

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: N° 26/2022 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Tommaso DAVID

Nei confronti di:

- ...
- ...

Promossa da (Creditore precedente):

- ...

Creditori intervenuti:

-RELAZIONE PERITALE-

Stima beni immobili

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

Via Cardone, 2/4B – 66054 Vasto (CH)

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

PEC: antoniomichele.digiacomo@ingpec.eu

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto il 10/05/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 19/05/2022 al n° 8958 R.G. e n° 7063 R.P., **la ... e per essa la procuratrice ... (su istanza dell'Avv. ... con studio in ...)**, richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà e precisamente:

- Appartamento sito nel Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 10, Particella: 777, Subalterno: 21 – Natura: A/2 (Abitazione di tipo civile) – Consistenza: 6,5 vani;
- Locale garage sito nel Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 10, Particella: 777, Subalterno: 10 – Natura: C/6 (Autorimessa) – Consistenza: 19 mq;
- Laboratorio sito nel Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 11, Particella: 4673, Subalterno: 4 – Natura: C/3 (Laboratorio per arti e mestieri) – Consistenza: 53 mq;
- Negozio sito nel Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 11, Particella: 4673, Subalterno: 8 – Natura: C/1 (Negozzi e botteghe) – Consistenza: 79 mq;
- Laboratorio sito nel Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 11, Particella: 4673, Subalterno: 7 – Natura: C/3 (Laboratorio per arti e mestieri) – Consistenza: 115 mq;

Accedendo a tale richiesta, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto in data 23/06/2022, ed a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati, ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Antonio Michele DI GIACOMO, come da verbale di accettazione incarico sottoscritto e trasmesso in data 05/07/2022 che si allega alla presente relazione (Allegato A), con assegnazione di 90 giorni per lo svolgimento dell'incarico con scadenza del termine il 05/11/2022 (tenendo conto del periodo di sospensione feriale dei termini processuali, che va da 1 agosto al 31 agosto di ogni anno). Successivamente, a causa del ritardato versamento dell'acconto da parte del procedente, è stata accordato in data 23/11/2022 sempre dalla S.V. Ill.ma, Giudice dell'Esecuzione, previa richiesta del Sottoscritto in data 11/11/2022, un'ulteriore termine di 90 giorni per il compimento dell'incarico con scadenza pertanto il 23/02/2023.

A seguito di sopralluogo presso gli immobili in esecuzione effettuato in data 07/02/2023 e dell'inoltro delle richieste di accesso agli atti ai vari Enti per il reperimento della documentazione necessaria che necessitavano di un ulteriore lasso di tempo per ricerca in archivio è stata concessa, previa richiesta del Sottoscritto in data 22/02/2022, dalla S.V. Ill.ma, Giudice dell'Esecuzione, in data 26/02/2023 una ulteriore proroga di 60 giorni, con contestuale rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c., pertanto la conseguente scadenza del termine per il compimento dell'incarico risultava essere il 23/04/2023. Con successive richieste di ulteriore proroga in data 22/04/2023 (30 giorni) e di ulteriore termine per lo svolgimento dell'incarico in data 22/05/2023 (15 giorni) necessari sempre per il reperimento della documentazione presso il Comune di San Salvo e lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) di San Salvo, e considerando che la consegna della documentazione richiesta è avvenuta con una settimana di ritardo, tale termine risulta essere il 15/06/2023.

a) VERIFICA DEI DOCUMENTI

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

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

-Certificazione notarile sostitutiva, depositata in data 20/06/2022, riportante la:

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

si è rilevato che tali certificazioni sono riferite ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (19/05/2022). Inoltre la stessa documentazione ipocatastale risulta depositata il 20/06/2022 entro i 60 giorni dal deposito della istanza di vendita (10/05/2022).

b) RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

Previa comunicazione con RACCOMANDATA A.R. del 26/01/2023, il giorno 07/02/2023 alle ore 9,00 il Sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario Dott. ..., si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel nel Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n° ... ed in Viale Australia n° ..., per effettuare il

sopralluogo ed i relativi rilievi. Come riportato nei relativi verbali di sopralluogo (Allegati B.1 e B.2) in tale data si è potuto accedere all'interno degli immobili eseguiti, siti nel Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n° ... ed in Viale Australia n° ..., anche con la presenza del Sig. ... e della Sig.ra ..., per effettuare il sopralluogo ed i relativi rilievi.

1. Individuazione dei beni pignorati

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

LOTTO 1: Costituito da:

- un'appartamento posto al piano quinto (scala A interno 9) di un fabbricato condominiale ubicato in zona prossima al centro cittadino del Comune di San Salvo (CH), in Via Francesco Paolo Tosti n° ...;
- un locale garage posto al piano terra (scala A) di un fabbricato condominiale ubicato in zona prossima al centro cittadino del Comune di San Salvo (CH), in Via Francesco Paolo Tosti n°

LOTTO 2: Costituito da:

un fabbricato ad uso laboratori e negozio con terreno di pertinenza (corte), ubicato in zona artigianale/commerciale del Comune di San Salvo (CH), in Viale Australia n° ..., formato da:

- corte esterna comune alle unità immobiliari;
- un laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra (lato nord-est) del fabbricato;
- un negozio posto al piano terra (parte centrale) del fabbricato;
- un laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra (lato sud-ovest) del fabbricato.

In dettaglio i lotti sono così formati:

LOTTO 1:

Il fabbricato condominiale sito in Via Francesco Paolo Tosti n° ... nel quale sono ubicati l'appartamento e l'autorimessa pignorate, presenta ingresso principale su Via Francesco Paolo Tosti, e risulta formato da piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto. Il Piano Terra risulta prevalentemente destinato a locali garage (box) accessibili prevalentemente sul retro del palazzo condominiale tramite relativa area condominiale (corte). I Piani Terra Primo, Secondo, Terzo, Quarto e Quinto comprendono le unità

immobiliari destinate ad abitazione, tra cui quella oggetto di pignoramento (ubicata al piano quinto). Da rilevare che i vari piani del fabbricato sono serviti da un'ascensore condominiale.

L'appartamento pignorato al piano quinto (H= 2,70 m), presenta una esposizione su tre lati (Sud, Est ed Ovest), risulta composto da Ingresso-Soggiorno, Cucina, tre Camere, due Bagni e dotato inoltre di balcone sporgente su Via Francesco Paolo Tosti con esposizione ovest e balconcino incassato sul retro con esposizione est (Allegato E.1: planimetria immobile).

Il locale garage (H= 3,50 m) posto al piano terra presenta accesso carrabile dal cortile condominiale e risulta dotato su parte della superficie di un soppalco con struttura metallica di altezza 2 metri (Allegato E.1).

Gli immobili in esecuzione risultano censiti presso il Servizio Catastale, Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti, dell'Agenzia delle Entrate nel modo seguente (Allegati C.1-C.2: visura storica – Allegati D.1-D.2: ultime planimetrie in atti):

- **Abitazione**, piano quinto (scala A, interno 9), è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n. ..., al Foglio 10, particella 777, subalterno 21, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 103 (escluse aree scoperte mq 99) , con rendita euro 520,33;
- **Garage**, piano terra (scala A), è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n. ..., al Foglio 10, particella 777, subalterno 10, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19 (Superficie Totale mq 20), rendita euro 62,80;

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- ... - Proprietà per 1/1.

Confinanti: il fabbricato condominiale, nel quale sono comprese la suddette unità immobiliari, confina con Via Francesco Paolo Tosti (ad Ovest), con corte esterna del fabbricato (a Est), con Via Alcide De Gasperi (a Sud) e con altro fabbricato condominiale dello stesso complesso immobiliare (a Nord), salvo altri e più aggiornati confini (Allegato F.1: estratto mappa catastale).

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

Appartamento	mq	101,8
--------------	----	-------

Garage mq 19,0

e risulta dalla somma:

-della superficie dei vani principali ed accessori diretti (mq 98,0 + mq 19,0), calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà;

-della superficie delle pertinenze (mq 12,8) ovvero i balconi in dotazione all'appartamento computati al 30%;

Riepilogo superfici:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda Vendibile (mq)</u>
Piano 5°: Abitazione	98,0
Piano 5°: Balconi (30%)	3,8
Piano Terra: Garage	19,0
TOTALE SUPERFICIE	120,8

Note: il fabbricato, nel quale sono ubicate le unità immobiliari, è situato in una zona semi-centrale rispetto al centro cittadino del Comune di San Salvo, le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone.

Altezze utili interne:

Piano 5°:

- abitazione H= ml 2,70

Piano Terra:

- garage H= ml 3,50

Caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio.

Solai: in latero cemento.

Copertura fabbricato: piana a terrazzo.

Manto di copertura: guaina bitumata a vista.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna:

-abitazione in piastrelle di tipo gres ceramico.

-garage in piastrelle di tipo gres ceramico.

Pareti interne:

-abitazione con locali intonacati e tinteggiati, bagni in parte rivestiti con piastrelle in gres.

-garage intonacato e tinteggiato.

Infissi esterni:

-abitazione con finestre e porte finestre in alluminio e vetro singolo.

-garage con porta in lamiera con meccanismo a ribalta.

Infissi interni:

-abitazione porte in legno.

Scale condominiali e ascensore: presente scala condominiale con rampe e pianerottoli rivestiti con pietra naturale e pareti tinteggiate, tutti i piani sono serviti da ascensore condominiale.

Impianto elettrico: con punti luce e presa sottotraccia.

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

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

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

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

Dotazioni comuni con le altre unità immobiliari del fabbricato: area condominiale esterna destinata a parcheggio.

Condizioni generali delle unità immobiliari in esecuzione: buone.

LOTTO 2:

Il fabbricato ad uso laboratori e negozio con terreno di pertinenza (corte) di complessivi mq 2100, sito in Viale Australia n° ..., è ricompreso in gran parte in zona artigianale/commerciale (per mq 1913,31 in Zona 2.3.3 – ATTIVITÀ ARTIGIANALI TERZIARIE E DI COMMERCIO AL DETTAGLIO) del vigente P.R.G. del Comune di San Salvo (Allegato F.3) ed in minima parte destinato a nuova viabilità (per mq 186,69 in Zona 2.1.5 - REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITÀ) e risulta catastalmente composto dalle seguenti unità immobiliari (FM 11, Part. 4673):

- corte esterna comune (Sub. 1 Bene Comune Non Censibile);

- laboratorio per arti e mestieri (Sub. 4) posto al piano terra (lato Nord-Est) del fabbricato di superficie catastale totale mq 58;

- negozio (Sub. 8) posto al piano terra (parte centrale) del fabbricato di superficie catastale totale mq 121;
- laboratorio per arti e mestieri (Sub. 7) posto al piano terra (lato Sud-Ovest) del fabbricato di superficie catastale totale mq 129.

Il fabbricato con relativa corte, risulta interamente recintato e con accesso da Viale Australia tramite cancello scorrevole metallico; la corte risulta in parte pavimentata con battuto di cemento (perimetralmente nella parte anteriore del fabbricato) e con misto granulometrico (strada di accesso e parcheggio) mentre per la gran parte risulta a terreno erbato con alberature.

Il fabbricato è formato da solo piano terra, con copertura in prevalenza a due falde piane inclinate del tipo a capanna e in minima parte (estremità lato Sud-Ovest) a falda inclinata unica, e risulta destinato ad officina, negozio e magazzino accessibili anche sul retro tramite area comune (corte).

Il fabbricato pignorato, risulta effettivamente composto da (Allegato E.2):

-Officina posta sul lato destro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formata da un solo vano con altezze variabili (min metri 3,50 e max metri 4,35 al colmo) di superficie lorda di mq 58,5. Inoltre sono presenti in adiacenza dell'officina dei manufatti non dichiarati in catasto: una tettoia di mq 26,7 posta frontalmente e due depositi posti sul retro e lateralmente di complessivi mq 32,3;

-Negozio posto al centro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formato da due locali per esposizione e vendita, locale magazzino posto sul retro ed ufficio con WC, di altezze variabili (min metri 3,50-3,85 e max metri 3,95-4,30 al colmo) di superficie lorda di mq 180,0;

-Magazzino posto sul lato sinistro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formato da un vano principale con annesso servizio igienico di altezza variabile (min metri 3,50 e max metri 3,95 al colmo) e vani accessori con WC di altezza variabile (min metri 2,35 e max metri 3,35 al colmo) di superficie lorda di mq 130,0.

Gli immobili in esecuzione risultano censiti presso il Servizio Catastale, Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti, dell'Agenzia delle Entrate nel modo seguente (Allegati C.3-C.4-C.5-C.6: visure – Allegati D.3-D.4-D.5: ultime planimetrie in atti):

- **Laboratorio**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n. ..., al Foglio 11, particella 4673, subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 53 mq, superficie totale mq 58, con rendita euro 175,18;
- **Negozi**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n. ..., al Foglio 11, particella 4673, subalterno 8, categoria C/1, classe 2, consistenza 79 mq, superficie totale mq 121, con rendita euro 1.893,12;
- **Laboratorio**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n. ..., al Foglio 11, particella 4673, subalterno 7, categoria C/3, classe U, consistenza 115 mq, superficie totale mq 129, con rendita euro 380,11;
- **Corte comune alle unità immobiliari sopra indicate (BCNC)**, piano terra, è identificato in Catasto al Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n. ..., al Foglio 11, particella 4673, subalterno 1, superficie totale mq 2100 (compresa area di sedime del fabbricato);

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- ... - Proprietà per 1/1.

Confinanti: il fabbricato artigianale/commerciale, nel quale sono comprese la suddette unità immobiliari, confina con Viale Australia (a Sud-Est), altre ditte private (a Nord ed a Est), e con ditta Spavieri e palazzina privata (ad Ovest), salvo altri e più aggiornati confini (Allegato F.2: estratto mappa catastale).

Consistenza: in base ai conteggi effettuati da visura catasto terreni (Allegato C.6) e sulla planimetria del rilievo (Allegato E.2) effettuato durante il sopralluogo la superficie lorda totale (vendibile) risulta:

Corte (compresa area sedime fabbricato)	mq	2100,0
Officina	mq	58,4
Negozi	mq	180,0
Magazzino	mq	130,0

e risulta per il fabbricato dalla somma:

-della superficie dei vani principali ed accessori diretti (mq 58,4+mq 180+mq 130,0), calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali.

Riepilogo superfici:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda Vendibile (mq)</u>
Piano Terra: Corte	2100
Piano Terra: Officina	58,4
Piano Terra: Negozio	180,0
Piano Terra: Magazzino	130,0
TOTALE SUPERFICIE	2100 + 368,4

Note: il fabbricato ed annessa corte, nel quale sono ubicate le unità immobiliari, è situato in zona artigianale/commerciale del Comune di San Salvo, le condizioni di manutenzione del fabbricato sono discrete per il locale negozio e precarie per i locali officina/magazzino.

Altezze utili interne:

Piano Terra:

- Officina Hvar= da ml 3,50 a ml 4,35 (colmo)
- Negozio Hvar= da ml 3,50 a ml 3,95 (colmo)
 Hvar= da ml 3,85 a ml 4,30 (colmo)
- Magazzino Hvar= da ml 3,50 a ml 3,95 (colmo)
 Hvar= da ml 2,35 a ml 3,35 (colmo)

Caratteristiche costruttive:

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

Solai: di copertura con travi in acciaio ed elementi di chiusura in laterizio.

Copertura fabbricato: in prevalenza piana a due falde inclinate.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne: per la gran parte intonacate e tinteggiate, parete nord-est con blocchi di cemento a vista.

Pavimentazione interna:

- piastrelle di tipo gres (negozi, officina, magazzino).

Pareti interne:

- intonacate e tinteggiate, servizi igienici in parte rivestiti con piastrelle.

Infissi esterni:

-finestre e porte per la gran parte con telaio in ferro e specchiature in vetro, le aperture (negozio) presentano inferriata metallica.

Infissi interni:

-prevalentemente in alluminio.

Impianto elettrico: prevalentemente con fili a vista e con canaline (negozio).

Impianto idrico-sanitario: presente nei servizi igienici con sanitari ed accessori in cattivo stato.

Impianto termico: non presente.

N° posti auto: le unità immobiliari (negozio, officina, magazzino) dispongono di posti auto esterni.

Pertinenze o simili: sono presenti manufatti non dichiarati in catasto (una tettoia e due depositi).

Dotazioni comuni delle unità immobiliari del fabbricato: area esterna (corte comune).

Condizioni generali delle unità immobiliari in esecuzione: il locale negozio si presenta in discrete condizioni di manutenzione, mentre i locali officina e magazzino risultano in precarie condizioni di manutenzione.

2) Titolo acquisto proprietà e continuità trascrizioni

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

LOTTO N. 1

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 24/07/2017 AD OGGI:

- ... – Nuda Proprietà per 1/1;
- ... – Usufrutto Vitalizio.

SENTENZA:

Pubb. Uff. TRIBUNALE DI VASTO	Data: 24/07/2017	Rep. n° 299/2017
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 07/08/2017	R.G.n. 13501 – R.P.n. 10001

TESTAMENTO:

Pubb. Uff. Notaio Bafunno Andrea	Data: 09/06/2016	Rep. n° 60.612
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: 14/06/2016	Vol./Serie: n. 1831 Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: -	R.G.n. -- R.P.n. -

Il titolo di proprietà deriva da: Sentenza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (Allegato G.1) a favore di ... contro ..., e da Testamento Pubblico (Allegato G.2) registrato a Vasto in data 14/06/2016 e precisamente riguarda i seguenti immobili (casa e sue pertinenze):

-Appartamento sito nel Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 10, Particella: 777, Subalterno: 21 – Natura: A/2 (Abitazione di tipo civile) – Consistenza: 6,5 vani;

-Locale garage sito nel Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 10, Particella: 777, Subalterno: 10 – Natura: C/6 (Autorimessa) – Consistenza: 19 mq;

Da rilevare, pertanto, che nella nota di trascrizione del pignoramento non risulta riportato il soggetto n. 2 (contro) ovvero l'usufruttuaria Sig.ra

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 21/04/2001 AL 24/07/2017:

- ... - Proprietà per 1/1.

Pubb. Uff. Notaio Cavallo Marincola	Data: 21/04/2001	Rep. n° 39797
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 14/05/2001	R.G. n. 7226 – R.P. n. 5549

Il titolo di proprietà (Allegato G.3: Nota atto assegnazione) in favore di ... deriva da: Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, rogato dal Notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta.

INTESTAZIONE DAL 13/04/1993 AL 21/04/2001:

- ... - Proprietà per 1/1.

Pubb. Uff. -	Data: 13/04/1993	Rep. n° -
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: -	R.G. n. -- R.P. n. -

L'intestazione (Allegato C.1: visura storica) in favore di ... deriva da Costituzione in Atti dal 13/04/1993.

LOTTO N. 2

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 24/07/2017 AD OGGI:

- ... - Proprietà per 1/1.

SENTENZA:

Pubb. Uff. TRIBUNALE DI VASTO	Data: 24/07/2017	Rep. n° 299/2017
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 07/08/2017	R.G.n. 13501 – R.P.n. 10001

TESTAMENTO:

Pubb. Uff. Notaio Bafunno Andrea	Data: 09/06/2016	Rep. n° 60.612
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: 14/06/2016	Vol./Serie: n. 1831 Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: -	R.G.n. -- R.P.n. -

Il titolo di proprietà deriva da: Sentenza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (Allegato G.1) a favore di ... contro ..., e da Testamento Pubblico (Allegato G.2) registrato a Vasto in data 14/06/2016 e precisamente riguarda i seguenti immobili (fabbricato artigianale/commerciale):

-Laboratorio sito nel Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 11, Particella: 4673, Subalterno: 4 – Natura: C/3 (Laboratorio per arti e mestieri) – Consistenza: 53 mq;

-Negozio sito nel Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 11, Particella: 4673, Subalterno: 8 – Natura: C/1 (Negozi e botteghe) – Consistenza: 79 mq;

-Laboratorio sito nel Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n° ..., in Catasto: Fabbricati – Foglio: 11, Particella: 4673, Subalterno: 7 – Natura: C/3 (Laboratorio per arti e mestieri) – Consistenza: 115 mq.

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 21/02/2008 AL 24/07/2017:

- ... - Proprietà per 1/1.

Pubb. Uff. Notaio Bafunno Andrea	Data: 21/02/2008	Rep. n° 46312/11509
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: -	Vol./Serie: n. - Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 29/02/2008	R.G. n. 4926 – R.P. n. 3559

Il titolo di proprietà (Allegato G.4: Nota atto compravendita) in favore di ... deriva da: Atto di compravendita, rogato dal Notaio Bafunno Andrea. Da rilevare che nel documento sono indicati gli identificativi catastali degli immobili originari degli attuali sub. 4, sub. 7 e sub. 8 (ovvero Particella 4673 sub. 2 e sub. 3).

TITOLO DI PROPRIETA' DAL 19/12/1992 AL 21/02/2008:

... - Proprietà per 1/1.

Pubb. Uff. Notaio Carmina Manuela	Data: 19/12/1992	Rep. n° 1870
Registrato UU.RR. di Vasto	Data: 28/12/1992	Vol./Serie: n. 1200 Serie -
Tras. Cons. RR.II. di Chieti	Data: 12/01/1993	R.G.n. 398 – R.P.n. 376

Il titolo di proprietà (Allegato G.5: Nota atto di rettifica divisione) deriva da: Rettifica Atto di Divisione, con il quale la quota di ½ del diritto di proprietà della particella 257/c (specificando che tale particella è riportata in catasto al foglio 11 p.lla 760 a causa di frazionamenti intervenuti medio tempore), di consistenza di mq 5610, viene attribuita al sig. ... in rettifica della Divisione trascritta alla Conservatoria RR.II. di Chieti in data 10/09/1983 al R.P. n. 10512. Da rilevare che dall'esame della visura storica al catasto terreni per la particella attuale n. 4673 su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato C.9) risulta che: all'impianto del catasto meccanografico (1975) la particella originaria era censita con il n. 257, successivamente con variazione del 21/05/1976 è stata variata con il n. 734 (con cancellazione della citata particella n. 760), in seguito con frazionamento del 26/07/2001 si è costituita la particella attuale n. 4673.

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

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

Omissioni fiscalmente rilevanti: per quanto potuto accertare si deve sopperire alla seguente omissione fiscalmente rilevante:

Mancata presentazione da parte degli eredi della dichiarazione successione del De Cuius ... apertasi in data 02/06/2016 (termine ultimo di presentazione 03/05/2022). Dalle informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Vasto) risulta:

- Adesione da parte di ... e ... (in qualità di eredi) all'avviso di accertamento e liquidazione, emesso dall'Agenzia delle Entrate (Allegato L.2), per un importo totale di € 7.258,00 (sanzione ridotta ad 1/3). Tale importo è da pagarsi in n° 8 rate trimestrali da € 897,00 (con scadenza il 31/08/2024) di cui risulta pagata solo la prima rata il 28/11/2023 (nel caso di due rate consecutive non pagate verrà emessa la cartella esattoriale). Pertanto per imposte di successione risultano da pagare € 6.361,00-

3) Verifiche catastali degli immobili

Dall'esame delle visure catastali storiche (Allegati C.1-C.2-C.3-C.4-C.5) delle unità immobiliari oggetto di pignoramento,

LOTTO N. 1

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

- **Abitazione**, piano quinto (scala A, interno 9), è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n. ..., al Foglio 10, particella 777, subalterno 21, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 103 (escluse aree scoperte mq 99) , con rendita euro 520,33;
- **Garage**, piano terra (scala A), è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti n. ..., al Foglio 10, particella 777, subalterno 10, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19 (Superficie Totale mq 20), rendita euro 62,80;

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

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2019 per modifica indirizzo da cui risulta l'indirizzo attuale dell'immobile;

-VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2014 derivante da aggiornamento di anagrafe strade comunali;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2011 richiesta dal Comune per modifica indirizzo;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2003 per modifica indirizzo e rendita in euro;
- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 per aggiornamento rendita;
- VARIAZIONE del 11/12/1991 in atti dal 01/02/1994 per classamento e modifica indirizzo,
- COSTITUZIONE in atti dal 13/04/1993

LOTTO N. 2

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

- **Laboratorio**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n. ..., al Foglio 11, particella 4673, subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 53 mq, superficie totale mq 58, con rendita euro 175,18;
- **Negozio**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n. ..., al Foglio 11, particella 4673, subalterno 8, categoria C/1, classe 2, consistenza 79 mq, superficie totale mq 121, con rendita euro 1.893,12;
- **Laboratorio**, piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia n. ..., al Foglio 11, particella 4673, subalterno 7, categoria C/3, classe U, consistenza 115 mq, superficie totale mq 129, con rendita euro 380,11;

Detti dati catastali, per la **particella 4673 sub. 4**, sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento nel modo seguente (in ordine cronologico inverso):

- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2010 con annotazione di classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla precedente variazione;

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/04/2009 a seguito di cambio di destinazione d'uso in GARAGE OFFICINA con annotazione di classamento e rendita proposti;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/12/2005 per allineamento mappe che ha originato la particella attuale (part. 4673 sub. 4);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2003 per modifica indirizzo;
- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 per aggiornamento rendita;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/06/1987 in atti dal 24/09/1991;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 con identificativo originario (part. 734 sub. 3).

Detti dati catastali, per la **particella 4673 sub. 7**, sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento nel modo seguente (in ordine cronologico inverso):

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2016 con annotazione di classamento e rendita validati;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/09/2015 a seguito di cambio di destinazione d'uso in UFFICIO OFFICINA con annotazione di classamento e rendita proposti;
- ULTERIORI VARIAZIONI (Allegati C.7-C.8: Visura Storica immobili soppressi originari del precedente: Foglio 11 Particella 4673 Subalterno 5, Foglio 11 Particella 4673 Subalterno 6):
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2010 con classamento e rendita validati per il sub. 5 e rettificati per il sub. 6;
- DIVISIONE del 09/04/2009 che ha originato la particella 4673 sub. 5 e la particella 4673 sub. 6 con classamento e rendita proposti;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/12/2005 per allineamento mappe che ha originato la particella 4673 sub. 2;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2003 per modifica indirizzo;
- VARIAZIONE NEL REDDITO del 02/06/1987 in atti dal 13/03/1992
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/06/1987 in atti dal 21/11/1991;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 con identificativo originario (part. 734 sub. 2).

Detti dati catastali, per la **particella 4673 sub. 8**, sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento nel modo seguente (in ordine cronologico inverso):

- VARIAZIONE del 23/01/2018 per bonifica superfici categorie C con riduzione della superficie totale.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2016 con annotazione di classamento e rendita validati;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/09/2015 a seguito di cambio di destinazione d'uso in UFFICIO OFFICINA con annotazione di classamento e rendita proposti;
- ULTERIORI VARIAZIONI (Allegati C.7-C.8: Visura Storica immobili soppressi originari del precedente: Foglio 11 Particella 4673 Subalterno 5, Foglio 11 Particella 4673 Subalterno 6):
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2010 con classamento e rendita validati per il sub. 5 e rettificati per il sub. 6;
- DIVISIONE del 09/04/2009 che ha originato la particella 4673 sub. 5 e la particella 4673 sub. 6 con classamento e rendita proposti;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/12/2005 per allineamento mappe che ha originato la particella 4673 sub. 2;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2003 per modifica indirizzo;
- VARIAZIONE NEL REDDITO del 02/06/1987 in atti dal 13/03/1992
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/06/1987 in atti dal 21/11/1991;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 con identificativo originario (part. 734 sub. 2).

Acquisizione planimetrie catastali: Dalle verifiche effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) di Chieti con l'acquisizione delle ultime planimetrie in atti presentate in Catasto (Allegati D.1-D.2-D.3-D.4-D.5) delle unità immobiliari sopra citate è risultato che:

LOTTO N. 1

- per l'**abitazione** identificata in catasto fabbricati al Foglio 10 Part. 777 Sub. 21 la planimetria in atti, presentata in data 11/12/1991, corrisponde sostanzialmente allo stato

di fatto, se non per una lieve difformità di ripartizione interna (ampliamento apertura della cucina con demolizione di tramezzatura); tale difformità non incide ai fini della valutazione e della consistenza immobiliare ma richiede comunque una variazione in catasto;

- per il **garage** identificato in catasto fabbricati al Foglio 10 Part. 777 Sub. 10 la planimetria in atti, presentata in data 11/12/1991, corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto, ma è stata rilevata la presenza di un soppalco metallico (H=2,00 m) adibito a ripostiglio su parte della superficie (mq 8,8); tale difformità non incide ai fini della valutazione e della consistenza immobiliare e non richiede una variazione in catasto in quanto non aumenta la superficie calpestabile poichè trattasi di un ripostiglio (H=1,50 m).

LOTTO N. 2

- per il **laboratorio** identificato in catasto fabbricati al Foglio 11 Part. 4673 Sub. 4 la planimetria in atti, presentata in data 09/04/2009, non corrisponde allo stato di fatto per la presenza di una tettoia di mq 26,7 (Hmax=3,60 m) ancorata al muro anteriore e di due manufatti in muratura di mq 32,3 (Hmedia=2,50 m) posti sul retro; tale difformità incide ai fini della valutazione e della consistenza immobiliare e richiede una variazione in catasto per la tettoia sanabile e la demolizione dei due manufatti abusivi;

- per il **negozio** identificato in catasto fabbricati al Foglio 11 Part. 4673 Sub. 8 la planimetria in atti, presentata in data 23/01/2018, corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto;

- per il **laboratorio** identificato in catasto fabbricati al Foglio 11 Part. 4673 Sub. 7 la planimetria in atti, presentata in data 15/09/2015, non corrisponde allo stato di fatto per diversa ripartizione interna e destinazione a magazzino; tale difformità non incide ai fini della valutazione e della consistenza immobiliare, ma richiede comunque una variazione in catasto.

4) Redazione planimetria degli immobili

LOTTO N. 1

Poichè vi sono delle lievi difformità (rilevanti ai fini catastali) si è provveduto comunque alla redazione, previo rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, della planimetria degli immobili (Allegato E.1).

LOTTO N. 2

Poichè vi sono difformità (rilevanti ai fini catastali) nella planimetria dei beni si è provveduto alla redazione, previo rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, della planimetria reale degli immobili (Allegato E.2).

5) Regolarità amministrativa degli immobili

LOTTO N. 1

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

- Precisamente:

1) Pratica Edilizia n° 221/1983 e relativa **Concessione Edilizia n° 221 del 02/02/1984** per lavori di "Costruzione alloggi per gli operai dell'industria per n° 58 alloggi su n° 6 edifici" (Allegato H.1). Tale Concessione Edilizia veniva rilasciata per la realizzazione di alloggi, da assegnare in favore dei soci della cooperativa, su terreno concesso in diritto di superficie dal Comune di San Salvo e ricadente nel Piano di Zona 167 C.da Stingi, a seguito di concessione alla stessa cooperativa di finanziamento a norma della Legge n. 146 del 24/04/1980, art. 29 "Completamento programmi CIPE - Case ai lavoratori", con quota del 20% a carico del socio-assegnatario;

2) Pratica Edilizia n° 77/1989 e relativa **Concessione Edilizia n° 77 del 13/07/1989 in Variante/Sanatoria**, per lavori di "Variante e completamento edifici condominiali in Zona PEEP Capoluogo con sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 28/02/1985 n°47" (Allegato H.2). Tale concessione edilizia prevedeva in sanatoria una diversa distribuzione degli alloggi ai vari piani più consoni alle esigenze dei soci-assegnatari ed in variante la realizzazione di ulteriori garage e di locale condominiale a piano terra e di balconate al piano quinto.

3) Pratica Edilizia n° 87/1991 e relativa **Concessione Edilizia n° 87 del 15/02/1992 per Variante in Corso D'Opera**, per lavori di "Costruzione di n° 2 alloggi, garage e di un locale ad uso pubblico" (Allegato H.3). Tale concessione edilizia prevedeva lavori in variante da realizzarsi nel solo corpo di fabbrica B.

4) Certificato di abitabilità n° 488 del 21/08/1992 (Allegato H.4), di n° 6 corpi di fabbrica A1, B, A2, A3, A4, A5 realizzati con le Concessioni Edilizie n° 221/1983, n°

77/1989 e n° 87/1992, tra cui n° 12 appartamenti ubicati al 5° piano e n° 58 autorimesse poste al piano terra.

Pertanto dall'esame della documentazione risulta che il fabbricato (corpo A1) di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è stato costruito previa Concessione Edilizia n° 221/1983 e successive Concessioni Edilizie in Variante n° 77/1989 e n° 87/1992 ed, inoltre, per lo stesso fabbricato (corpo A1) è stato rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità n° 488/1992.

LOTTO N. 2

Dalle ricerche svolte presso il Comune di San Salvo (CH), Servizio Urbanistica, e presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), con sede sempre a San Salvo, è risultato che per il fabbricato artigianale/commerciale ubicato in Viale Australia n° ..., di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono presenti dei fascicoli riconducibili alle Ditte:

-...:

1) Pratica Edilizia n° 502/1993 e relativa **Concessione Edilizia n° 502 del 24/02/1993 in Sanatoria** per edificio realizzato in data antecedente al 1987. Pratica non reperita dall'accesso atti ma menzionata nella documentazione fornita dall'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo.

-...:

2) **Denuncia Inizio Attività in Sanatoria N° 79 del 02/04/2008** (prot. n° 7741), ai sensi dell'art. 37 del T.U. Edilizia (D.P.R. 380/2001 e smi), per lavori di "Modifiche interne e prospettiche dell'edificio senza variare la destinazione d'uso, la sagoma e la volumetria" (Allegato H.5). Con tale D.I.A. si dichiarava di sanare ulteriori opere realizzate nel corso degli anni 90 rispetto a quanto assentito con la C.E. n° 502/1993 in sanatoria.

Pertanto dall'esame della documentazione risulta che il fabbricato artigianale/commerciale di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato in data anteriore al 1987 e successivamente sanato con Concessione Edilizia n° 502/1993 e con DIA n° 79/2008. La conformità, invece, rispetto a tali provvedimenti non è pienamente rispettata per la presenza di una tettoia sul prospetto anteriore sinistro e di due manufatti in muratura adibiti a deposito posti sul retro del fabbricato. Pertanto occorre presentare una richiesta di

Provvedimento Conclusivo in Sanatoria allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) per la realizzazione della tettoia, mentre i due manufatti in muratura vanno demoliti in quanto non rispettosi delle distanze dai confini di proprietà.

Dalle indicazioni fornite dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di San Salvo la presentazione di tale Provvedimento Conclusivo in Sanatoria comporta un costo di euro 253,00 (diritti di segreteria/SUAP) oltre la corresponsione dei diritti di segreteria dei vari Enti coinvolti nel procedimento (Comune, Genio Civile, ...) ed una sanzione di euro 516,00 (per intervento in sanatoria) ed ovviamente i costi professionali di redazione della pratica.

6) Abusi edilizi presenti negli immobili

LOTTO N. 1

Dal confronto delle ultime planimetrie presentate in Catasto in data 11/12/1991, con quelle rilevate durante il sopralluogo sono emerse lievi difformità nella ripartizione interna della abitazione oggetto di esecuzione e la presenza di un soppalco su parte del garage sempre in esecuzione.

Pertanto in riferimento alle unità immobiliari oggetto di esecuzione è stata richiesta all'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo la ricerca di eventuali pratiche edilizie per lavori eseguiti all'interno delle stesse anche ai sensi della Legge 47/85 e successive: Si evidenzia che nell'archivio comunale, ai nominativi sia degli attuali intestati ... e ... che di quello precedente ..., non risultano presentate domande nè di lavori e nè di condono e/o sanatoria.

La normativa urbanistica vigente attualmente per tale tipologia di lavori (demolizione tramezzo all'interno di una abitazione), inquadrabile come manutenzione straordinaria, prevede una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) corredata da elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato. Dalle indicazioni fornite sempre dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo la presentazione di tale pratica in sanatoria comporta un costo di euro 1.000,00 (sanzione) oltre euro 100,00 (diritti di segreteria) ed ovviamente i costi professionali di redazione della pratica.

Mentre per la realizzazione di un soppalco non praticabile di piccole dimensioni occorre una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) corredata da elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato. Dalle indicazioni fornite sempre dall'Ufficio Urbanistica

del Comune di San Salvo la presentazione di tale pratica in sanatoria comporta un costo di euro 1.000,00 (sanzione) oltre euro 100,00 (diritti di segreteria) ed ovviamente i costi professionali di redazione della pratica.

LOTTO N. 2

Dal confronto delle ultime planimetrie presentate in Catasto, con quelle rilevate durante il sopralluogo sono emerse difformità nella ripartizione interna delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Pertanto in riferimento alle unità immobiliari oggetto di esecuzione è stata richiesta all'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo ed allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) la ricerca di eventuali pratiche edilizie per lavori interessanti le unità immobiliari in esecuzione anche ai sensi della Legge 47/85 e successive: Si evidenzia che risultano presentate le seguenti domande di lavori, di condono e/o sanatoria:.

-...:

- 1) **Denuncia Inizio Attività N° 135 del 18/06/2008**, per lavori di "Cambio di destinazione d'uso". Con tale D.I.A. si dichiarava di realizzare opere necessarie per una diversa destinazione d'uso dei locali interni al fabbricato. Pratica non reperita dall'accesso atti ma menzionata nella documentazione fornita dall'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo.
- 2) **Denuncia Inizio Attività N° 264 del 05/12/2008** (prot. n° 25607), ai sensi degli artt. 22-23 del T.U. Edilizia (D.P.R. 380/2001 e smi), per lavori di "Modifiche interne al piano terra e realizzazione di nuove tramezzature" (Allegato H.6). Con tale D.I.A. si dichiarava di realizzare una diversa ripartizione interna dei locali interni al fabbricato.
- 3) **Certificato di agibilità parziale n° 1070 del 27/07/2009** (Allegato H.7), relativamente alle sole unità immobiliari identificate con i sub. 4 (loc. artigianale officina) ed ex sub. 6 ora identificato sub. 8 (loc. commerciale con annesso magazzino ed ufficio).
- 4) **Provvedimento Conclusivo n° 33228 del 09/09/2015** (pratica n° 33228), rilasciato dal SUAP, per "Variazione di destinazione d'uso e modifiche interne di un'edificio artigianale" (Allegato H.8). Con la richiesta di tale Provvedimento Conclusivo si dichiarava di realizzare il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad officina del sub. 5 (ora sub. 7), con demolizione di tramezzi interni, e di parte del sub. 6 (ora sub. 8) adibito interamente a negozio per ricavare un magazzino a servizio dello stesso negozio.

Pertanto le unità immobiliari del fabbricato artigianale/commerciale sono state interessate da lavori per modifiche interne e cambi di destinazione d'uso denunciati con DIA n° 135/2008, n° 264/2008 e P.C. n° 33228/2015. Inoltre per una parte del fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n° 1070/2009 limitato però ai soli Sub. 4 (laboratorio/officina) e Sub. 8 (negozi). Da rilevare quindi che il Sub. 7 (laboratorio) non risulta agibile.

La conformità, inoltre, rispetto a tali provvedimenti non è pienamente rispettata per una diversa ripartizione interna e destinazione reale a magazzino nel Sub. 7.

La normativa urbanistica vigente attualmente per tale tipologia di lavori, inquadrabile come manutenzione straordinaria, prevede una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) corredata da elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato. Dalle indicazioni fornite dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) la presentazione di tale pratica in sanatoria comporta un costo di euro 40,00 (diritti di segreteria/SUAP) oltre la corresponsione dei diritti di segreteria dei vari Enti coinvolti nel procedimento (Comune, ASL, ...) ed una sanzione di euro 1.000,00 (per intervento in sanatoria) ed ovviamente i costi professionali di redazione della pratica.

7) Gravami soggetti ad affrancazione

LOTTO N. 1

Da quanto verificato presso l'Ufficio Demanio del Comune di San Salvo (Allegato H.9) il terreno su cui insiste il fabbricato (F.M. 10 Part. 777), in cui sono poste le unità immobiliari in esecuzione (Sub. 21 e Sub. 10), non è gravato da uso civico (sulla base della cartografia degli usi civici approvata dalla Regione Abruzzo con atto n. DH 16/27 del 23/01/2004 e dall'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 16/07/2004).

LOTTO N. 2

Da quanto verificato presso l'Ufficio Demanio del Comune di San Salvo (Allegato H.9) il terreno su cui insiste il fabbricato artigianale/commerciale (F.M. 11 Part. 4673), in cui sono poste le unità immobiliari in esecuzione (Sub. 4, Sub. 7 e Sub. 8), non è gravato da uso civico (sulla base della cartografia degli usi civici approvata dalla Regione Abruzzo con atto n. DH 16/27 del 23/01/2004 e dall'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 16/07/2004).

8) Spese di gestione e manutenzione degli immobili

LOTTO N. 1

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

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

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano ad € 748,48. Inoltre le spese condominiali sono in regola per quanto riguarda il consuntivo 2022, ma restano non pagate solo le rate riferite ai mesi da gennaio ad aprile 2023 pari ad € 216,48;
- Non ci sono spese straordinarie deliberate, ma il "... " sarà oggetto di ristrutturazione BONUS 110% con titolo edilizio depositato al Comune di San Salvo (CILAS 250/22), in particolare gli immobili pignorati non saranno interessati da lavori interni.
- Gli immobili pignorati non sono sottoposti a procedimenti giudiziari.

LOTTO N. 2

Le spese fisse di gestione e manutenzione a carico degli immobili in esecuzione comprendono le seguenti tasse ed imposte comunali: TARI (tassa sui rifiuti), IMU (negozi-laboratori).

Da rilevare che gli immobili in esecuzione non ricadono in area destinata ad Attività Produttive di competenza del Consorzio Industriale e pertanto non sarebbero sottoposti ad Oneri Consortili.

9) Comproprietari e divisibilità dei beni

LOTTO N. 1

I beni in esecuzione, giusta sentenza accettazione eredità da parte del Tribunale di Vasto N.rep 299/2017 in data 24/07/2017 trascritta presso la conservatoria RR.II. di Chieti in

data 07/08/2017 (R.G.n.13501 – R.P.n.10001) e Testamento Pubblico registrato a Vasto in data 14/06/2016, risultano intestati al Sig. ... (nuda proprietà per 1/1) e alla Sig.ra ... (usufruttuaria). Da accesso atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Salvo, risulta che lo stato civile per il Sig. ... è quello di ... (Allegato I.1), per la Sig.ra ... è quello di ... (Allegato I.2).

Per quanto riguarda l'eventuale divisibilità dei beni esegutati (appartamento e garage): essi avrebbero la possibilità teorica di essere posti in vendita in due distinti lotti, ma realmente la loro separazione produrrebbe una diminuzione del valore commerciale sia dell'appartamento che del garage e pertanto risulta commercialmente valido il lotto unico per i beni oggetto di esecuzione.

LOTTO N. 2

I beni in esecuzione, giusta sentenza accettazione eredità da parte del Tribunale di Vasto N.rep 299/2017 in data 24/07/2017 trascritta presso la conservatoria RR.II. di Chieti in data 07/08/2017 (R.G.n.13501 – R.P.n.10001) e Testamento Pubblico registrato a Vasto in data 14/06/2016, risultano intestati unicamente in proprietà (1/1) al Sig. Da accesso atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Salvo, risulta che lo stato civile per il Sig. ... è quello di ... (Allegato I.1)

Non vi è, possibilità di divisibilità dei beni esegutati (fabbricato artigianale/commerciale e terreno di pertinenza) e pertanto risulta commercialmente valido il lotto unico per i beni oggetto di esecuzione.

10) Pesì gravanti sugli immobili

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie relative all'ultimo ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (19/05/2022), effettuate in modalità telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Chieti (Agenzia delle Entrate) risultano, ancora in essere, sugli immobili oggetto di esecuzione le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

1) Ipoteca volontaria – iscritta alla Conservatoria RR.II. di Chieti in data 29/02/2008 - R.G. n. 4927, R.P. n. 671 (Allegato G.6);

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Capitale: Euro 300.000,00;

Importo totale: Euro 600.000,00;

Beneficiario: ...;

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

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

Ulteriori informazioni: annotazione ad iscrizione del 24/01/2013 R.G. n. 1631, R.P. n. 152 per modifica delle condizioni di ammortamento.

TRASCRIZIONI:

1) Verbale di pignoramento immobili - trascritto alla Conservatoria RR.II. di Chieti in data 19/05/2022 – R.G. n. 8958, R.P. n. 7063 (Allegato G.7);

Derivante da: atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare;

Beneficiario: ...;

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

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

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

11) Occupazione degli immobili

LOTTO N. 1

Gli immobili pignorati sono occupati, come accertato durante il sopralluogo effettuato il 07/02/2023, dalla Sig.ra ... (Usufruttuaria) ... e dalla Sig.ra ... , come risulta da certificato reperito presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Salvo (Allegato I.2).

LOTTO N. 2

Gli immobili pignorati sono occupati, come accertato durante il sopralluogo effettuato il 07/02/2023, dal Sig. ... (Proprietario), ..., che svolge in tali locali un'attività commerciale di macchine, prodotti ed attrezzature da giardino.

12) Contratti di locazione

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

Sulla base della richiesta di accesso agli atti, effettuata presso la stessa Agenzia, all'Anagrafe Tributaria non risulta alcun contratto di locazione registrato a nome di ..., ... e ... (Allegato L.1).

13) Individuazione del lotto di vendita

Come precedentemente specificato risultano commercialmente validi il LOTTO N. 1 (appartamento e garage) e il LOTTO N. 2 (fabbricato artigianele/commerciale e terreno di pertinenza) per i beni oggetto di esecuzione.

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

Nota	N°R.G.	N°R.P.	Data	Costo di Cancellazione
Trascrizione	8958	7063	19/05/2022	Euro 294,00
Iscrizione	4927	671	29/02/2008	Euro 35,00
TOTALE				Euro 329,00

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

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

14) Valutazione degli immobili

LOTTO N.1

Criterio di stima e fonti d'informazione: la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare. Le fonti d'informazione utilizzate per la stima sono state: Agenzie immobiliari della zona e la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (anno 2022 – semestre 2)

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

abitazioni: 800-1.200 Euro/mq,

box garage: 600-900 Euro/mq.

Valutazione: Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili è situato in zona semi-centrale, rispetto al centro cittadino di San Salvo, ed è dotato di una buona accessibilità e visibilità, inoltre è dotato di ascensore. Pertanto tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si ritengono congrui il seguenti valori unitari a metro quadrato per la superficie lorda:

Descrizione	Euro/mq
Abitazioni	1.000,00
Box garage	700,00

L'importo unitario così determinato viene ridotto del 20%, tenendo conto che: trattasi di fabbricato costruito da circa trent'anni; per imposte di successione insolute; per la presentazione in Comune di pratiche a Sanatoria (CILA+SCIA) ed in Catasto di pratica di variazione per allineamento della planimetria, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, per l'assenza della garanzia per vizi del immobile; per riparazioni da infiltrazioni e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

<u>Unità Immobiliari</u>	<u>Sup. Lorda (mq)</u>	<u>Valore Unitario (Euro/mq)</u>	<u>Valore Complessivo (Euro)</u>
Piano 5°: Abitazione	101,8	800,00	81.440,00
Piano Terra: Garage	19,0	560,00	10.640,00
TOTALE SUPERFICIE	120,8	TOTALE VALORE	92.080,00

Quindi il valore risulta essere di **Euro 92.080,00 (in lettere euro novantaduemilaottanta/00)**.

LOTTO N.2

Criterio di stima e fonti d'informazione: In relazione alle caratteristiche del compendio in esame, avuto riguardo al fatto che lo stesso non presenta carattere di ordinarietà in rapporto alla densità di sfruttamento dell'edificabilità, al di sotto della potenzialità consentita dagli strumenti urbanistici, non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima. Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle

tipologie di immobili della fattispecie. Da quanto detto, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente all'area, che è edificabile, e ai fabbricati esistenti che benché ancora marginalmente utilizzabili abbisognano comunque di onerosi interventi di adeguamento e manutenzione. Fatte queste considerazioni, rileva che secondo la dottrina dell'estimo, immobili della fattispecie, quali il compendio immobiliare in esame, possono essere stimati con il criterio del valore di ricostruzione deprezzato. Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione. Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato (deprezzato) per tenere conto della vetustà e dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima.

Considerata la modestia delle costruzioni sia per consistenza che per caratteri edilizi (il che si concretizza in tempi notevolmente corti per la realizzazione del prodotto edilizio esistente), la stima che si è sviluppata è stata del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione fabbricato artigianale/commerciale;
- stima dei fattori di deprezzamento.

Risultanze delle indagini dirette: Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti: Agenzie immobiliari della zona e Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (anno 2022 – semestre 2). Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari, aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di pignoramento, vengono attribuiti, per superficie, i seguenti valori medi unitari:

area artigianale/commerciale:	50-150 Euro/mq,
fabbricato laboratori:	330-660 Euro/mq.

Valutazione: Il compendio terreno e fabbricato, nel quale sono ubicati gli immobili, è situato in zona artigianale/commerciale, di San Salvo, ed è dotato di una buona accessibilità e visibilità. In merito alla destinazione urbanistica del compendio va precisato che è ricompreso in gran parte in zona artigianale/commerciale (per mq 1913,31 in Zona 2.3.3 – ATTIVITÀ ARTIGIANALI TERZIARIE E DI COMMERCIO AL DETTAGLIO) del vigente P.R.G. del Comune di San Salvo (Allegato F.3) ed in minima parte destinato a nuova viabilità (per mq 186,69 in Zona 2.1.5 - REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITÀ). Pertanto tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si ritengono congrui i seguenti valori unitari a metro quadrato per la superficie lorda:

Descrizione	Euro/mq
Area artigianale/commerciale	85,00
Fabbricato laboratori/negozio	330,00

Per l'area a destinazione artigianale/commerciale l'importo unitario così determinato viene applicato, pertanto, solo alla superficie pari a mq 1913,31 ricadente in Zona 2.3.3 (attività artigianali terziarie e di commercio al dettaglio), detraendo quindi la superficie con il vincolo di realizzazione di nuova viabilità pari a mq 186,69 in quanto passibile in futuro di espropriazione per pubblica utilità.

Per determinare il deprezzamento da applicare al fabbricato artigianale/commerciale in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la nota Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) per determinare il deprezzamento percentuale (D) in base alla età del bene (A) espressa in percentule rispetto alla vita utile: pertanto considerando che il fabbricato artigianale/commerciale è stato realizzato ante 1987 e pertanto ha almeno 40 anni di vita, corrispondente a circa l'ottanta per cento del naturale ciclo di vita che normalmente per fabbricati artigianali di pari caratteristiche viene indicato in 50 anni, si ricava che per $A = 80\%$ si ottiene $D = 68,57\%$, a cui corrisponde pertanto un deprezzamento per vetustà pari al 68,57%. In definitiva per il fabbricato laboratori/negozio l'importo unitario sopra determinato viene ridotto, complessivamente dell'80,00 %, tenendo conto che: trattasi di fabbricato ormai vetusto ed gran parte in precarie condizioni di manutenzione (riduzione del 68,57%); per imposte di successione insolute; per la presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di pratica a Sanatoria (Provvedimento Conclusivo);

per la demolizione di manufatti non sanabili; per la pratica di agibilità di parte del fabbricato (SCIA); per la pratica in Catasto di variazione/accatamento; per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica; per l'assenza della garanzia per vizi del immobile; e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

<u>Unità Immobiliari</u>	<u>Sup. Vendibile (mq)</u>	<u>Valore Unitario (Euro/mq)</u>	<u>Valore Complessivo (Euro)</u>
Area artigianale/commerciale	1913,31	85,00	162.631,35
Fabbricato	368,40	66,00	24.314,40
		TOTALE VALORE	186.945,75

Quindi il valore risulta essere di **Euro 186.945,75 (in lettere euro centottansemilanovecentoquarantacinque/75)**.

RIEPILOGO LOTTI:

Identificativo Corpo	Superficie (mq)	Valore Complessivo (Euro)	Quota Lotto (%)	Valore Lotto (Euro)
LOTTO N. 1	120,80	279.025,75	33,00	92.080,00
LOTTO N. 2	1913,31	279.025,75	67,00	186.945,75
TOTALE LOTTI			100	279.025,75

15) Rilievi fotografici

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

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

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

17) Scheda sintetica per pubblicità ed ordinanza di vendita

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26/2022 R.G.			
LOTTO: 1		Prezzo base d'asta: EURO 92.080,00	
Comune di:	Prov.:	Indirizzo:	ZONA PRG: Struttura

SAN SALVO	CHIETI	VIA FRANCESCO PAOLO TOSTI, ...	Insediativa Consolidata del Capoluogo.
-----------	--------	--------------------------------	--

Diritto reale:	NUDA PROPRIETÀ ED USUFRUTTO	Quota:	1/1
Natura immobili:	ABITAZIONE E GARAGE	Superficie lorda:	MQ 120,8
Pertinenze:	NON PRESENTI		

Stato di conservazione:	BUONO
Descrizione sintetica:	<p>Unità immobiliari composte da un'appartamento posto al piano quinto ed un locale garage posto al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale, con ascensore, in zona semicentrale rispetto al centro cittadino del Comune di San Salvo (CH), in Via Francesco Paolo Tosti.</p> <p>L'appartamento (H=2,70 m), con esposizione su tre lati (Est-Sud-Ovest) della superficie lorda di mq 101,8 risulta composto da: Pranzo-Soggiorno comunicante con l'angolo Cottura, tre Camere e due Bagni. Sono presenti inoltre ampio balcone lato ovest e balconcino incassato lato est.</p> <p>Il locale garage posto al piano terra della superficie lorda di mq 19,0 ed altezza m 3,50 presenta un accesso carrabile dal cortile condominiale.</p>
Identificativi catastali:	FM 10 PART. 777 SUB. 21 – SUB. 10.
Servitù e Diritti gravanti:	NON RISULTANO SERVITÙ. RISULTA DIRITTO DI USUFRUTTO DA TESTAMENTO REGISTRATO.
Occupazione immobili:	L'IMMOBILE È OCCUPATO DA PERSONE DEL NUCLEO FAMILIARE DEL PROPRIETARIO.
Abusi edilizi:	VI SONO LIEVI DIFFORMITÀ DA SANARE.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26/2022 R.G.
--

LOTTO: 2	Prezzo base d'asta: EURO 186.945,75
----------	-------------------------------------

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

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	Quota:	1/1
----------------	-----------------	--------	-----

Natura immobili:	AREA ARTIGIANALE/COM MERCIALE CON FABBRICATO LABORATORI/NEGO ZIO	Superficie lorda:	AREA DI COMPLESSIVI MQ 2100,0 DI CUI MQ 368,40 PER FABBRICATO
Pertinenze:	TETTOIA		

Stato di conservazione:	SUFFICIENTE/PRECARIO
Descrizione sintetica:	<p>Unità immobiliari composte da n. 2 laboratori e negozio con relativa corte di complessivi mq 2100 (compresa area di sedime del fabbricato), interamente recintata e con accesso da Viale Australia. Il fabbricato di mq 368,40 con esposizione sui quattro lati (Nord, Sud, Est ed Ovest), è formato da solo piano terra, con copertura in prevalenza del tipo a capanna e in minima parte a falda inclinata unica, comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Officina posta sul lato destro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formata da un solo vano con altezze variabili (min metri 3,50 e max metri 4,35 al colmo); -Negozio posto al centro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formato da un locale esposizione e vendita, due locali magazzino ed un ufficio con WC con altezze variabili (min metri 3,50-3,85 e max metri 3,95-4,30 al colmo); -Magazzino posto sul lato sinistro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formato da un vano principale con annesso servizio igienico di altezza variabile (min metri 3,50 e max metri 3,95 al colmo) e vani accessori con WC con altezza variabile (min metri 2,35 e max metri 3,35 al colmo).
Identificativi catastali:	FM 11 PART. 4673 SUB. 1 – SUB. 4 – SUB. 7– SUB. 8.
Servitù e Diritti gravanti:	NON RISULTANO SERVITÙ.
Occupazione immobili:	L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL PROPRIETARIO (ATTIVITÀ DI VENDITA E RIPARAZIONE PRODOTTI GIARDINAGGIO).
Abusi edilizi:	VI SONO ABUSI DA SANARE E DA DEMOLIRE.

18) Allegati richiesti

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

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

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

Bozza avviso di vendita:

LOTTO N. 1:

Nuda proprietà ed Usufrutto: Unità immobiliari composte da un'appartamento posto al piano quinto ed un locale garage posto al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale, con ascensore, in zona semicentrale rispetto al centro cittadino del Comune di San Salvo (CH), in Via Francesco Paolo Tosti.

L'appartamento (H=2,70 m), con esposizione su tre lati (Est- Sud-Ovest) della superficie lorda di mq 101,8 risulta composto da: Pranzo-Soggiorno comunicante con l'angolo Cottura, tre Camere e due Bagni. Sono presenti inoltre ampio balcone lato ovest e balconcino incassato lato est.

Il locale garage posto al piano terra della superficie lorda di mq 19,0 ed altezza m 3,50 presenta un accesso carrabile dal cortile condominiale..

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Via Francesco Paolo Tosti, n°... . **Abitazione**, piano quinto (scala A, interno 9), Foglio 10, particella 777, subalterno 21, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 103 (escluse aree scoperte mq 99) , rendita euro 520,33. **Garage**, piano terra (scala A), Foglio 10, particella 777, subalterno 10, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19 (Superficie Totale mq 20), rendita euro 62,80;

Confinanti: il fabbricato condominiale, nel quale sono comprese la suddette unità immobiliari, confina con Via Francesco Paolo Tosti (ad Ovest), con corte esterna del fabbricato (a Est), con Via Alcide De Gasperi (a Sud) e con altro fabbricato condominiale dello stesso complesso immobiliare (a Nord), salvo altri e più aggiornati confini.

Vi sono delle lievi difformità da sanare in Comune e da variare in Catasto.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 92.080,00-

LOTTO N. 2:

Piena proprietà: Unità immobiliari composte da n. 2 laboratori e negozio con relativa corte di complessivi mq 2100 (compresa area di sedime del fabbricato), interamente

recintata e con accesso da Viale Australia. Il fabbricato di mq 368,40 con esposizione sui quattro lati (Nord, Sud, Est ed Ovest), è formato da solo piano terra, con copertura in prevalenza del tipo a capanna e in minima parte a falda inclinata unica, comprende:

- Officina posta sul lato destro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formata da un solo vano con altezze variabili (min metri 3,50 e max metri 4,35 al colmo);
- Negozio posto al centro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formato da un locale esposizione e vendita, due locali magazzino ed un ufficio con WC con altezze variabili (min metri 3,50-3,85 e max metri 3,95-4,30 al colmo);
- Magazzino posto sul lato sinistro del fabbricato (vista frontale da Viale Australia) formato da un vano principale con annesso servizio igienico di altezza variabile (min metri 3,50 e max metri 3,95 al colmo) e vani accessori con WC con altezza variabile (min metri 2,35 e max metri 3,35 al colmo).

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH) in Viale Australia, n°... . **Corte (BCNC)**, piano terra, Foglio 11, particella 4673, subalterno 1, superficie totale mq 2100 (compresa area di sedime del fabbricato); **Laboratorio**, piano terra, Foglio 11, particella 4673, subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 53 mq, superficie totale mq 58, con rendita euro 175,18; **Negozio**, piano terra, Foglio 11, particella 4673, subalterno 8, categoria C/1, classe 2, consistenza 79 mq, superficie totale mq 121, con rendita euro 1.893,12; **Laboratorio**, piano terra, 11, particella 4673, subalterno 7, categoria C/3, classe U, consistenza 115 mq, superficie totale mq 129, con rendita euro 380,11;

Confinanti: il fabbricato artigianale/commerciale, nel quale sono comprese la suddette unità immobiliari, confina con Viale Australia (a Sud-Est), altre ditte private (a Nord ed a Est), e con ditta Spavieri e palazzina privata (ad Ovest), salvo altri e più aggiornati confini.

Vi sono abusi da sanare in Comune e da dichiarare/variare in Catasto ed abusi da demolire.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 186.945,75-

19) Comunicazione alle parti della perizia

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

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

-al debitore Sign. ... (presso la residenza in ...) e Sig.ra ... (presso la residenza in ...) con RACCOMANDATA A.R..

20) Deposito relazione con modalità telematica

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

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

In occasione delle richieste di proroga, mediante PEC del 22/02/2023 e mediante PEC del 22/05/2023, è stata formulata l'istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c..

22) Attestato Prestazione Energetica

L'A.P.E. Attestato Prestazione Energetica (o prima ancora l'A.C.E. Attestato Certificazione Energetica) è stato introdotto dalla normativa e reso obbligatorio dal 01/07/2009. Pertanto agli atti di compravendita, risalenti al 21/04/2001 (appartamento e garage) e al 21/02/2008 (fabbricato artigianale/commerciale), non è stata allegata la documentazione in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli immobili.

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

LOTTO N. 1

In riferimento a tale quesito nelle pratiche edilizie fornite dal Comune di San Salvo ed esaminate risulta che l'abitazione ed il locale garage sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata finanziate in parte con risorse pubbliche.

LOTTO N. 2

In riferimento a tale quesito nelle pratiche edilizie fornite dal Comune di San Salvo e dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ed esaminate non vi sono elementi che facciano ritenere che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata.

Vasto, 13/06/2023

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

Allegati che fanno parte integrante della presente perizia:

- A) Accettazione incarico;
- B) Verbali di sopralluogo;
- C) Visure catastali storiche;
- D) Planimetrie catastali immobili;
- E) Planimetrie rilevate dello stato di fatto: Lotto 1 e Lotto 2;
- F) Estratti di mappa catastale e del PRG di San Salvo;
- G) Ispezioni telematiche presso Servizi Pubblicità Immobiliari di Chieti;
- H) Accesso atti Servizio Urbanistica-Demanio di San Salvo e SUAP trigno-sinello;
- I) Certificati di residenza, stato di famiglia e stato civile;
- L) Accesso atti Agenzia delle Entrate per verifica locazione e avviso accertamento;
- M) Rilievo fotografico
- N) Calcolo onorario e spese (solo copia giudice).;

Vasto, 13/06/2023

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