetto la normativa prevede che è possibile solo su immobili che non hanno difformità e quindi bisognerebbe prima sanare le altre difformità e contemporaneamente demolire i divisori presenti al piano secondo (sottotetto) per riportare il piano alle condizioni previste dal progetto legittimato e solo



successivamente fare una Pratica Edilizia di recupero abitativo. Bisognerà verificare, allorquando sarà il momento e considerando la specificità della situazione (immobile pignorato oggetto di Perizia) anche con il Comune, se è possibile inserire anche il recupero abitativo del sottotetto a sanatoria nel Permesso di Costruire a Sanatoria.

Occorre precisare che si dovrà anche provvedere al deposito della documentazione tecnica/strutturale presso gli uffici dell'ex Genio Civile di Chieti qualora si decidesse di legittimare le difformità strutturali presenti anche in relazione all'ampliamento volumetrico al piano interrato.

Per meglio comprendere il quadro completo delle difformità e delle possibili soluzioni per regolarizzarle, di seguito viene sintetizzato e precisato il tutto piano per piano e si definiscono quali siano i costi necessari per poter regolarizzare le difformità evidenziate in relazione alle pratiche da redigere per i diversi uffici preposti ed i relativi costi dei lavori necessari per legittimare il tutto.

- Piano interrato:

Soluzione tecnica: ***Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare:***

- Ampliamento della superficie e del volume in adiacenza a quella legittimata (nella parte nord-ovest) - In alternativa occorre demolire e ripristinare come previsto in progetto;
- Ampliamento del volume legittimato dovuto alla maggiore altezza di piano (di 20 cm);
- Ripartizione interna e destinazione d'uso diverse rispetto a quanto legittimato;
- Realizzazione scala e muro in c.a. a confine;
- Modifica prospettica (lato ovest) da porta di garage a finestra/porta finestra;

Soluzione tecnica: ***Redazione Deposito Strutturale a Sanatoria presso l'ex Genio Civile di Chieti necessario per legittimare:***

- Realizzazione scala e muri in c.a..

- Piano terra:

Soluzione tecnica: ***Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare:***

- Ripartizione interna diversa (assenza di divisori);
- Ampliamento del volume residenziale nella parte ovest;
- Modifiche prospettiche sul lato nord;
- Assenza della rampa carrabile per accesso al piano interrato.

- Piano primo:

Soluzione tecnica: ***Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare:***

- Ripartizione interna diversa;



- Ampliamento del volume residenziale nella parte ovest;
- Finestre sulla parete curva della scala;
- Ampliamento della superficie del balcone (lati nord-est).

- Piano secondo (sottotetto):

Soluzione tecnica: **Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria Recupero Abitativo per legittimare:**

- Ripartizione interna non prevista;
- Recupero abitativo del sottotetto.

- Area esterna:

Soluzione tecnica: **Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria Recupero Abitativo per legittimare:**

- Area recintata maggiore rispetto a quella legittimata dal progetto.

E' doveroso puntualizzare inoltre che è possibile regolarizzare l'ampliamento volumetrico abitativo riscontrato nei piani terra e primo (lato ovest) in quanto dalla verifica effettuata sulla Pratica Edilizia n. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (allegato 6), sul relativo Permesso di Costruire e durante il sopralluogo si può affermare che l'area in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente Perizia è contraddistinta nel Piano Regolatore Generale di San Salvo (CH) alla zona "B" 1.1.7. denominata "Struttura insediativa di frangia" avente l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mc/mq.

Il lotto di progetto utilizzato per la costruzione dei due fabbricati aveva una superficie pari a 1.050 mq e di conseguenza una volumetria massima di progetto pari a 1.050 mc. Il progetto invece presentava una cubatura complessiva dei due fabbricati (A e B) pari a 997,86 mc con una differenza di 52,14 mc rispetto al limite massimo, per cui se lo dividiamo per le 4 bifamiliari realizzate otteniamo una cubatura di 13,035 mc per ogni singola bifamiliare. L'ampliamento di cubatura realizzato nei piani terra e primo è pari a $(2,52 \text{ ml} \times 0,55 \text{ ml}) = 1,386 \text{ mq} \times 3,05 \text{ ml (h)} = 4,23 \text{ mc} \times 2 =$ **8,46 mc** (inferiore ai 13,035 mc).

I costi relativi alla redazione della suddetta richiesta di **Permesso di Costruire in Sanatoria** sono:

- Diritti di segreteria al Comune di San Salvo: 60,00 € (ampliamenti di edifici in zone omogenee A-B-C-F sino a 50 mc anche per sanatorie);



- Marca da Bollo da 16 € al Comune di San Salvo;
- Sanzione amministrativa del Comune di San Salvo per difformità: 1.000,00 €;
- Oneri di urbanizzazione al Comune di San Salvo:
 - Oneri Concessori Piano Terra e Piano Primo: $5,37 \text{ €/mc} \times 8,46 \text{ mc} = 45,43 \text{ €} \times 1,30$ (coef.) = 59,06 €;
 - Costo di Costruzione Piano Terra e Piano Primo: $1,39 \text{ mq} \times 2$ (n. piani) $\times 332,69 \text{ €/mq}$ (costo di costruzione indicativo a San Salvo) $\times 2$ (a sanatoria) = 1.849,75 €;
 - Costo di Costruzione Piano Interrato (20 cm in più nell'altezza di piano):
 $332,69 \text{ €/mq} \times 75 \text{ mq} = 24.951,75 \text{ €}$ di cui il 60% = 14.971,05 € (per l'altezza di 2,50 ml di progetto) : 250 cm (h di progetto) $\times 20 \text{ cm}$ (maggiore altezza) = 1.197,69 € $\times 2$ (a sanatoria) = 2.395,38 €;

N.B.: Nel caso in cui si voglia sanare l'ampliamento al piano interrato (soluzione A) e non ripristinare lo stato legittimato dal progetto bisogna calcolare:

- Oneri Concessori Piano Interrato (ampliamento zona nord-ovest):
 $5,37 \text{ €/mc} \times (50 \text{ mq} \times 2,70 \text{ ml}) \times 2$ (a sanatoria) = 1.449,90 €;
- Costo di Costruzione: $50 \text{ mq} \times 332,69 \text{ €/mq} = 16.634,50 \text{ €}$ di cui il 60% = 9.980,70 € $\times 2$ (a sanatoria) = 19.961,40 €;
- Onorario per l'espletamento delle prestazioni tecniche necessarie (Pratica Edilizia, Aggiornamenti Catastali, APE e Agibilità): 8.000,00 €;

I costi relativi alla redazione della richiesta di **Permesso di Costruire per Recupero Abitativo del Sottotetto** sono:

- Diritti di segreteria e marche da bollo al Comune di San Salvo, Oneri Concessori comunali e regionali, e Onorario per l'espletamento delle prestazioni tecniche necessarie (Pratica Edilizia, Aggiornamento Catastale, Aggiornamento APE e Aggiornamento Agibilità): 10.000,00 €.

I costi relativi alla redazione della documentazione per il **Deposito Strutturale a Sanatoria presso l'ex Genio Civile di Chieti** (solo in caso di soluzione A) sono:

- Diritti di segreteria ex Genio Civile di Chieti: 300,00 € + n. 6 bolli da 16,00 € cadauno;



- Spese per i sondaggi sulle opere strutturali da sanare comprensivo delle analisi di laboratorio e l'Onorario per l'espletamento delle prestazioni tecniche necessarie (indicativo perché variabile in base a ciò che viene verificato dopo i sondaggi) = 20.000,00 €.

Il costo preventivato, per le Pratiche Edilizie e gli oneri concessori, per legittimare quanto sopradescritto (soluzione A) scegliendo di sanare l'ampliamento volumetrico al piano interrato nella parte nord-ovest è pari a: **64.791,49 €**.

Il costo preventivato, per le Pratiche Edilizie e gli oneri concessori, per legittimare quanto sopradescritto (soluzione B) scegliendo di non sanare l'ampliamento volumetrico al piano interrato nella parte nord-ovest è pari a: **43.380,19 €**.

Altri costi sono da considerare per:

- Lo smontaggio, il carico, il trasporto e lo smaltimento della tettoia in legno avente una superficie di circa 32,00 mq posizionata ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine: 2.500,00 €;
- Realizzazione di muro in c.a. al piano interrato comprensivo di riempimento in terra della corte aperta presente oggi sul lato ovest e di modifica dell'apertura sulla parete ovest del piano interrato per accesso pedonale, qualora si voglia sanare l'ampliamento di volume al piano interrato nella zona nord-ovest: 5.000,00 € (solo in caso di soluzione A);
- La realizzazione dei divisori non realizzati ai piani Interrato, Terra e Primo, comprensivi di intonaco e finitura: 3.000,00 €;
- La demolizione del solaio tra piano interrato e piano terra, della parete lato sud dell'ampliamento realizzato al piano interrato, della scala esterna in c.a. che collega il piano terra al piano interrato e realizzazione della rampa carrabile per accesso al garage, comprensivo dell'apertura della porta di garage qualora non si voglia sanare l'ampliamento di volume per ripristinare lo stato legittimato dal Permesso di Costruire n. 4 del 2004: 10.000,00 € (soluzione B);
- La demolizione dei divisori presenti al piano secondo (sottotetto) per ripristinare lo stato legittimato dal Permesso di Costruire n. 4 del 2004 ovvero la destinazione a soffitta, comprensivo lo scarico, il carico ed il trasporto a discarica con relativi oneri di smaltimento, compreso le opere di ripristino della pavimentazione e degli impianti: 3.500,00 €;



Il costo preventivato, oltre quello per le Pratiche Edilizie e gli oneri concessori, per legittimare quanto sopradescritto (soluzione A) scegliendo di sanare l'ampliamento volumetrico al piano interrato nella parte nord-ovest è pari a: **14.000,00 €**.

Il costo preventivato, oltre quello per le Pratiche Edilizie e gli oneri concessori, per legittimare quanto sopradescritto (soluzione B) scegliendo di non sanare l'ampliamento volumetrico al piano interrato nella parte nord-ovest è pari a: **19.000,00 €**.

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;

E' possibile affermare, dopo l'opportuna richiesta all'ufficio competente del Comune di San Salvo, che gli immobili pignorati oggetto di perizia tecnica non sono gravati da alcun vincolo indicato nel quesito ovvero censo, livello ed uso civico (allegato 7).

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;

Sull'unità immobiliare oggetto di Perizia Tecnica non sono presenti le tipologie di spese indicate nel quesito.

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



L'unità immobiliare oggetto di Perizia Tecnica individuata catastalmente al Foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** Particella **XXXXXXXXXXXXXXXX** Subalterno **XXXXXXXXXXXXXXXX** del Comune di San Salvo (CH) è intestato al Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Vasto (CH) il **XXXXXXXXXXXXXXXX** e residente in San Salvo via **XXXXXXXXXXXXXXXX** per la piena proprietà ovvero per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

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

STORIA IPOTECARIA dal 20 maggio 2002 dell'unità immobiliare identificata al sub **XXXXXXXXXXXXXXXX** particella **XXXXXXXXXXXXXXXX** foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** del Comune di San Salvo. A tutto il 14 giugno 2022 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso i competenti uffici di Chieti) l'unità immobiliare sopra descritta risulta di proprietà del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Vasto (CH) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota intera in separazione dei beni;

Si evince dalla seguente cronistoria:

- a) al ventennio l'immobile sopra descritto (terreno su cui venne costruito) risultava di proprietà di **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a San Salvo (CH) il **XXXXXXXXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota intera, in forza di provenienze ultraventennali;
- b) atto dell' **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXX** di San Salvo (CH) , trascritto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX** - compravendita - **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a San Salvo (CH) il **XXXXXXXXXXXXXXXX** vende a **XXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in San Salvo (CH) **XXXXXXXXXXXXXXXX** che acquista la proprietà dei beni di San Salvo (CH): CT foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 07.70, mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 00.40, mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 00.25, mapp.



XXXXXXXXXXXXXXXXXX are 00.40, mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX are 00.35, mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX are 02.80;

c) Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, divenne proprietario giusti titoli anteriori al ventennio ed in particolare con il seguente atto:

- Atto di compravendita del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di San Salvo (CH), trascritto in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai numeri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in San Salvo (CH) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vedde a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vasto (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che acquista, in regime di separazione dei beni, la proprietà del seguente immobile in San Salvo (CH) via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (fabbricato) piano S1 - T;

N.B.: Con atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (successivo alla vendita del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativa al mappale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di San Salvo (CH), trascritto in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - compravendita - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Salvo (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in San Salvo (CH) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che acquista la proprietà di beni in San Salvo (CH): CT foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (poi soppressi hanno originato in minor parte il mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di mq 12 ed il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di mq 12 poi soppressi ed uniti all'ente urbano al mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Nel ventennio in esame l'unità immobiliare sopra descritta è stata oggetto delle seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (verificato dal sottoscritto CTU con Ispezione Ipotecaria del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - allegato 8):

a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vasto (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota intera della proprietà;

- Ipoteca volontaria iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep.



XXXXXXXXXXXXXXXXX Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di San Salvo (CH), a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. con sede in Lanciano XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio eletto: Lanciano viale Cappuccini n. 76, per la complessiva somma di euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui capitale euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX tasso interesse annuo 3,945% durata anni 20, grava il seguente immobile in San Salvo (CH) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (fabbricato) piano S1 - T;

- Ipoteca legale iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Equitalia Pragma Spa sede Pescara, a favore Equitalia Pragma Spa sede Pescara XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui capitale euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX tasso interesse annuo 4,2%, grava il seguente immobile in San Salvo (CH): CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/7 (abitazione) vani 8;

- Ipoteca legale iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi sede Pescara, a favore di S.O.G.E.T. S.p.a. con sede in Pescara XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la somma complessiva di euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui capitale euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX tasso interesse semestrale 4,2%, grava il seguente immobile in San Salvo (CH): CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/7 (abitazione) vani 8;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto: Corso Marrucino n. 76 Chieti, per la complessiva somma di euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui capitale euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, grava il seguente immobile in San Salvo (CH): CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/7 (abitazione) vani 8;



- Pignoramento del **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Ufficiale Giudiziario di Vasto (CH), trascritto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXX** S.r.l. con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXX**, fino alla concorrenza di euro **XXXXXXXXXXXXXXXX** oltre interessi e spese, grava il seguente immobile in San Salvo (CH) via **XXXXXXXXXXXXXXXX**: CF foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** sub **XXXXXXXXXXXXXXXX** cat. A/7 (abitazione) Piano 2-1-T-S1.

Dalla documentazione in possesso (D.I.A. n. **XXXXXXXXXXXXXXXX**) e a seguito dei due sopralluoghi effettuati bisogna precisare che vi è di fatto una servitù di passaggio sull'area esterna di proprietà, adiacente l'unità immobiliare oggetto di Perizia.

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

L'unità immobiliare oggetto di Perizia Tecnica, per quanto è stato possibile valutare, non risulta occupata da persone diverse dal proprietario.

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

L'unità immobiliare oggetto di Perizia Tecnica, dalle verifiche effettuate e a seguito dei due sopralluoghi, non risulta occupata a titolo di locazione.

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.

A seguito di opportune considerazioni sulla documentazione a disposizione e su quanto rilevato nei due sopralluoghi effettuati, si ritiene che per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di Perizia Tecnica sia opportuna la vendita di un solo lotto in quanto di fatto la stessa è stata progettata e realizzata tipologicamente come una "bifamiliare" con annessa area esterna ed è di conseguenza ben identificata e posizionata all'interno di un terreno contraddistinto catastalmente dalla particella **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** sub **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** che è ben delimitato e recintato con manufatti in c.a. ed elementi metallici, oltre ad avere sia un accesso carrabile che pedonale che collegano la strada pubblica con l'area esterna adiacente l'unità immobiliare in oggetto.

E' quindi doveroso precisare che l'intera consistenza, così come previsto nel progetto originario, può certamente costituire un lotto unico e qualsiasi eventuale frazionamento dello stesso renderebbe certamente meno appetibile il bene nella sua interezza sostanziale e funzionale anche in considerazione della sua configurazione e distribuzione interna.

LOTTO UNICO:

Lotto unico costituito da una unità immobiliare, individuata catastalmente con il sub **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** della particella **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** del foglio di mappa n. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** del Comune di San Salvo (CH), rispettivamente:

- Unità immobiliare residenziale su quattro livelli ovvero piano interrato, terra, primo e secondo (sottotetto):
 - Foglio n. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Particella **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Sub **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, via **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Piano Interrato, Terra, Primo, secondo (sottotetto); Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 02, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 184 mq, escluse aree scoperte 176 mq, Rendita € 785,01.

STORIA IPOTECARIA dal 20 maggio 2002 dell'unità immobiliare identificata al sub **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** particella **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** foglio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** del Comune di San

C.T.U. - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2022



Salvo. A tutto il 14 giugno 2022 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso i competenti uffici di Chieti) l'unità immobiliare sopra descritta risulta di proprietà del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Vasto (CH) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota intera in separazione dei beni;

Si evince dalla seguente cronistoria:

- a) al ventennio l'immobile sopra descritto (terreno su cui venne costruito) risultava di proprietà di **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a San Salvo (CH) il **XXXXXXXXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota intera, in forza di provenienze ultraventennali;
- b) atto dell' **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXX** di San Salvo (CH), trascritto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX** - compravendita - **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a San Salvo (CH) il **XXXXXXXXXXXXXXXX** vende a **XXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in San Salvo (CH) **XXXXXXXXXXXXXXXX** che acquista la proprietà dei beni di San Salvo (CH): CT foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 07.70, mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 00.40, mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 00.25, mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 00.40, mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 00.35, mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** are 02.80;
- c) Il Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzato, divenne proprietario giusti titoli anteriori al ventennio ed in particolare con il seguente atto:
 - Atto di compravendita del **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXX** di San Salvo (CH), trascritto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai numeri **XXXXXXXXXXXXXXXX** - **XXXXXXXXXXXXXXXX** S.R.L. con sede in San Salvo (CH) **XXXXXXXXXXXXXXXX** vende a **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Vasto (CH) il **XXXXXXXXXXXXXXXX** che acquista, in regime di separazione dei beni, la proprietà del seguente immobile in San Salvo (CH) via **XXXXXXXXXXXXXXXX**: CF foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** sub **XXXXXXXXXXXXXXXX** (fabbricato) piano S1 - T;

N.B.: Con atto del **XXXXXXXXXXXXXXXX** (successivo alla vendita del **XXXXXXXXXXXXXXXX** relativa al mappale **XXXXXXXXXXXXXXXX** sub **XXXXXXXXXXXXXXXX**) rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXX** di San Salvo (CH), trascritto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn.



XXXXXXXXXXXXXXXX - compravendita - XXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Salvo (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX vende a XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in San Salvo (CH) XXXXXXXXXXXXXXXX che acquista la proprietà di beni in San Salvo (CH): CT foglio XXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX (poi soppressi hanno originato in minor parte il mapp. XXXXXXXXXXXXXXXX di mq 12 ed il XXXXXXXXXXXXXXXX di mq 12 poi soppressi ed uniti all'ente urbano al mapp. XXXXXXXXXXXXXXXX).

Nel ventennio in esame l'unità immobiliare sopra descritta è stata oggetto delle seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (verificato dal sottoscritto CTU con Ispezione Ipotecaria del XXXXXXXXXXXXXXXX - allegato 8):

a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vasto (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota intera della proprietà;

- Ipoteca volontaria iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del XXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXX Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di San Salvo (CH), a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. con sede in Lanciano XXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio eletto: Lanciano viale Cappuccini n. 76, per la complessiva somma di euro XXXXXXXXXXXXXXXX di cui capitale euro XXXXXXXXXXXXXXXX tasso interesse annuo 3,945% durata anni 20, grava il seguente immobile in San Salvo (CH) XXXXXXXXXXXXXXXX: CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXX (fabbricato) piano S1 - T;
- Ipoteca legale iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto del XXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXX Equitalia Pragma Spa sede Pescara, a favore Equitalia Pragma Spa sede Pescara XXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro XXXXXXXXXXXXXXXX di cui capitale euro XXXXXXXXXXXXXXXX tasso interesse annuo 4,2%, grava il seguente immobile in San Salvo (CH): CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/7 (abitazione) vani 8;



- Ipoteca legale iscritta in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza di atto del **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi sede Pescara, a favore di S.O.G.E.T. S.p.a. con sede in Pescara **XXXXXXXXXXXXXXXX**, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la somma complessiva di euro **XXXXXXXXXXXXXXXX** di cui capitale euro **XXXXXXXXXXXXXXXX** tasso interesse semestrale 4,2%, grava il seguente immobile in San Salvo (CH): CF foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** sub **XXXXXXXXXXXXXXXX** cat. A/7 (abitazione) vani 8;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza di atto del **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, domicilio ipotecario eletto: Corso Marrucino n. 76 Chieti, per la complessiva somma di euro **XXXXXXXXXXXXXXXX** di cui capitale euro **XXXXXXXXXXXXXXXX**, grava il seguente immobile in San Salvo (CH): CF foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** sub **XXXXXXXXXXXXXXXX** cat. A/7 (abitazione) vani 8;
- Pignoramento del **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Ufficiale Giudiziario di Vasto (CH), trascritto in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXX** S.r.l. con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXX**, fino alla concorrenza di euro **XXXXXXXXXXXXXXXX** oltre interessi e spese, grava il seguente immobile in San Salvo (CH) via **XXXXXXXXXXXXXXXX**: CF foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** sub **XXXXXXXXXXXXXXXX** cat. A/7 (abitazione) Piano 2-1-T-S1.

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 valor attribuito a ciascun lotto ed ad 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;

LOTTO UNICO:

Lotto unico costituito da una unità immobiliare residenziale articolata su quattro livelli ovvero piano interrato, terra, primo e secondo (sottotetto), avente una corte esterna in minima parte a verde mentre per la quasi totalità risulta pavimentata, completamente delimitata con recinzione in c.a. ed elementi metallici, altresì dotata di un accesso carrabile ed uno pedonale sul lato est che collegano direttamente la strada pubblica con la suddetta corte esterna adiacente l'unità immobiliare in oggetto.

Di seguito si descrive il singolo lotto ed i relativi valori:

- **Unità immobiliare destinata ad abitazione**, identificata catastalmente al foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** particella **XXXXXXXXXXXXXXXX** subalterno **XXXXXXXXXXXXXXXX**, via **XXXXXXXXXXXXXXXX** in San Salvo (CH), Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo (Sottotetto), Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 02, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 184 mq, escluse aree scoperte 176 mq, Rendita € 785,01, definibile per tipologia costruttiva una "bifamiliare" in quanto risulta essere la porzione (circa la metà) di un fabbricato che ne contiene due quasi uguali e simmetriche tra loro. L'unità immobiliare, costituita dalla predetta porzione di fabbricato e dalla relativa area adiacente ad essa, è ubicata all'interno di un lotto di terreno contraddistinto catastalmente dalla particella **XXXXXXXXXXXXXXXX**; l'unità immobiliare ovvero la corte esterna ha l'accesso, sia carrabile che pedonale, sul lato est direttamente sulla strada pubblica mentre l'accesso all'interno è possibile attraverso una porta posizionata sulla parete est del piano terra e ci si trova in un ambiente unico destinato a soggiorno avente una superficie netta pari a 39,84 mq con la presenza nella parte nord-ovest di una scala curva a vista su una superficie di 5,44 mq che conduce al piano primo ed una che conduce al piano interrato. Nel piano terra sono presenti inoltre una finestra sulla parete nord, una porta finestra sul lato est (oltre alla porta d'ingresso principale) ed una porta finestra nella parete ovest che permette l'uscita



su un balcone di 3,74 mq. In adiacenza ai lati nord ed est, all'esterno, vi è un portico in c.a. di 18,50 mq. L'altezza di piano misurato è pari a 2,75 ml.

Scendendo al piano interrato, avente altezza pari a 2,70 ml, ci troviamo in un piccolo disimpegno con una porta sulla destra che introduce in un bagno di 5,99 mq, mentre un'altra porta ci immette in uno spazio aperto destinato a taverna/cantina avente una superficie netta pari a 53,20 mq, sui lati est e nord vi è rispettivamente una finestra cosiddetta "bocca di lupo" per l'aerazione mentre sul lato ovest vi è una finestra e porta finestra che conduce in una corte esterna scoperta di 18,07 mq nel quale è stata realizzata una scala in c.a. che permette di risalire esternamente al piano terra. Dalla corte esterna poi si può, attraverso una porta finestra, entrare nel volume interrato realizzato in ampliamento e ci si trova in un ambiente destinato a cantina/taverna avente una superficie pari a 34,98 mq nel quale è visibile anche una finestra sulla parete sud ovvero sulla corte esterna aperta, mentre nella parte est vi è una porta che conduce in un bagno di 5,30 mq e dal quale, attraverso un'altra porta, si accede ad un locale tecnico di 5,53 mq.

Dalla scala interna al piano terra dicevamo si arriva al disimpegno del piano primo avente una superficie pari a 5,67 mq dal quale è possibile accedere attraverso le rispettive porte a due camere posizionate nella parte est di 9,19 mq con porta finestra sulla parete nord e 17,15 mq con porta finestra sulla parete est. Le predette porte finestre permettono di accedere all'esterno in un terrazzo di 27,33 mq mentre nella parte sud-ovest è posizionato un bagno di 8,17 mq con porta finestra sulla parete ovest che immette in un balcone di 3,91 mq. L'altezza interna del piano primo è pari a 2,75 ml.

Infine, sempre per mezzo di una scala curva, si arriva al piano secondo (sottotetto) ovvero in un disimpegno/vano scale di 9,81 mq dal quale attraverso le relative porte è possibile accedere ad un ripostiglio nella parte nord di 1,19 mq, ad una camera di 10,91 mq con porta finestra sulla parete nord che immette in un balcone curvo di 2,26 mq, ad una camera di 16,49 mq con finestra sulla parete est e ad un bagno di 5,47 mq con porta finestra che immette in un balcone di 3,71 mq. L'altezza interna di piano (come indicato negli elaborati grafici - allegato 5) varia da 2,70 ml a 1,80 ml.

In sintesi le superfici per ogni piano sono i seguenti:

- Piano Interrato:



- Superficie Lorda non Residenziale: 123,67 mq;
- Superficie Netta non Residenziale: 108,40 mq;
- Superficie Netta Area Esterna: 18,07 mq.
- Piano Terra:
 - Superficie Lorda Residenziale: 53,90 mq;
 - Superficie Netta Residenziale: 45,28 mq;
 - Superficie Netta non Residenziale (Balcone e Portico): 22,24 mq.
 - Superficie Netta Area Esterna: 239,93 mq.
- Piano Primo:
 - Superficie Lorda Residenziale: 55,04 mq;
 - Superficie Netta Residenziale: 40,18 mq;
 - Superficie Netta non Residenziale (Balcone e Terrazzo): 31,24 mq.
- Piano Secondo (Sottotetto):
 - Superficie Lorda non Residenziale: 53,64 mq;
 - Superficie Netta non Residenziale: 43,87 mq;
 - Superficie Netta non Residenziale (Balconi): 5,97 mq.

- TOTALE SUPERFICI:

- Superficie Lorda non Residenziale: 177,31 mq;
- Superficie Netta non Residenziale: 152,27 mq;
- Superficie Lorda Residenziale: 108,94 mq;
- Superficie Netta Residenziale: 85,46 mq;
- Superficie Netta non Residenziale (Balconi, Portico e Terrazzo): 59,45 mq;
- Superficie Netta Area Esterna: 258,00 mq.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione si presenta in buono stato di conservazione con pareti interne intonacate e tinteggiate con pavimentazioni diverse, in gres e laminato, ed infissi in legno con persiane in alluminio, oltre alla presenza degli impianti elettrici, termici ed idraulici, anch'essi in buono stato di conservazione considerando gli anni di realizzazione ovvero tra il 2005 ed il 2010; i balconi ed i terrazzi sono pavimentati in gres e i parapetti sono in parte in c.a. ed in parte in metallo verniciato.



Per effettuare una stima di quanto sopra descritto vanno considerati i valori riportati dall'OMI ovvero dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato 9) riferiti al secondo semestre del 2022 che indica in merito alle abitazioni residenziali "ville e villini" in un normale stato di conservazione una forbice di valore compreso tra 900,00 €/mq e 1.350,00 €/mq riferibile alla superficie lorda; in definitiva il valore ritenuto congruo, considerato lo stato di conservazione, la vetustà del manufatto abitativo e relative pertinenze può essere fissato in 1.100,00 €/mq.

Valore Unità Immobiliare (Sup. Resid. Lorda): mq 108,94 x 1.100 €/mq = 119.834,00 €;

Valore Unità Immobiliare (Sup. non Resid. Lorda): mq 177,31 x 600 €/mq = 106.386,00 €;

Valore Unità Immobiliare (Sup. non Resid. Lorda - Balconi, Portico e Terrazzo): mq 59,45 x 350 €/mq = 20.807,50 €;

Valore Unità Immobiliare (Sup. Area Esterna): mq 258,00 x 250 €/mq = 64.500,00 €.

Il **VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO** è pari a:

119.834,00 € + 106.386,00 € + 20.807,50 € + 64.500,00 € =

311.527,50 € (TRECENTOUNDICIMILACINQUECENTOVENTISETTEEURO/CINQUANTACENTESIMI)

I **COSTI COMPLESSIVI DA SOSTENERE PER LEGITTIMARE / SANARE** sono pari a:

- Costo per Pratiche Edilizie (soluzione A - Sanare il tutto comprensivo dell'ampliamento al piano interrato): **64.791,49 €;**
- Costo per Pratiche Edilizie (soluzione B - Sanare il tutto senza sanare l'ampliamento al piano interrato): **43.380,19 €;**
- Costo per Lavori Edili (soluzione A - Sanare il tutto comprensivo dell'ampliamento al piano interrato): **14.000,00 €;**
- Costo per Pratiche Edilizie (soluzione B - Sanare il tutto senza sanare l'ampliamento al piano interrato): **19.000,00 €.**

- Costo Complessivo (Pratiche Edilizie e Lavori Edili) Soluzione A = 78.791,49 €;

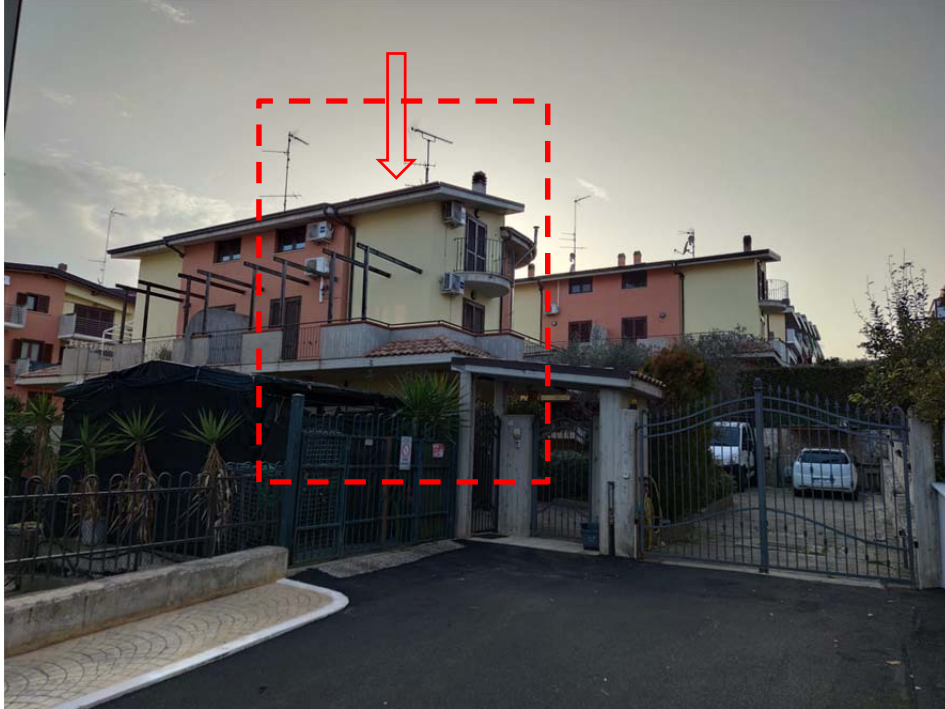
- Costo Complessivo (Pratiche Edilizie e Lavori Edili) Soluzione B = 62.380,19 €.

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



Lotto unico

Unità Immobiliare (bifamiliare) sub 5 - vista nord-est da strada pubblica



Unità Immobiliare (bifamiliare) sub 5 - vista nord dall'area esterna di proprietà



Unità Immobiliare - vista interna piano interrato

[C.T.U. - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2022](#)





Unità Immobiliare - vista interna del bagno al piano interrato



C.T.U. - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2022



Unità Immobiliare - vista esterna della corte scoperta al piano interrato



Unità Immobiliare - vista interna del volume in ampliamento al piano interrato



Unità Immobiliare - vista interna del bagno realizzato nell'ampliamento al piano interrato

C.T.U. - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2022





vista esterna della tettoia in legno da rimuovere al piano terra



Unità Immobiliare - vista interna del soggiorno al piano terra



Unità Immobiliare - vista interna del bagno al piano primo



Unità Immobiliare - vista interna di una camera al piano primo

[C.T.U. - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2022](#)





Unità Immobiliare - vista esterna del terrazzo al piano primo lato est



Unità Immobiliare - vista interna del bagno realizzato al piano secondo (sottotetto)

[C.T.U. - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2022](#)





Unità Immobiliare - vista interna di una camera al piano secondo (sottotetto)



C.T.U. - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2022



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

E' stata verificata l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti.

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.

LOTTO UNICO:

La descrizione da riportare nell'ordinanza di vendita, ove ricorra è la seguente:

Lotto unico, ubicato nel Comune di San Salvo (CH) alla via **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in un'area definita dal Piano Regolatore Generale di San Salvo (CH) alla zona "B" 1.1.7. denominata "Struttura insediativa di frangia". Esso è costituito da un'unità immobiliare residenziale articolata su quattro livelli ovvero piano interrato, terra, primo e secondo (sottotetto), avente una corte esterna per la quasi totalità risulta pavimentata, completamente delimitata da una recinzione in c.a. ed elementi metallici, altresì dotata di un accesso carrabile ed uno pedonale sul lato est che la collegano direttamente alla strada pubblica.

Unità immobiliare destinata ad abitazione, identificata catastalmente al foglio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** particella **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** subalterno **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, via **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in San Salvo (CH), Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo (Sottotetto), Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 02, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 184 mq, escluse aree scoperte 176 mq, Rendita € 785,01, definibile per tipologia costruttiva una "bifamiliare". E' presente di fatto una servitù di passaggio pedonale sull'area esterna a favore della proprietà in adiacenza (lato sud).

TOTALE SUPERFICI CHE COMPONGONO L'UNITA' IMMOBILIARE nei quattro piani:

- Superficie Lorda non Residenziale: 177,31 mq;
- Superficie Netta non Residenziale: 152,27 mq;
- Superficie Lorda Residenziale: 108,94 mq;
- Superficie Netta Residenziale: 85,46 mq;



- Superficie Netta non Residenziale (Balconi, Portico e Terrazzo): 59,45 mq;
- Superficie Netta Area Esterna: 258,00 mq.

Il **VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO** è pari a:

311.527,50 € (TRECENTOUNDICIMILACINQUECENTOVENTISETTEEURO/CINQUANTACENTESIMI)

Sugli immobili di cui sopra sono presenti difformità edilizie sui 4 piani, di natura volumetrica, di superficie, di altezze nonché strutturali per le quali si prevede un costo complessivo per la legittimazione futura pari a:

- **Costo Complessivo Pratiche Edilizie e Lavori Edili** (Soluzione A - Sanando l'ampliamento volumetrico al piano interrato) = **78.791,49 €**;
- **Costo Complessivo Pratiche Edilizie e Lavori Edili** (Soluzione B - Rimuovendo l'ampliamento volumetrico al piano interrato) = **62.380,19 €**.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI a carico dell'Unità immobiliare destinata ad abitazione, identificata catastalmente al foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** particella **XXXXXXXXXXXXXXXX** subalterno **XXXXXXXXXXXXXXXX**:

- Ipoteca volontaria iscritta in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXX** di San Salvo (CH), a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. con sede in Lanciano **XXXXXXXXXXXXXXXX**, domicilio eletto: Lanciano viale **XXXXXXXXXXXXXXXX**, per la complessiva somma di euro **XXXXXXXXXXXXXXXX** di cui capitale euro **XXXXXXXXXXXXXXXX** tasso interesse annuo 3,945% durata anni 20, grava il seguente immobile in San Salvo (CH) **XXXXXXXXXXXXXXXX**: CF foglio **XXXXXXXXXXXXXXXX** mapp. **XXXXXXXXXXXXXXXX** sub 5 (fabbricato) piano S1 - T;
- Ipoteca legale iscritta in data **XXXXXXXXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza di atto del **XXXXXXXXXXXXXXXX** rep. **XXXXXXXXXXXXXXXX** Equitalia Pragma Spa sede Pescara, a favore Equitalia Pragma Spa sede Pescara c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro **XXXXXXXXXXXXXXXX** di cui capitale euro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX tasso interesse annuo 4,2%, grava il seguente immobile in San Salvo (CH):
CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/7
(abitazione) vani 8;

- Ipoteca legale iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto
del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi
sede Pescara, a favore di S.O.G.E.T. S.p.a. con sede in Pescara c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la somma complessiva di euro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui capitale euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX tasso interesse semestrale 4,2%,
grava il seguente immobile in San Salvo (CH): CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/7 (abitazione) vani 8;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai nn.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Agenzia
delle Entrate-Riscossione sede di Roma, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con
sede in Roma c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto: Corso Marrucino n. 76
Chieti, per la complessiva somma di euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui capitale euro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, grava il seguente immobile in San Salvo (CH): CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/7 (abitazione) vani 8;

- Pignoramento del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Ufficiale Giudiziario di Vasto
(CH), trascritto in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fino alla concorrenza di euro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX oltre interessi e spese, grava il seguente immobile in San Salvo (CH) via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: CF foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mapp. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sub
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/7 (abitazione) Piano 2-1-T-S1.



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, specifiche spese postali e di viaggio, etc.).

Unità Immobiliare (bifamiliare) sub 5 - vista nord dall'area esterna di proprietà



Unità Immobiliare (bifamiliare) sub 5 - vista nord-est da strada pubblica



Unità Immobiliare - vista interna del soggiorno al piano terra



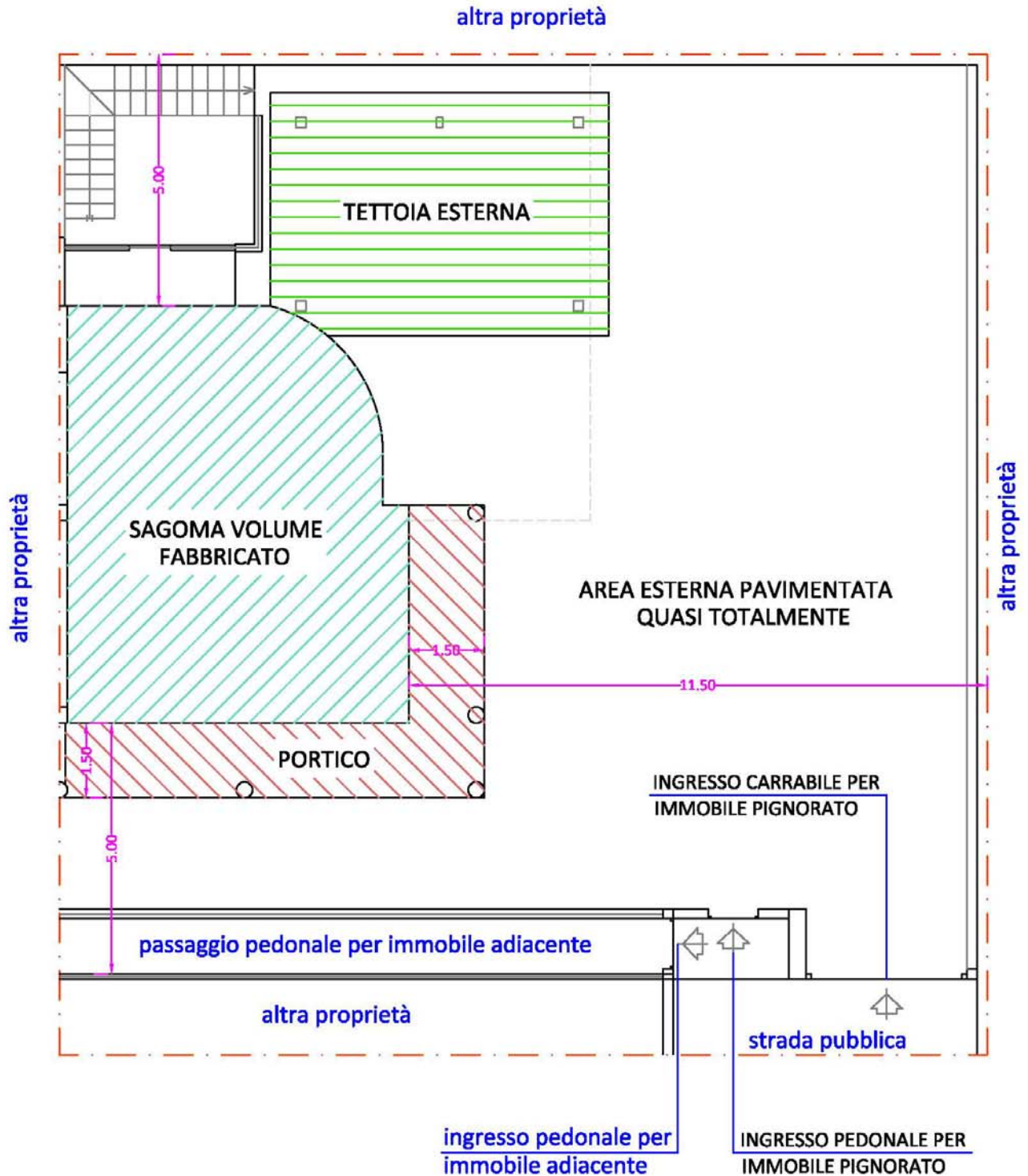
Unità Immobiliare - vista interna del bagno al piano primo



Planimetria Generale

scala 1:100

Stato di fatto



Superficie area esterna: 239,93 mq

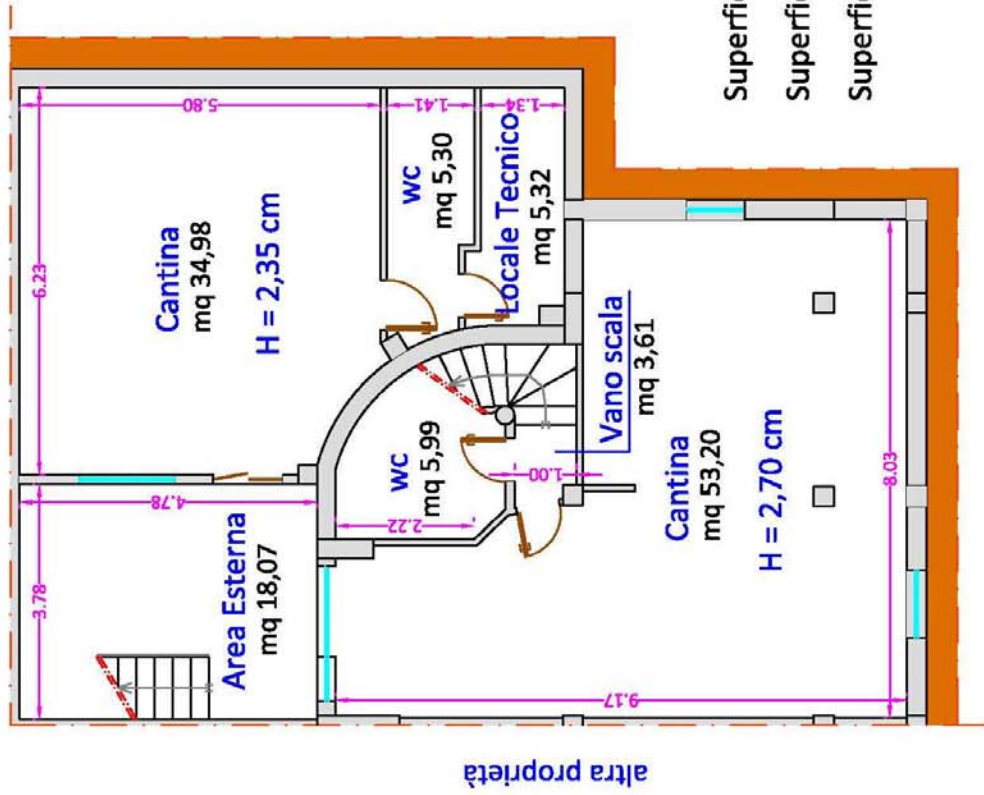


Pianta Piano Interrato

scala 1:100

Stato di fatto

altra proprietà



Superficie lorda non residenziale: 123,67 mq

Superficie netta non residenziale: 108,40 mq

Superficie netta area esterna: 18,07 mq

Arch. Mario D'ERMILIO - via Salamastra 2, Vasto (CH) - 345 6194592 - m.dermilio@virgilio.it

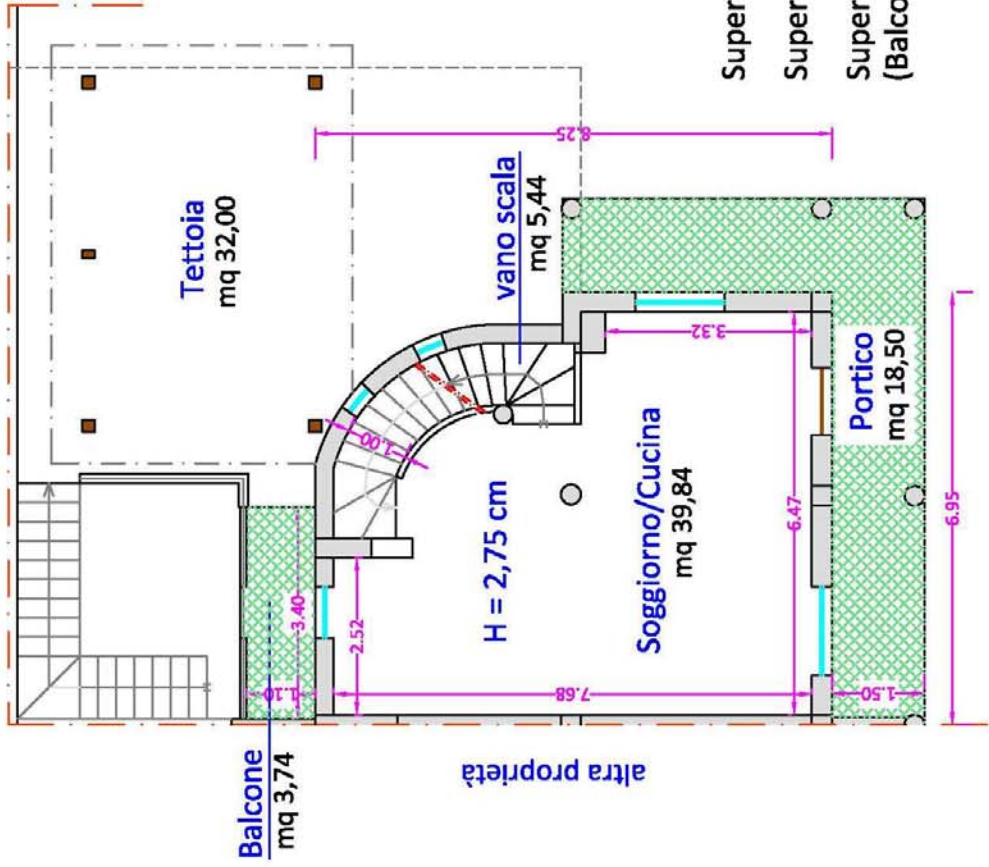


Pianta Piano Terra

scala 1:100

Stato di fatto

altra proprietà



Superficie lorda residenziale: 53,90 mq

Superficie netta residenziale: 45,28 mq

Superficie netta non residenziale
(Balcone e Portico): 22,24 mq

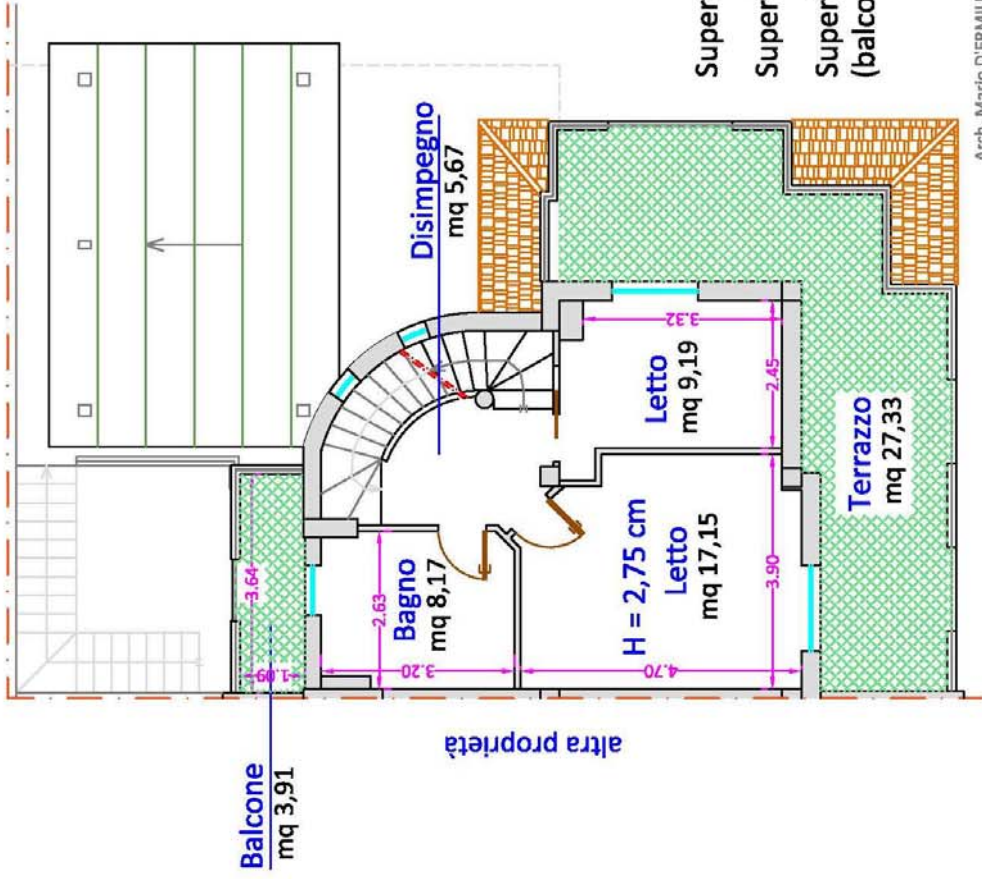
Arch. Mario D'ERMILIO - via Salamastra 2, Vasto (CH) - 345 6194592 - m.dermilio@virgilio.it



Pianta Piano Primo

scala 1:100 Stato di fatto

altra proprietà



Superficie lorda residenziale: 55,04 mq
Superficie netta residenziale: 40,18 mq
Superficie netta non residenziale
(balcone e terrazzo): 31,24 mq

Arch. Mario D'ERMILIO - Via Salamustra 2, Vasto (CH) - 345 6194592 - m.dermilio@virgilio.it

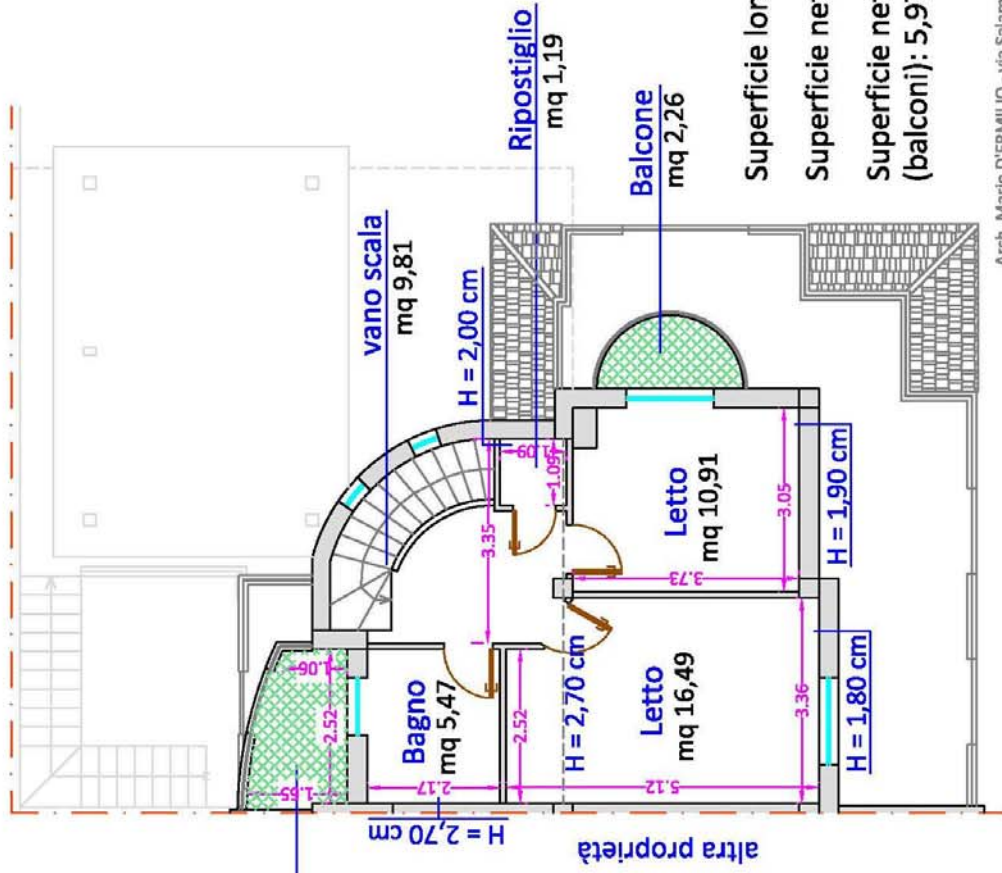


Pianta Piano Sottotetto

scala 1:100

Stato di fatto

altra proprietà



Superficie lorda non residenziale: 53,64 mq

Superficie netta non residenziale: 43,87 mq

Superficie netta non residenziale
(balconi): 5,97 mq

Arch. Mario D'ERMILIO - via Salamastra 2, Vasto (CH) - 345 6194592 - m.dermilio@virgilio.it



19) Provveda terminata la relazione di stima a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis 3° comma disp. Att. C.p. 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;

L'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare oggetto della Perizia non è stato acquisito in quanto non presente tra la documentazione venuta in possesso ed è opportuno sottolineare che una eventuale futura redazione dovrebbe essere effettuata sullo stato di fatto tenendo debitamente conto delle difformità sostanziali presenti.

23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Vasto, li 01/06/2023

Il C.T.U.

(dott. Arch. Mario D'ERMILIO)



ALLEGATI:

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti ed elaborati:

- allegato n. 1 - convocazioni dei sopralluoghi, corrispondenze e verbale di sopralluogo;
- allegato n. 2 - visure, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- allegato n. 3 - riscontro Pratiche Edilizie Comune di San Salvo (CH) ;
- allegato n. 4 - diritti di Segreteria al Comune di San Salvo (CH);
- allegato n. 5 - planimetrie e piante dello stato di fatto e di quello legittimato;
- allegato n. 6 - permesso di costruire n. 4 del 2004;
- allegato n. 7 - riscontro del Comune di San Salvo sui vincoli;
- allegato n. 8 - ispezione ipotecaria catastale dell'unità immobiliare;
- allegato n. 9 - interrogazione sulla banca dati delle quotazioni immobiliari.

