

# TRIBUNALE di VASTO

**OGGETTO:** Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 18/2017,  
promossa da <<...omissis...>>

**Giudice :** Dott. David Tommaso

**C.T.U.:** Ing. Natalia Di Stefano

Vasto, 27.03.2024

il C.T.U.

**Ing. Natalia Di Stefano**

## **RELAZIONE di PERIZIA**

### **PREMESSA**

La sottoscritta **Ing. Natalia Di Stefano** residente in Fresagrandinaria (CH) in Via Papa Giovanni XXIII n.7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Chieti al n° 2005 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stata nominata quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Onorario Dott. Tommaso David in data 05/12/2020, per l'Esecuzione Immobiliare promossa presso il Tribunale di Vasto dalla <<...omissis...>> rappresentata [REDACTED], nei confronti del <<...omissis...>> rappresentato e difeso [REDACTED].

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. David Tommaso, con nomina del 05/12/2020 conferiva l'incarico alla sottoscritta Ing. Natalia Di Stefano di CTU dell'esecuzione immobiliare in epigrafe chiedendo alla sottoscritta CTU di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

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

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

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

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili 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) *Alleggi 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) *Riscontri la nota a firma [REDACTED] del 21.11.2020 rispondendo singolarmente alle osservazioni dallo stesso formulate specificando esattamente se ed in quale misura le osservazioni non possano essere accolte;*

### **RELAZIONE e RISPOSTE ai QUESITI**

la sottoscritta CTU si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che le sono stati proposti, dividendo gli immobili oggetto di pignoramento in **6 lotti**:

**LOTTO 1:** Foglio 39 - particella 5382 – sub **10** – via Luigi Cardone - piano S1 - Catasto Fabbricati - in corso di costruzione;

**LOTTO 2:** Foglio 39 - particella 5382 – sub **12** – via Luigi Cardone - piano S1 – Catasto Fabbricati - in corso di costruzione;

**LOTTO 3:** Foglio 39 - particella 5382 – sub. **20 (ex Sub 15 e Sub 16)** – via Luigi Cardone – piano S1 –

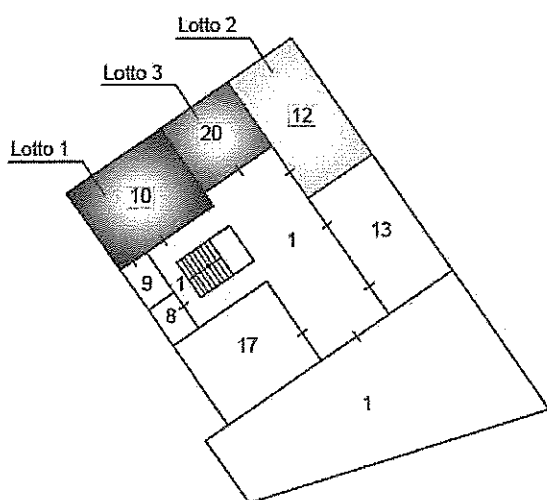
Catasto Fabbricati, categoria C/6, cl 5, consistenza 28 mq, sup catastale 33 mq. Rendita € 69,41;

**LOTTO 4:** Foglio 39 - particella 5382 – sub 3 – via Luigi Cardone - piano T – Catasto Fabbricati - in corso di costruzione;

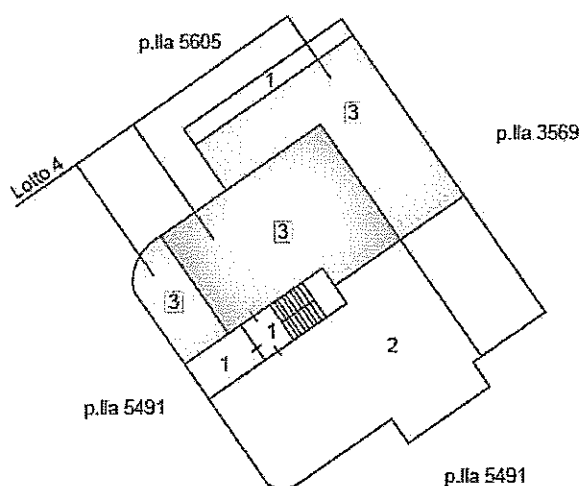
**LOTTO 5:** Foglio 39 - particella 5382 – sub 5 – via Luigi Cardone - piano 1 – Catasto Fabbricati - in corso di costruzione;

**LOTTO 6:** Foglio 39 - particella 5382 – sub 19 – via Luigi Cardone – piano 2 – Catasto Fabbricati - cat. A/2, Cl.1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 78mq.

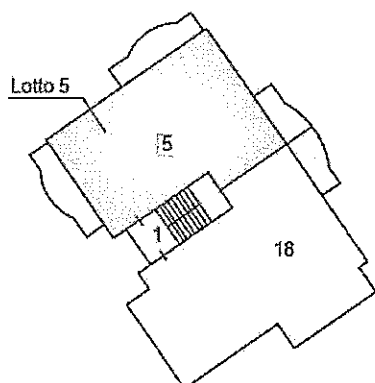
### PIANO SEMINTERRATO



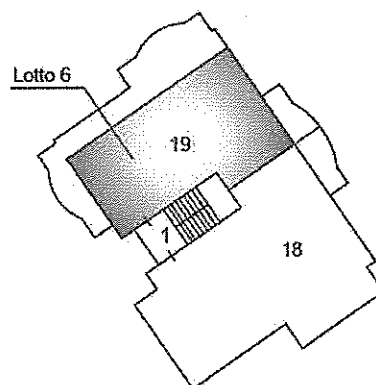
### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



### PIANO SECONDO SOTTOTETTO



*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.;*

La CTU ha Verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.. Nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, la documentazione è costituita da un certificato notarile datato 18.04.2017 del notaio ██████████ di Bologna. E' stata quindi verificata dalla scrivente la rispondenza dei dati anagrafici del debitore esecutato, dei dati catastali degli immobili pignorati e la completezza degli elementi dei registri immobiliari, che coprono il periodo ventennale precedente la procedura esecutiva in questione.

*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.*

Dalla documentazione agli atti, gli immobili pignorati risultavano composti, da un punto di vista catastale, inizialmente da sei diverse unità immobiliari e la trascrizione del pignoramento è stata effettuata regolarmente contro il debitore esecutato per la quota complessiva pari all'intero.

La proprietà pignorata, all'atto della trascrizione dell'ipoteca volontaria, era identificata con i seguenti dati:

- **Garage** - Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1- in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 12** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 11** – via Luigi Cardone – piano S1– in corso di costruzione – oggi soppressa a seguito di variazione del 03.07.2008 prot. CH0159513 con la quale sono stati costituiti i sub. **15 e 16**)
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – in corso di costruzione;
- **Soffitta (Sottotetto NON Abitabile)** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 7** – via Luigi Cardone – piano 2 – cat. C/2 – consistenza 78 mq - oggi soppressa a seguito di variazione del 11.01.2018 prot. CH0004042 con la quale è stato costituito il **sub. 19**

Successivamente, e precisamente in data **03/07/2008**, a seguito di variazione catastale

prot.CH0159513, posta in essere dal debitore esecutato, la proprietà pignorata era così identificata:

- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 12** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 15** (ex sub 11) – via Luigi Cardone – piano S1– cat. C/6 – consistenza 15 mq;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 16** (ex sub 11) – via Luigi Cardone - piano S1 – cat. C/6 – consistenza 15 mq;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – in corso di costruzione;
- **Soffitta (Sottotetto NON Abitabile)** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 7** – via Luigi Cardone – piano 2 – cat. C/2 – consistenza 78 mq - oggi soppressa a seguito di variazione del 11.01.2018 prot. CH0004042 con la quale è stato costituito il **sub. 19**.

A seguito delle variazioni catastali eseguite ad espletamento del proprio incarico in data **11/01/2018** dal **Geom. Claudio Bottone**, CTU precedentemente nominato per la procedura in oggetto, la proprietà pignorata risultava identificata in Catasto come segue:

- **Cantina** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 12** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 15** (ex sub 11) – via Luigi Cardone – piano S1– cat. C/6 – consistenza 15 mq;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 16** (ex sub 11) – via Luigi Cardone - piano S1 – cat. C/6 – consistenza 15 mq;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 19** (ex sub. 7) – via Luigi Cardone – piano 2 – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani.

Ad oggi, a seguito dell'ultima variazione catastale apportata dalla sottoscritta, relativamente ai soli subalterni 15 e 16, la proprietà pignorata risulta essere così identificata:

- **Cantina** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 12** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;

- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 20** (ex sub 15 e Sub 16) – via Luigi Cardone – piano S1– cat. C/6 – consistenza 28 mq;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 19** (ex sub. 7) – via Luigi Cardone – piano 2 – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani.

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari pignorate, dalla data del 03/08/2006 (atto di donazione in favore dell'esecutato) ad oggi, non ha subito variazioni. Le unità immobiliari risultano quindi così intestate:

<<...omissis...>>, nato a <<...omissis...>> il <<...omissis...>> – <<...omissis...>> – **proprietà 1/1.**

*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 sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (Certificati ipotecari emessi dall'Agenzia delle Entrate), risulta che l'esecutato <<...omissis...>> è proprietario per la quota pari a 1/1 degli immobili.

Nello specifico gli immobili sono pervenuti al <<...omissis...>> a seguito di donazione da parte del <<...omissis...>> nato a <<...omissis...>> il <<...omissis...>> – C.F. <<...omissis...>> che deteneva la proprietà dell'immobile per una quota di 1000/1000 fino al 03/08/2006 (dati derivanti da costituzione del 06/07/2006 pratica n. CH0080509 in atti dal 06/07/2006, costituzione (n. 1479.1/2006) con Atto del 03/08/2006 da parte Pubblico Ufficiale [REDACTED] Notaio in VASTO (CH), registrato al Repertorio n. [REDACTED] – Donazione accettata con trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di CHIETI in atti dal 08/08/2006).

La scrivente ha provveduto, inoltre, alla verifica della serie continua delle trascrizioni, constatando l'esattezza della Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale, presente agli atti, del 18.04.2017 a firma del dott. [REDACTED], Notaio in Bologna.

*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.*

Le unità immobiliari oggetto di provvedimento sono riportate al N.C.E.U. del Comune di Vasto.

La proprietà pignorata, all'atto della trascrizione dell'ipoteca volontaria, era identificata con i seguenti dati:



- **Garage** - Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1- in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 12** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 11** – via Luigi Cardone – piano S1– in corso di costruzione – (oggi soppressa a seguito di variazione del 03.07.2008 prot. CH0159513 con la quale sono stati costituiti i sub. 15 e 16 e successivamente il sub.20)
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – in corso di costruzione;
- **Soffitta (Sottotetto NON Abitabile)** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 7** – via Luigi Cardone – piano 2 – cat. C/2 – consistenza 78 mq. (oggi soppressa a seguito di variazione del 11.01.2018 prot. CH0004042 con la quale è stato costituito il **sub. 19**).

Successivamente, e precisamente **in data 03/07/2008, a seguito di variazione catastale prot.CH0159513**, attuata dal debitore esecutato, la proprietà pignorata era così identificata:

- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 12** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 15** (ex sub 11) – via Luigi Cardone – piano S1– cat. C/6 – consistenza 15 mq;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 16** (ex sub 11) – via Luigi Cardone - piano S1 – cat. C/6 – consistenza 15 mq;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – in corso di costruzione;
- **Soffitta (Sottotetto NON Abitabile)** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 7** – via Luigi Cardone – piano 2 – cat. C/2 – consistenza 78 mq (oggi soppressa a seguito di variazione del 11.01.2018 prot. CH0004042 con la quale è stato costituito il **sub. 19**).

A seguito delle variazioni catastali eseguite ad espletamento del proprio incarico in data **11/01/2018 dal Geom. Claudio Bottone**, CTU precedentemente nominato per la procedura in oggetto, la proprietà pignorata risultava identificata in Catasto come segue:

- **Cantina** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 12** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 15** (ex sub 11) – via Luigi Cardone –

piano S1– cat. C/6 – consistenza 15 mq;

- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 16** (ex sub 11) – via Luigi Cardone - piano S1 – cat. C/6 – consistenza 15 mq;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 19** (ex sub. 7) – via Luigi Cardone – piano 2 – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani.

Ad oggi, a seguito dell'ultima variazione catastale apportata dalla sottoscritta, relativamente ai soli subalterni 15 e 16, la proprietà pignorata risulta essere così identificata:

- **Cantina** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 12** – via Luigi Cardone - piano S1 – in corso di costruzione;
- **Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 20** (ex sub 15 e Sub 16) – via Luigi Cardone – piano S1– cat. C/6 – consistenza 28 mq;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – in corso di costruzione;
- **Abitazione** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 19** (ex sub. 7) – via Luigi Cardone – piano 2 – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani.

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

Visto le difformità riscontrate, considerato quanto indicato nel Pre-parere del 19.10.2023 rilasciato dal Comune di Vasto, si è provveduto ad effettuare un nuovo accatastamento relativamente ai subalterni 15 e 16 i quali, a seguito di fusione, hanno prodotto il nuovo subalterno 20 di cui:

**Garage** – Catasto Fabbricati - foglio 39 - particella 5382 – **sub 20** (ex sub 15 e Sub 16) – via Luigi Cardone – piano S1– cat. C/6 – consistenza 28 mq;

*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.*

La scrivente ha effettuato delle ricerche presso il Comune di Vasto per accertare le autorizzazioni e le trasformazioni edilizie avvenute nel corso degli anni relative agli immobili in oggetto.

Gli immobili fanno parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano interrato. La

proprietà si trova ubicata in un'area del centro abitato classificata dal Piano Regolatore Generale come "Zona K1 – ex comprensorio 1).

L'intero complesso edilizio a cui appartiene l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è stato realizzato con il Permesso di Costruire n. **499/2004** del 18/05/2005, rilasciato a nome di <<...omissis...>>, proprietario del terreno edificato con la licenza.

Successivamente, in variazione e modifica del Permesso di Costruire di cui sopra di cui sopra, è stato rilasciato il Permesso di Variante n. **535/2007** del 09/07/2008 a nome della <<...omissis...>>, ditta costruttrice subentrata nella realizzazione del complesso edilizio.

Tale pratica di variazione non riguarda alcuna modifica in merito al **corpo "A"**, a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

**Pertanto, per le verifiche di conformità edilizia bisogna tener conto esclusivamente dell'originario P.d.C. n. 499/2004.**

Per quanto riguarda la sismica, in data 18/05/2005, è stato effettuato il **Deposito Sismico n. 1278** a cui è seguita – ad opere completate - la Relazione a Struttura Ultimata n. 9504 del 27/03/2008 ed il rilascio del **Certificato di Collaudo Statico n. 2473 del 16/07/2008.**

In data 31/10/2007, l'attuale proprietario, <<...omissis...>>, unitamente ad altro soggetto, ha inoltrato presso questo stesso ente una richiesta di P.d.C. (Pratica Edilizia n.**508/2007**) per lavori di ristrutturazione finalizzati al recupero abitativo dell'intero piano sottotetto.

L'istruttoria di tale pratica risulta essersi interrotta con la richiesta da parte del Comune di Vasto di documentazione integrativa, trasmessa con una nota del 16/06/2008.

Da quanto risulta dalla documentazione visionata il **P.d.C. non risulta essere stato rilasciato dall'ente comunale.**

Successivamente alla richiesta di recupero abitativo del sottotetto, il proprietario, in data 21/05/2008, ha inoltrato al Comune di Vasto una **D.I.A.** registrata con numero **226-P-2008** per la realizzazione di un muro divisorio nel piano interrato. Tale muro è stato realizzato ma allo stato attuale risulta parzialmente crollato.

La scrivente CTU ha riscontrato, inoltre, durante l'accesso agli atti in Comune per visionare il P.d.C. n. 499/2004, che la pratica non risulta essere presente negli Archivi e, pertanto, la CTU ha informato ufficialmente il Comune stesso e il giudice di tale riscontro.

Si è reso dunque necessario concordare con il Comune una linea per quanto concerne la definizione di ciò che è lo stato assentito e si è stabilito di prendere in considerazione le tavole e la documentazione rinvenute nel deposito sismico effettuato presso il Genio Civile, utilizzate anche per la stesura della presente relazione.

*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;

Tra i vari quesiti posti dalla parte ricorrente vi è quello di **discutere con l'Ufficio Tecnico sulla sanabilità delle opere abusive**, soprattutto in merito all'ampliamento del piano interrato posto sul limite del confine di proprietà.

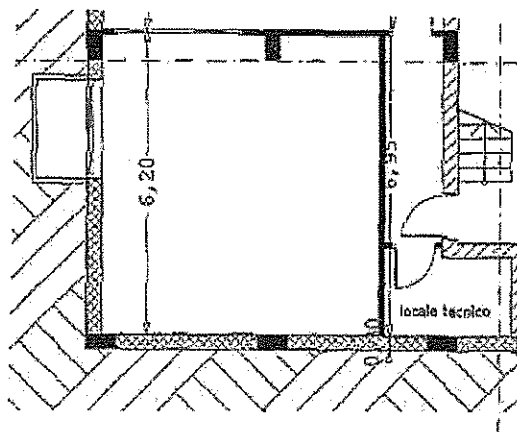
Per la complessità e per la diversa natura delle difformità riscontrate, con lo scopo di poter formulare un giudizio di stima che tenga conto dei costi di sanatoria e/o ripristino dello stato autorizzato degli immobili, la scrivente richiedeva in data 13.09.2022 un **pre-parere formale** per valutare le possibili soluzioni per sanare gli abusi e le difformità sopraelencate sui vari immobili.

Considerata la documentazione presentata, gli atti autorizzativi rilasciati e lo stato di fatto, **sono state riscontrate diverse difformità edilizie** sugli immobili, **di seguito riportate con le relative soluzioni** come da Parere Preventivo del 19.10.2023 espresso dal Comune di Vasto nella figura del Responsabile del Procedimento, [REDACTED]:

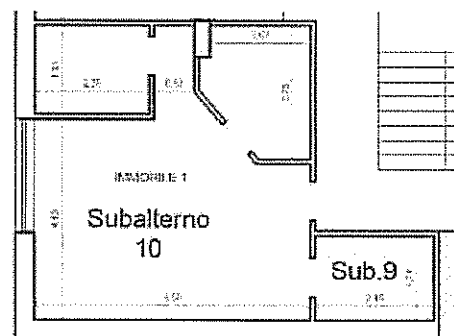
**LOTTO 1: Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 10:**

Locale al piano seminterrato. Diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto autorizzato con PdC 499/2004.

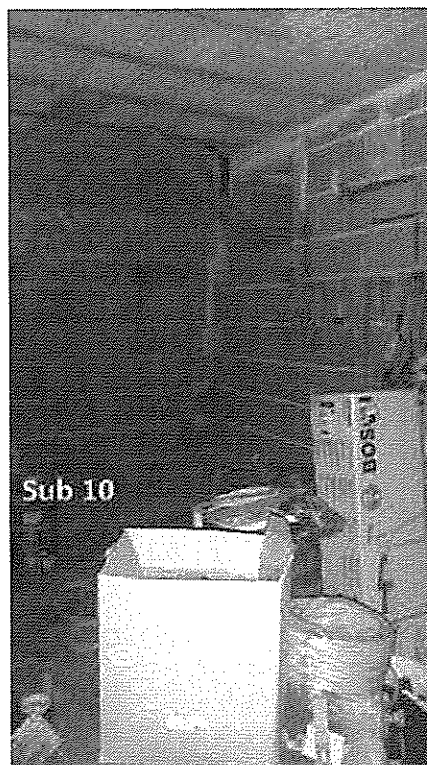
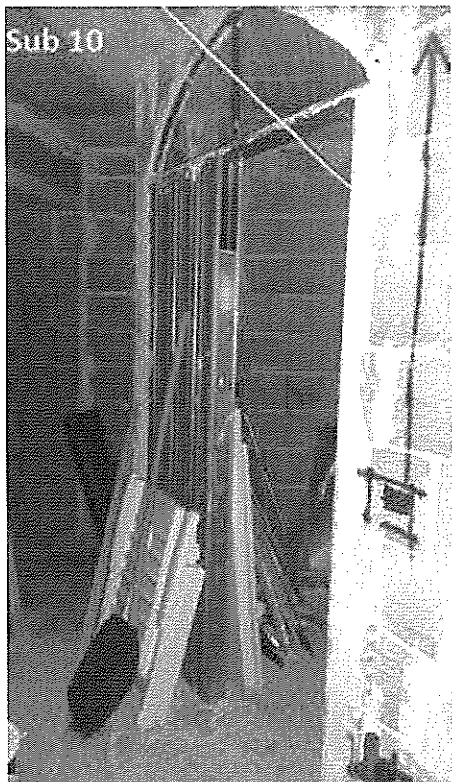
STATO ASSENTITO



STATO DI FATTO



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## SOLUZIONE

La difformità urbanistiche riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di una CLA in sanatoria, previo pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00

Inoltre, si segnala che il subalterno 10 comprende nell'attuale stato di fatto, la porzione più piccola del subalterno 9, registrato in catasto come "Bene comune non censibile".

Essendo autorizzato come locale tecnico e non come vano facente parte del subalterno 10 per risolvere la difformità bisogna ripristinare l'accesso al subalterno 9 dal vano scala comune e chiudere il passaggio tra il subalterno 10 e il subalterno 9.

Il locale si presenta allo stato grezzo, privo di impianti ed in particolare quello elettrico, motivo per cui risulta ancora accatastato in classe catastale F/3.

### ***Costi per la presentazione della pratica***

- Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: 50,00 €
- Sanzione pecuniaria per la Sanatoria: 1.000,00 €

### ***Ulteriori costi relativi al lotto al fine di renderlo Vendibile***

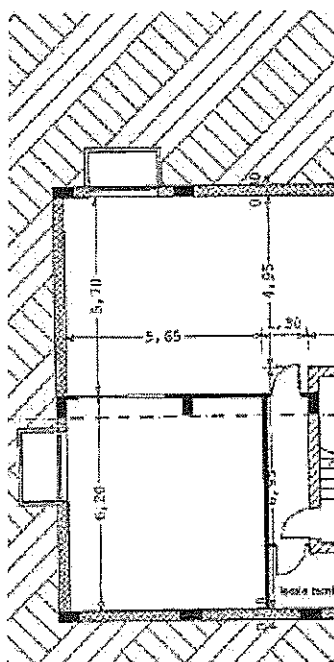
- Costi relativi ai lavori edili di ripristino dell'ingresso condominiale: 1.000,00 €
- Costo per la realizzazione dell'Impianto elettrico (inesistente): 1.300,00 €

- Costo per la finitura ad Intonaco Civile di soffitto e pareti 2.000,00 €
- Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della CILA: 1.500,00 €
- Costo relativo alla pratica di Accatastamento 250,00 €
- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.300,00 €

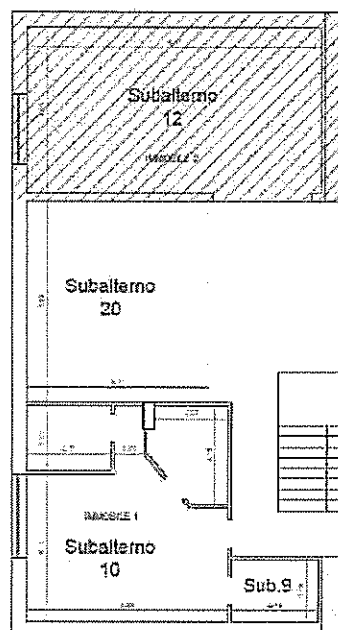
**LOTTO 2: Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 12:**

Box auto realizzato tramite ampliamento del piano interrato **non autorizzato** e realizzato sul lato nord-est **fino al limite di confine con la proprietà adiacente**. Tale ampliamento risulta privo di autorizzazioni ed è stato realizzato in violazione delle norme previste dalle NTA in materia di distanza dai confini (la distanza minima dal confine dei piani interrati deve essere di almeno 1,50 m).

STATO ASSENTITO

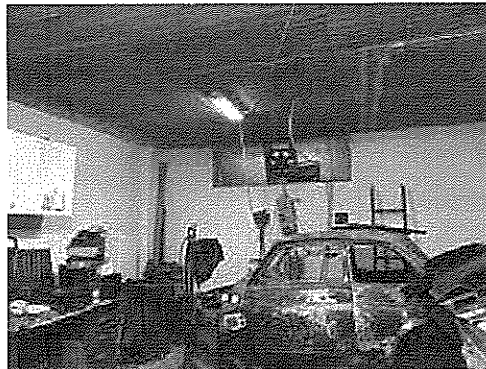
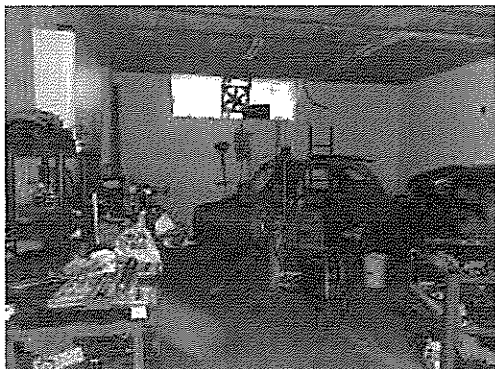


STATO DI FATTO



 Ampliamento non autorizzato

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## SOLUZIONE

Secondo quanto indicato nella **relazione del parere preventivo**, il funzionario sostiene che tali difformità **non possono essere sanate** e pertanto lo stato dei luoghi dovrebbe essere ricondotto a quello dell'ultimo progetto approvato.

Inoltre, dalla relazione del precedente CTU, emergeva la necessità di approfondire la questione strutturale.

Considerato che:

- il fabbricato è fornito di relazione a struttura ultimata e di collaudo strutturale per cui, a parere della scrivente, la **difformità strutturale** risulta essere superata, poiché la struttura è stata realizzata in maniera contestuale alla realizzazione di tutto l'immobile;
- Il ripristino della condizione assentita produrrebbe l'eliminazione del bene;
- La sanatoria con opere, riportando la struttura ad una distanza conforme alla normativa (1.50 m dal confine) non è urbanisticamente possibile in quanto la sanatoria con opere non è prevista dagli strumenti urbanistici;

Alla luce di quanto sopra, a parere della scrivente, l'unico motivo di sanatoria dell'immobile potrebbe essere quello derivante da **una stipula di un accordo con il confinante**, accordo che farebbe venir meno il rispetto della distanza dal confine e quindi legittimerebbe la sanatoria dell'immobile.

Gli oneri concessori e le sanzioni saranno calcolati analiticamente dall'UTC solo dopo la presentazione della pratica, ma possono essere stimati in circa 3.000,00 €.

Il locale allo stato attuale si **presenta parzialmente grezzo, privo di impianti** e pertanto accatastato in classe catastale F/3.

### **Costi per la presentazione della pratica**

- |  |            |
|--|------------|
| • Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto:   | 100,00 €   |
| • Sanzione pecuniaria per la Sanatoria:  | 1.000,00 € |
| • Oneri concessori e sanzioni calcolati dall'Ufficio Tecnico (relativi alla cubatura realizzata in piu rispetto a quanto Autorizzato): | 3.000,00 € |

**Ulteriori costi relativi al lotto al fine di renderlo vendibile**

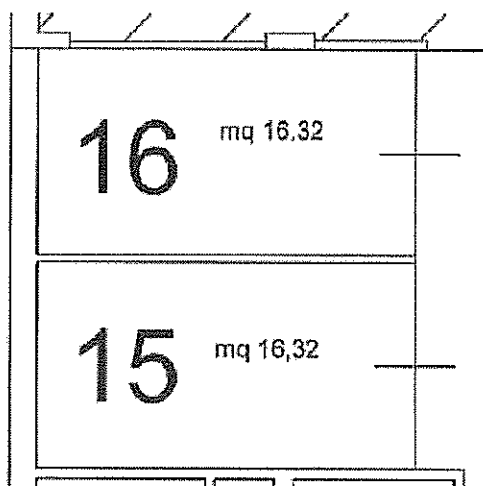
• Costo per la realizzazione dell’Impianto elettrico (inesistente):	1.300,00 €
• Costo per la finitura ad Intonaco Civile _ solo Soffitto	800,00 €
• Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della SCIA:	1.500,00 €
• Costo relativo alla pratica di Accatastamento	250,00 €
• Costo per la richiesta dell’Agibilità	1.000,00 €

Il pavimento è stato già realizzato a pavimento industriale e le pareti risultano essere già intonacate.

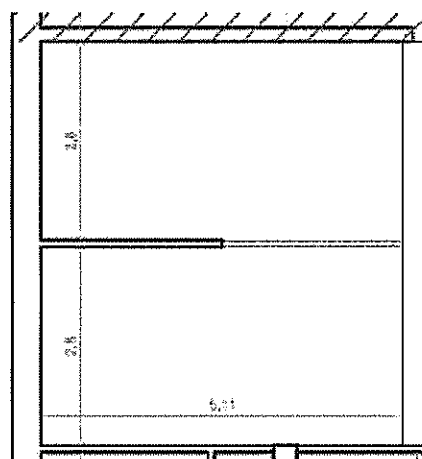
**LOTTO 3: Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 20 (ex Sub 15 e Sub 16):**

Box auto allo stato grezzo, non conforme alla DIA 226-P-2008 per la divisione dei degli attuali box auto 15 e 16. Il muro divisorio realizzato risulta parzialmente crollato.

STATO DI ASSEVERATO CON DIA 226-P-2008

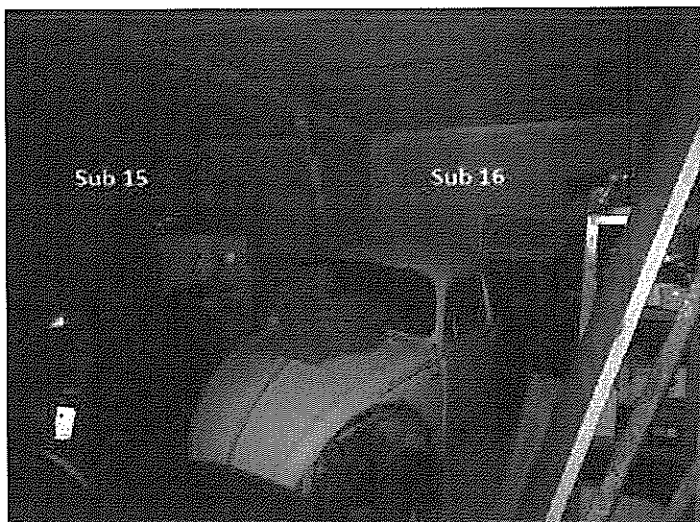


STATO DI FATTO





## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## SOLUZIONE

Le difformità urbanistiche riguardano la realizzazione delle pareti divisorie per la divisione dei due box. La difformità è regolarizzabile tramite il completamento della demolizione della restante parte del tramezzo divisorio, mediante presentazione di una CILA a sanatoria, previo pagamento della sanzione pecuniaria.

Inoltre, si sottolinea che come espresso dal parere preventivo, **il muro divisorio non potrà essere ripristinato** in quanto le dimensioni dei locali garage risultano essere in contrasto con l'Art. 81 delle NTA avendo una superficie <mq. 18.00.

A parere della scrivente, l'interpretazione del Comune di Vasto non tiene conto del diritto acquisito, con la pratica presentata presso il Comune di Vasto, **DIA del 21/05/2008** registrata con numero **226-P-2008**, con la quale è stata resa valida la divisione dei due garage, il tutto perfezionato con l'accatastamento (DIVISIONE del 03/07/2008 Pratica n. CH0159513 in atti dal 03/07/2008) DIVISIONE (n. 5673.1/2008);

Ad ogni buon conto, per tenere fede a quanto indicato dal Comune di Vasto, la sottoscritta ha provveduto all'accatastamento di fusione dei due subalterni in un'unica unità immobiliare.

### **Costi per la presentazione della pratica**

- |  |            |
|--|------------|
| • Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: | 50,00 €    |
| • Sanzione pecuniaria per la Sanatoria:            | 1.000,00 € |

### **Ulteriori costi relativi al lotto al fine di renderlo Vendibile**

- |  |            |
|--|------------|
| • Costo per la demolizione della restante parte divisoria e ripristino | 600,00€    |
| • Costo per la realizzazione dell'Impianto elettrico (inesistente):    | 1.300,00 € |
| • Costo per la finitura ad Intonaco Civile _ Soffitto e Pareti         | 1.300,00 € |
| • Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della CILA:     | 1.500,00 € |

- Costo relativo alla pratica di Accatastamento (effettuata sub 20) 500,00 €
- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.000,00 €

**Nb. Il pavimento è stato già realizzato a pav. Industriale**

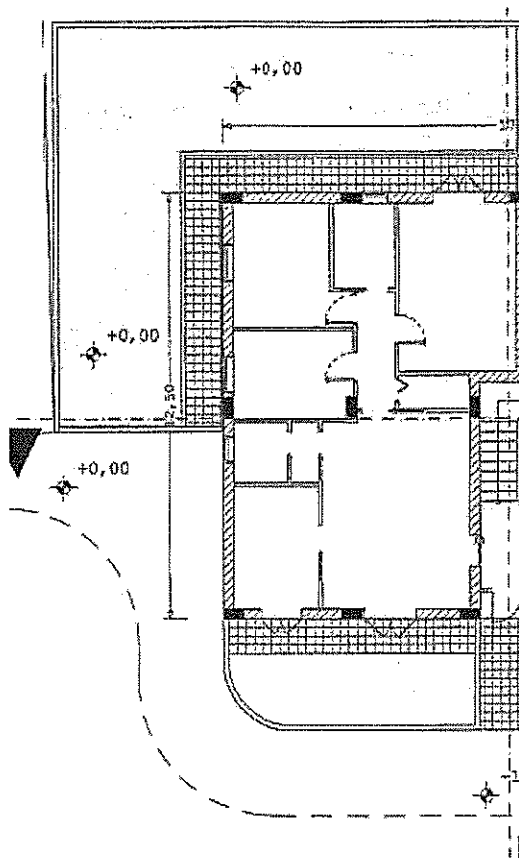
**LOTTO 4 : Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 3:**

Abitazione allo stato grezzo posta al Piano Terra.

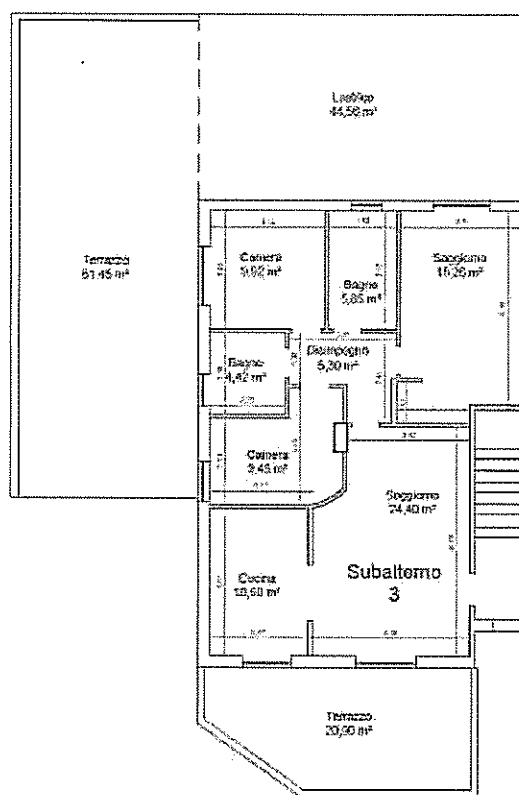
Allo stato attuale risulta difforme a quanto autorizzato con PdC 499/2004.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni ed in alcune modifiche prospettiche.

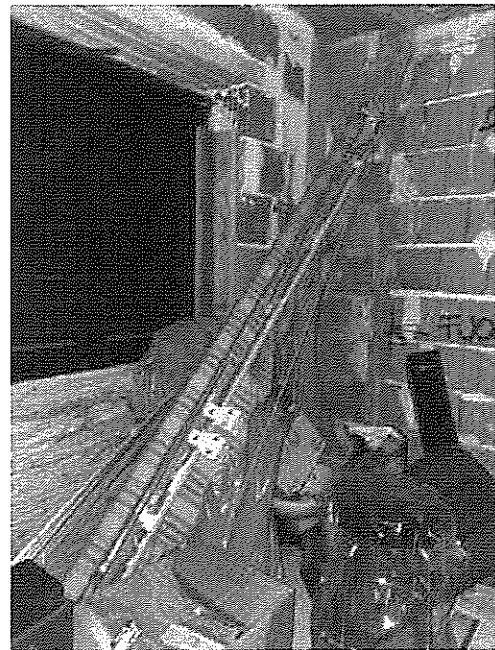
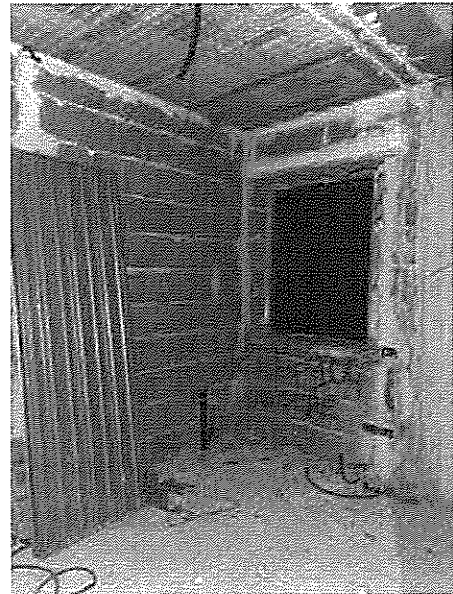
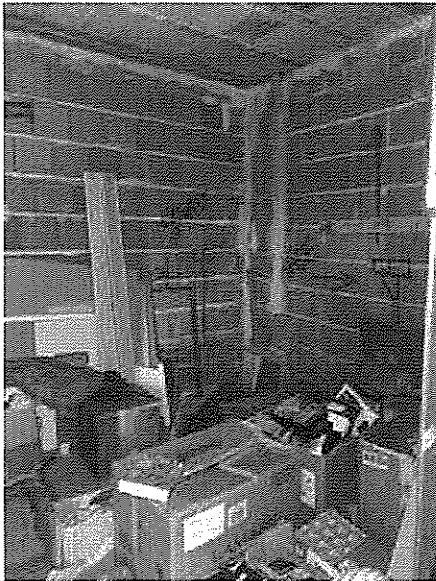
**STATO ASSENTITO**



**STATO DI FATTO**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## SOLUZIONE

Le difformità urbanistiche riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni ed in alcune modifiche prospettive inerente i Balconi che sono stati trasformati in terrazzo.

Per sanare tali difformità è prevista la presentazione di una pratica CILA in sanatoria previo pagamento della sanzione pecuniaria.

I balconi/terrazzi al Piano Terra, comunque risultano essere stati realizzati di forma diversa da quella assentita ma comunque rientrano nella perimetrazione della precedente area a giardino e comunque nell'uso abitativo.

**Secondo quanto riportato nel parere preventivo**, le dimensioni dei balconi differiscono da quelle autorizzate, occorrerà verificare la distanza dai confini e che se non rispettose delle norme, dovranno essere demoliti nella parte eccedente.

A questo punto, la scrivente evidenzia le **difformità riscontrate sui lati a confine** e nello specifico poste sul retro e sul laterale sinistro del fabbricato rientrano nella sagoma autorizzata e quindi non sussiste alcuna problematica.

Le difformità dei balconi **sul prospetto frontale anteriore** del fabbricato risultano sanabili mediante il pagamento della sanzione pecuniaria.

Il locale si **presenta allo stato grezzo, senza alcun tipo di impianto**, pertanto è in classe catastale F/3.

**I terrazzi sono già pavimentati.**

**Costi per la presentazione della pratica**

- |  |            |
|--|------------|
| • Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: | 50,00 €    |
| • Sanzione pecuniaria per la Sanatoria:            | 1.000,00 € |

**Ulteriori costi relativi al lotto al fine di renderlo Vendibile**

- |  |            |
|--|------------|
| • Costo per la realizzazione dell'Impianto elettrico (inesistente):                      | 2.500,00 € |
| • Costo per la realizzazione dell'Impianto Idrico -Termico - Sanitario<br>(inesistente): | 3.000,00 € |
| • Costo per l'acquisto e l'installazione della Caldaia (inesistente):                    | 2.800,00 € |
| • Costo per la realizzazione ulteriori Impianti (Gas _ TV _ Telefono)<br>(inesistente):  | 1.200,00 € |

**Costi per portare finito l'appartamento:**

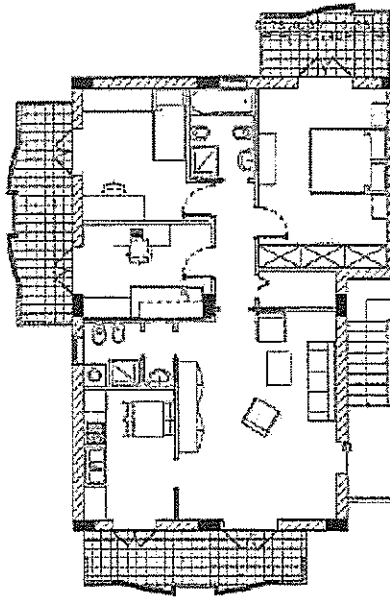
- |   |            |
|---|------------|
| • Costo per la finitura ad Intonaco Civile _Soffitto e Pareti       | 7.000,00 € |
| • Costo per la realizzazione sottofondo e pavimento                 | 6.000,00 € |
| • Costo relativo alle finestre interne (esistono solo le persiane)  | 7.000,00 € |
| • Costo relativo alle porte interne (esiste solo quella d'ingresso) | 3.000,00 € |
| • Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della CILA:  | 1.500,00 € |
| • Costo relativo alla pratica di Accatastamento                     | 500,00 €   |
| • Costo per la richiesta dell'Agibilità                             | 1.000,00 € |

**LOTTO 5 : Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 5:**

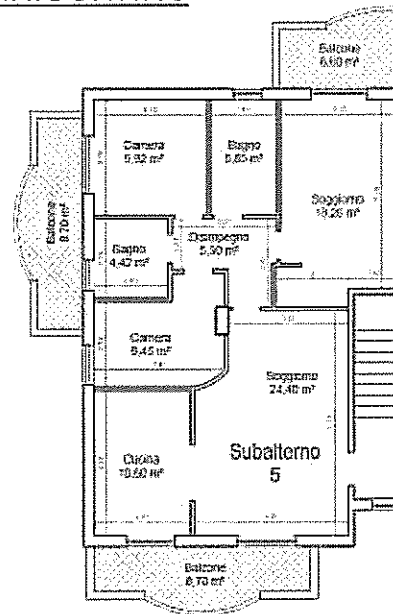
Abitazione allo stato grezzo al Piano Primo.

Allo stato attuale risulta difforme a quanto autorizzato con PdC 499/2004. Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni ed in alcune modifiche prospettiche.

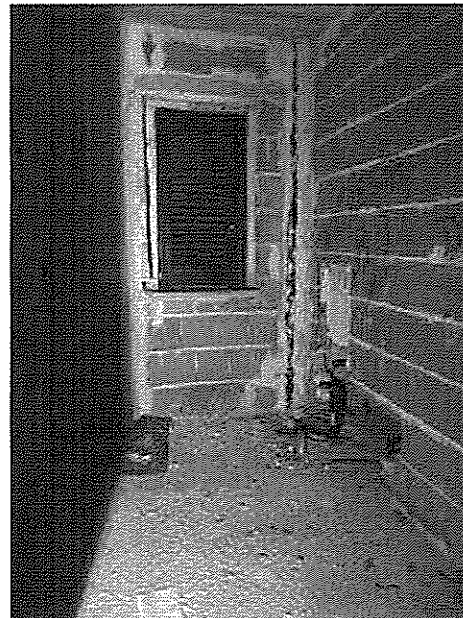
STATO ASSENTITO



STATO DI FATTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## **SOLUZIONE**

Le difformità urbanistiche riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni ed in alcune modifiche prospettiche inerente i Balconi che sono stati realizzati in forma ed in dimensioni diverse da quelle autorizzate.

Per sanare tali difformità è prevista la presentazione di una pratica CILA in sanatoria previo pagamento della sanzione pecuniaria.

**Secondo quanto riportato nel parere preventivo**, viene evidenziato il fatto che se le dimensioni dei balconi differiscono da quelle autorizzate, occorrerà verificare le distanze dai confini e che se non rispettose delle norme, si dovrà procedere con la demolizione nella parte eccedente.

A questo punto la scrivente CTU evidenzia che bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione della parte eccedente, demolizione consistente nel taglio della parte eccedente 10/40 cm e nel ripristino dei parapetti.

**Le difformità dei balconi sul prospetto anteriore del fabbricato** rientrano solamente nella sanatoria prospettica, sanabile mediante il pagamento della sanzione pecuniaria.

Inoltre, il locale si **presenta allo stato grezzo, senza alcun tipo di impianto** e pertanto accatastato in classe catastale F/3.

### **Costi per la presentazione della pratica**

- |  |            |
|--|------------|
| • Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: | 50,00 €    |
| • Sanzione pecuniaria per la Sanatoria:            | 1.000,00 € |

### **Ulteriori costi relativi al lotto al fine di renderlo Vendibile**

- |  |            |
|--|------------|
| • Costo per la realizzazione dell’Impianto elettrico (inesistente):                      | 2.500,00 € |
| • Costo per la realizzazione dell’Impianto Idrico -Termico - Sanitario<br>(inesistente): | 3.000,00 € |
| • Costo per l’acquisto e l’installazione della Caldaia (inesistente):                    | 2.800,00 € |
| • Costo per la realizzazione ulteriori Impianti (Gas _ TV _ Telefono)<br>(inesistente):  | 1.200,00 € |

### **Costi per portare finito l’appartamento:**

- |   |            |
|---|------------|
| • Costo per la finitura ad Intonaco Civile _Soffitto e Pareti                         | 7.000,00 € |
| • Costo per la realizzazione sottofondo e pavimento                                   | 6.000,00 € |
| • Costo relativo alle finestre interne (esistono solo le persiane)                    | 7.000,00 € |
| • Costo relativo alle porte interne (esiste solo quella d’ingresso)                   | 3.000,00 € |
| • Costo per il ripristino delle dim. dell’aggetto del balcone <b>su retro confine</b> | 3.000,00 € |
| • Costo per il ripristino delle dim. dell’aggetto del balcone <b>lato sx confine</b>  | 5.000,00 € |
| • Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della CILA:                    | 1.500,00 € |
| • Costo relativo alla pratica di Accatastamento                                       | 500,00 €   |

- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.000,00 €

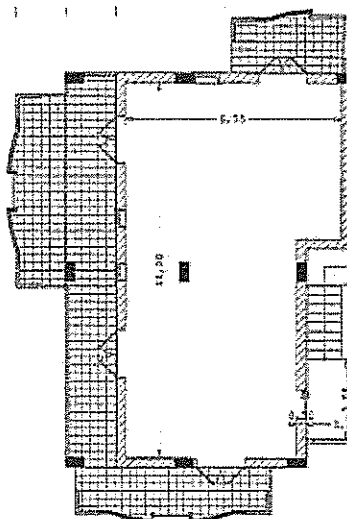
**LOTTO 6 : Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 19:**

Abitazione Piano Secondo Sottotetto.

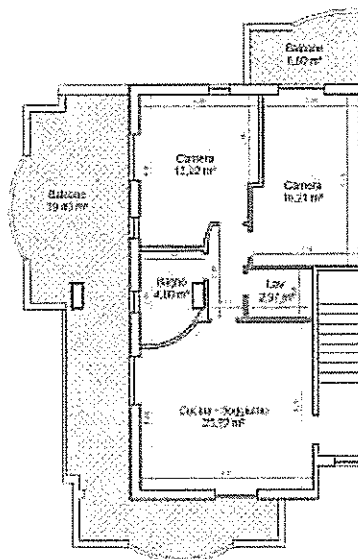
L'immobile risulta ultimato ed utilizzabile come abitazione.

Si tratta di un sottotetto oggetto di recupero abitativo, la cui pratica (Richiesta di PdC, pratica n. 508/2007) non risulta ultimata a seguito di integrazioni richieste dal Comune di Vasto a cui il richiedente non ha dato seguito. *Non risulta quindi che sia stato effettuato il rilascio di PdC.*

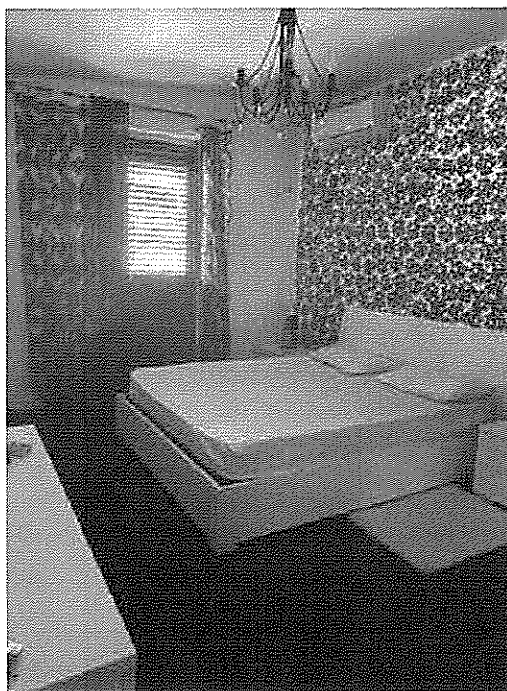
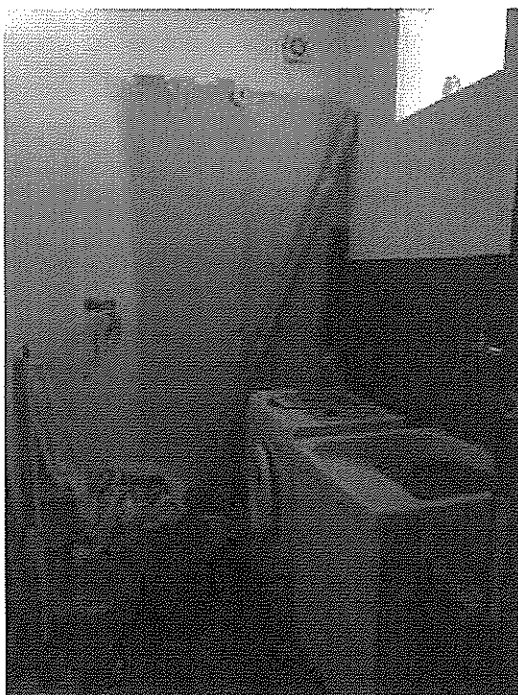
**STATO ASSENTITO**

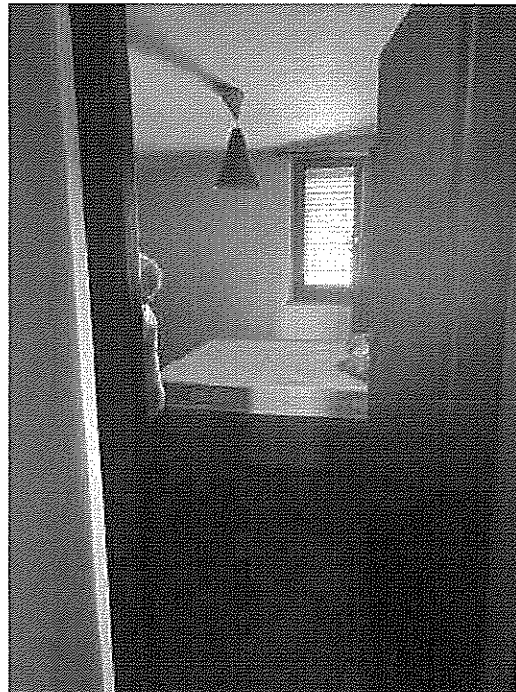
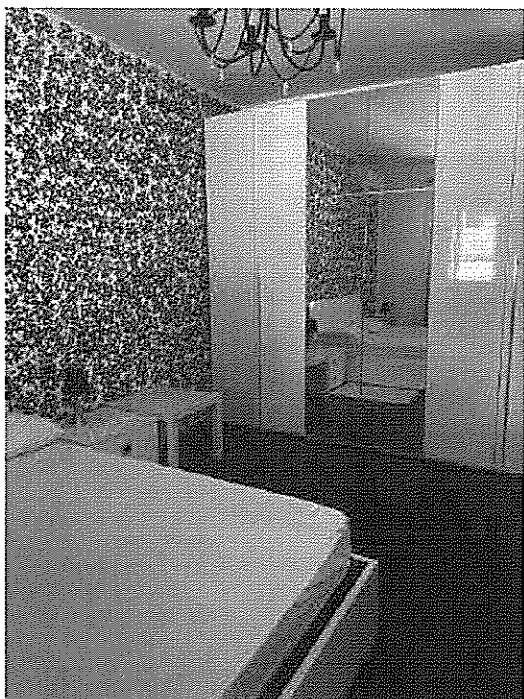


**STATO DI FATTO**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





### SOLUZIONE

Le difformità urbanistiche riguardano la variazione di destinazione d'uso del piano sottotetto, autorizzato come deposito dal Permesso di Costruire 499/2004 ed utilizzato come abitazione allo stato attuale.

**Secondo quanto riportato nel parere preventivo**, il progetto approvato prevede un unico locale soffitta, ragion per cui, per rendere conforme l'immobile **dovrà essere completata la pratica di recupero abitativo del sottotetto** ancora in itinere, previo il pagamento della sanzione pecuniaria relativamente alle ripartizioni interne realizzate senza alcuna autorizzazione.

Essendo la suddetta pratica ancora carente della documentazione necessaria ai fini dell'istruttoria, il tecnico Responsabile del Procedimento non è stato in grado di stimare gli oneri concessori dovuti.

Inoltre, si evidenzia che sono state riscontrate, come ai piani inferiori delle difformità riguardanti i balconi.

Per quanto riguarda le **difformità riscontrate sui lati a confine**, e nello specifico posti sul retro e sul laterale sinistro del fabbricato, essendo i **balconi di dimensioni maggiori** rispetto a quello autorizzato, bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione della parte eccedente, demolizione consistente nel taglio della parte eccedente 10/40 cm., ripristino della soletta e dei parapetti.

**Le difformità dei balconi sul prospetto anteriore del fabbricato** rientrano solamente nella sanatoria prospettica, sanabile mediante il pagamento della sanzione pecuniaria.

Inoltre, è stato constatato dalla scrivente che il locale allo stato attuale è **utilizzato come abitazione**,



possiede ogni tipo di comfort e tecnologia ed è stato accatastato dal precedente CTU Geom. Claudio Bottone in classe catastale A/2

#### **Costi per la presentazione della pratica**

- Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto\_ sanatoria: 100,00 €
- Sanzione pecuniaria per la Sanatoria\_  
(ripartizione interne/modifiche esterne): 1.000,00 €
- Oneri Concessori dovuti ai fini del Recupero Sottotetto\* 8000,00€\*  
(Da una stima comparativa con altri sottotetti rilasciati, si può affermare che la spesa si possa aggirare intorno gli 8.000 €)

\*Tale valore sarà definito esattamente dal Responsabile del Procedimento della pratica del sottotetto, solamente dopo che la stessa sarà completata con le integrazioni dovute e completa in ogni sua parte.

#### **Ulteriori costi relativi al lotto al fine di renderlo Vendibile**

- Costo per il ripristino delle dim. dell'aggetto del balcone su retro confine 3.000,00 €
- Costo per il ripristino delle dim. dell'aggetto del balcone lato sx confine 5.000,00 €
- Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della SCIA: 1.200,00 €
- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.000,00 €

#### **CONCLUSIONI:**

In considerazione di quanto precedentemente relazionato ai fini delle non conformità ed alle soluzioni prospettate per ottemperare alle stesse, si allega il parere preventivo a firma del Responsabile del Procedimento XXXXXXXXXX.

*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;*

I beni pignorati, da ricerche effettuate presso gli organi competenti, non risultano gravati da censo, livello o uso civico e da alcuna 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*

Dalle informazioni assunte e da quanto emerge dalla divisione di fatto dei beni è emerso che non vi è alcun condominio e pertanto non vi sono né spese fisse gestionali né tantomeno quelle relative alla manutenzione degli stessi.

*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.*

Dalle schede catastali/ispezioni ipotecarie ultime non risultano comproprietari e pertanto gli immobili inseriti nei Lotti da 1 al 6 risultano intestati tutti ed esclusivamente (proprietà per 1/1) al <<...omissis...>> nato a <<...omissis...>> il <<...omissis...>> con <<...omissis...>>

*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.*

Su tutti i beni di cui la presente esecuzione immobiliare, gravano le seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni e nello specifico:

Nota di iscrizione Registro generale n. 1709 Registro particolare n. 233 Presentazione n. 142 del 24/01/2007

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/01/2007 Numero di repertorio 6885/1318 Notaio [redacted] Codice fiscale [redacted] Sede VASTO (CH)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale <<...omissis...>> Tasso interesse annuo <<...omissis...>> Tasso interesse semestrale - <<...omissis...>> - Totale <<...omissis...>> Importi variabili \_ Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

A favore di <<...omissis...>> Sede <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>> Domicilio ipotecario eletto <<...omissis...>> Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome <<...omissis...>> Nato il <<...omissis...>> a <<...omissis...>> Sesso <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>> Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore\_ Per la quota di 1/1 Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome <<...omissis...>> Nata il <<...omissis...>> a <<...omissis...>> Sesso <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>>

**Beni interessati al pignoramento:**

Fg 39 P.Ila 5382 Subalterni: 10 - 20 - 12 - 3 - 5 - 19

• **Riepilogo delle Trascrizioni ed Iscrizioni rilevate:**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2006 - Registro Particolare 13573 Registro Generale 20167

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 03/08/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in VASTO(CH)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 23/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VASTO(CH) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale VASTO Repertorio [REDACTED] del 03/09/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VASTO(CH)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 03/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VASTO(CH)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio [REDACTED] del 13/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VASTO (CH)

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

In data 05/10/2023, con prot. nn. 97652 e 97661 è stato richiesto l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Vasto.

In data 16/10/2023 con prot. N 101453 l'Ufficio ha accertato, previa ricerca nella Banca dati dell'Anagrafe Tributaria che il <<...omissis...>> non ha registrato alcun contratto di locazione o comodato, ancora in corso, relativo agli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare, il tutto a firma del Direttore dell'Ufficio Dott.ssa [REDACTED] su delega del Direttore Provinciale [REDACTED].

*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.*

Gli immobili non sono occupati a titolo di locazione. Si veda l'interpello presso l'Agenzia delle Entrate e sua risposta al punto 11) di questa relazione.

*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.*

Gli immobili di cui trattasi, potranno essere venduti in Lotti e non necessitano di alcun frazionamento catastale.

### **LOTTO 1:**

Il lotto n. 1 consta di un locale (precedentemente adibito a rimessa auto) ora adibito a cantina con al suo interno due locali.

Il subalterno 10 comprende nell'attuale stato di fatto, la porzione più piccola del subalterno 9, registrato in catasto come "Bene comune non censibile".

Essendo autorizzato come locale tecnico e non come vano facente parte del subalterno 10, bisognerà ripristinare l'accesso al subalterno 9 dal vano scala comune e chiudere il passaggio tra il subalterno 10 e il subalterno 9, il tutto al fine di poter vendere il bene singolarmente.

### **Descrizione Catastale:**

Il locale si trova attualmente **allo stato grezzo, senza alcun impianto** ed in particolare quello elettrico, e pertanto **non accatastato**.

**Cantina** \_ Foglio 39 - particella 5382 – **sub 10** – via Luigi Cardone - piano S1 - Catasto Fabbricati - classe catastale F/3

### **Iscrizioni IPOTECARIE:**

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/01/2007 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Sede VASTO (CH)

Dati relativi all'IPOTECA o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO <<...omissis...>> Tasso interesse annuo <<...omissis...>> Tasso interesse semestrale - Interessi <<...omissis...>> - Totale <<...omissis...>>

Importi variabili \_ Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

A favore di <<...omissis...>> Sede <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>> Domicilio ipotecario eletto <<...omissis...>> Relativamente all'unità negoziale n. 1

**Per ulteriori Trascrizioni ed Iscrizioni rilevate si veda al punto 10)**

### **LOTTO 2:**

Il lotto n. 2 consta di un locale Box auto realizzato tramite ampliamento del piano interrato non autorizzato e realizzato sul lato nord-est fino al limite di confine con la proprietà adiacente.

Tale ampliamento risulta privo di autorizzazioni ed è stato realizzato in violazione delle norme previste dalle NTA in materia di distanza dai confini.

Tale criticità potrà essere superata come meglio esplicitato al punto 6 relativamente al Lotto 2 (Sub.12), rendendo l'immobile vendibile.

### **Descrizione Catastale:**

Il locale attualmente si presenta **parzialmente allo stato grezzo, senza alcun impianto** ed in

particolare quello elettrico, pertanto in classe catastale F/3

Garage\_ Foglio 39 - particella 5382 – sub 12 – via Luigi Cardone - piano S1 – Catasto Fabbricati classe catastale F/3

### Iscrizioni IPOTECARIE:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/01/2007 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Sede VASTO (CH)

Dati relativi all'IPOTECA o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**  
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

<<...omissis...>> Tasso interesse annuo <<...omissis...>> Tasso interesse semestrale - Interessi  
<<...omissis...>> - Totale <<...omissis...>> Importi variabili \_ Valuta estera - Somma iscritta da aumentare  
automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

A favore di <<...omissis...>> Sede <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>> Domicilio ipotecario  
eletto <<...omissis...>> Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per ulteriori Trascrizioni ed Iscrizioni rilevate si veda al punto 10)

### LOTTO 3:

Il lotto n. 3 consta di un locale Box auto allo stato grezzo. Il muro divisorio realizzato risulta parzialmente crollato. La difformità (urbanistiche riguardano la realizzazione delle pareti divisorie per la divisione dei due box) potrà essere regolarizzata tramite il completamento della demolizione della restante parte del tramezzo divisorio, realizzando un locale Box unico vendibile.

(come espresso dal parere preventivo, **il muro divisorio non potrà essere ripristinato** in quanto le dimensioni dei locali Garage risultano essere in contrasto con l'Art. 81 delle NTA avendo una superficie <mq. 18.00.)

A tal proposito si è provveduto a ri-accatastare il tutto in un unico immobile.

Garage\_ Foglio 39 - particella 5382 – sub. 20 (ex Sub 15 e Sub 16) – via Luigi Cardone – piano S1 – Catasto Fabbricati, categoria C/6, cl 5, consistenza 28 mq, superficie catastale 33 mq. Rendita € 69,41;

### Iscrizioni IPOTECARIE:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/01/2007 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Sede VASTO (CH)

Dati relativi all'IPOTECA o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**  
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale <<...omissis...>> Tasso interesse <<...omissis...>> Tasso interesse semestrale - Interessi  
<<...omissis...>> Spese - Totale <<...omissis...>> Importi variabili \_ Valuta estera - Somma iscritta da  
aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

A favore di <<...omissis...>>. Sede <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>> Domicilio ipotecario eletto <<...omissis...>> Relativamente all'unità negoziale n. 1

**Per ulteriori Trascrizioni ed Iscrizioni rilevate si veda al punto 10)**

#### **LOTTO 4:**

Il lotto n. 4 consta di un'abitazione allo stato grezzo posta al **Piano Terra**. Allo stato attuale risulta difforme a quanto autorizzato. Le difformità urbanistiche riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni ed in alcune modifiche prospettiche inerenti i balconi.

I balconi/terrazzi al Piano Terra risultano essere stati realizzati di forma diversa da quella assentita ma comunque rientrano nella perimetrazione della precedente area a giardino e comunque nell'uso abitativo.

Per il superamento dettagliato delle criticità, le stesse potranno essere superate come meglio esplicitato al punto 6 relativamente al Lotto 4 (Sub.3), rendendo pertanto l'immobile vendibile.

#### **Attualmente l'immobile risulta essere costituito da:**

un ingresso/soggiorno di mq. 24.40\_ una cucina di mq. 10.60\_ un Disimpegno di mq. 5.30 \_ un soggiorno/salotto di mq. 18.26 \_ due bagni di mq. 5.85 e 4.42 mq \_ due camere da letto di 9.92 mq e 9.45 mq. a questo si aggiungono esternamente un Lastrico solaio di mq. 44.56, un terrazzo di mq. 61.45 ed infine un terrazzo di mq. 20.90

**Appartamento** \_ Foglio 39 - particella 5382 – **sub 3** – via Luigi Cardone - piano T – Catasto Fabbricati classe catastale F/3

#### **Iscrizioni IPOTECARIE:**

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/01/2007 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Sede VASTO (CH)

Dati relativi all'IPOTECA o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale <<...omissis...>> Tasso interesse annuo <<...omissis...>> Tasso interesse semestrale - Interessi <<...omissis...>> Spese - Totale <<...omissis...>> Importi variabili \_ Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

A favore di <<...omissis...>> Sede <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>> Domicilio ipotecario eletto <<...omissis...>> Relativamente all'unità negoziale n. 1

**Per ulteriori Trascrizioni ed Iscrizioni rilevate si veda al punto 10)**

## LOTTO 5:

Il lotto n. 5 consta di un'abitazione allo stato grezzo posta al **Piano Primo**. Allo stato attuale risulta difforme a quanto autorizzato. Le difformità urbanistiche riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni ed alcune modifiche prospettiche inerenti i balconi, realizzati di forma e dimensione diversi da quelli autorizzati. Potranno essere superate mediante una sanatoria che prevederà inoltre per i soli balconi a confine sul retro e quello laterale sinistro, un ripristino dello stato dei luoghi (demolizione della parte eccedente), al fine di rendere vendibile il Lotto.

Per il superamento dettagliato delle criticità, si rimanda a quanto esplicito al punto 6 relativamente al Lotto 5 (Sub.5), rendendo pertanto l'immobile vendibile.

### **Attualmente l'immobile risulta essere costituito da:**

un ingresso/soggiorno di mq. 24.40\_ una cucina di mq. 10.60\_ un Disimpegno di mq. 5.30 \_ un soggiorno/salotto di mq. 18.26 \_ due bagni di mq. 5.85 e 4.42 mq \_ due camere da letto di 9.92 mq e 9.45 mq. a questo si aggiungono esternamente due balconi di mq. 8.70 ed un balcone do 6.60 mq (lato confine)

**Appartamento** \_ Foglio 39 - particella 5382 – **sub 5** – via Luigi Cardone - piano 1 – Catasto Fabbricati classe catastale F/3

### **Iscrizioni IPOTECARIE:**

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/01/2007 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Sede VASTO (CH)

Dati relativi all'IPOTECA o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**  
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

<<...omissis...>> Tasso interesse annuo <<...omissis...>> Tasso interesse semestrale - Interessi <<...omissis...>> Spese - Totale <<...omissis...>> Importi variabili \_ Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

A favore di <<...omissis...>> Sede <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>> Domicilio ipotecario eletto <<...omissis...>> Relativamente all'unità negoziale n. 1

**Per ulteriori Trascrizioni ed Iscrizioni rilevate si veda al punto 10)**

## LOTTO 6:

Il lotto n. 6 consta di un'abitazione al **Piano Secondo Sottotetto**. L'immobile risulta ultimato ed utilizzabile come abitazione. Si tratta di un sottotetto oggetto di iter di recupero abitativo non ancora ultimato.

Le difformità urbanistiche riguardano la variazione di destinazione d'uso del piano sottotetto, autorizzato come Deposito/Soffitta ed utilizzato come abitazione allo stato attuale. Le criticità potranno essere superate completando la pratica di recupero abitativo del sottotetto, ancora in itinere, previo il pagamento della sanzione pecuniaria relativamente alle ripartizioni interne realizzate senza alcuna Autorizzazione.

Le difformità urbanistiche inerenti ai balconi, realizzati di forma e dimensioni diverse da quelle autorizzate, potranno essere superate mediante una sanatoria che prevederà inoltre per i soli balconi a confine sul retro e quello laterale sinistro, un ripristino dello stato dei luoghi (demolizione della parte eccedente), al fine di rendere il tutto vendibile.

Per il superamento dettagliato delle criticità, si fa riferimento a quanto esplicito al punto 6 relativamente al Lotto 6 (Sub.19), rendendo pertanto l'immobile vendibile.

**Attualmente l'immobile risulta essere costituito da:**

Un ingresso/soggiorno/cucina di mq. 25.82\_ un Disimpegno di mq. 3.13 \_ un bagno di mq. 4.80 mq \_ due camere da letto di 15.22 mq e 16.21 mq. \_ un lavatoio di mq. 2.97 \_ a questo si aggiungono esternamente un balcone/terrazzo di mq. 39.40 ed un balcone di 6.60 mq (lato confine)

**Appartamento** \_ Foglio 39 - particella 5382 – **sub 19** – via Luigi Cardone – piano 2 – Catasto Fabbricati - cat. A/2, Cl.1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 78mq.

**Iscrizioni IPOTECARIE:**

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/01/2007 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Sede VASTO (CH)

Dati relativi all'IPOTECA o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale <<...omissis...>> Tasso interesse annuo <<...omissis...>> Tasso interesse semestrale - Interessi <<...omissis...>> Spese - Totale <<...omissis...>> Importi variabili \_ Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

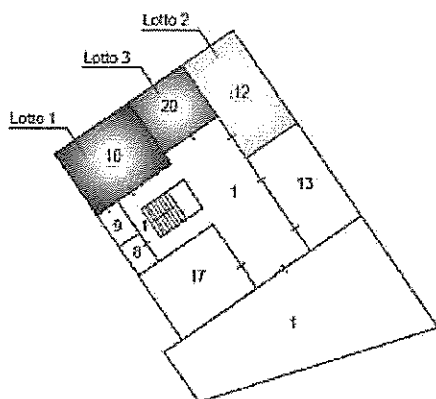
A favore di <<...omissis...>> Sede <<...omissis...>> Codice fiscale <<...omissis...>> Domicilio ipotecario eletto <<...omissis...>> Relativamente all'unità negoziale n. 1

**Per ulteriori Trascrizioni ed Iscrizioni rilevate si veda al punto 10)**

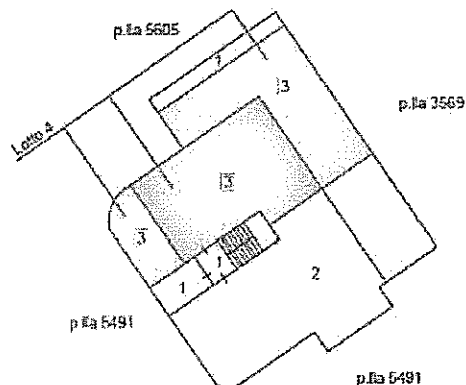
*14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso 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*



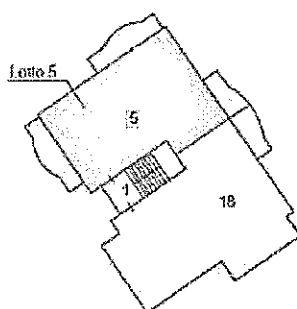
### PIANO SEMINTERRATO



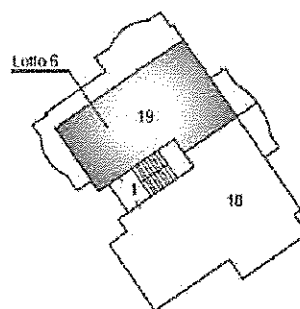
### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



### PIANO SECONDO SOTTOTETTO



#### LOTTO 1:

Il lotto n. 1 consta di un locale (precedentemente adibito a rimessa auto) ora adibito a Cantina con al suo interno due stanze.

Il subalterno 10 comprende nell'attuale stato di fatto, la porzione più piccola del subalterno 9, registrato in catasto come "Bene comune non censibile".

Essendo autorizzato come locale tecnico e non come vano facente parte del subalterno 10, bisognerà ripristinare l'accesso al subalterno 9 dal vano scala comune e chiudere il passaggio tra il subalterno 10 e il subalterno 9, il tutto al fine di poter vendere il bene singolarmente.

**Cantina** \_ Foglio 39 - particella 5382 – sub 10 – via Luigi Cardone - piano S1 - Catasto Fabbricati - classe catastale F/3

### Descrizione Immobile:

L'immobile di cui al LOTTO 1 (Subalterno 10), fa parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra (di cui un sottotetto) ed un piano interrato.

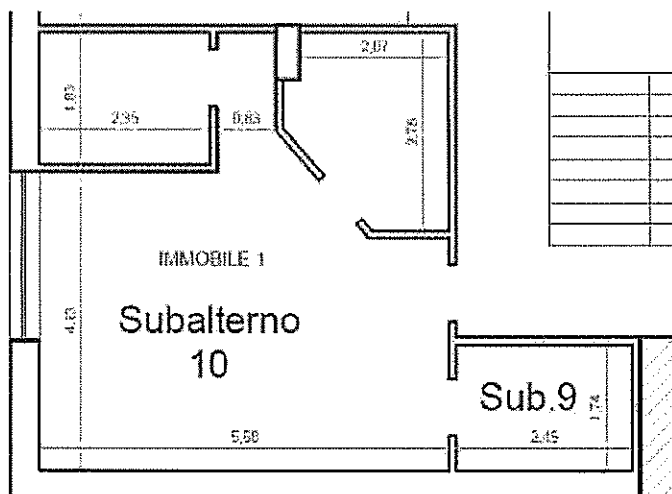
Il fabbricato risulta essere isolato dagli altri 3 facente parte dello stesso Comparto edificatorio, ma possiede in comune con gli altri fabbricati una corte di accesso esterna.

La proprietà, si trova ubicata in un'area del centro abitato classificata dal Piano Regolatore Generale come "Zona K1 – ex comprensorio 1).

L'Immobile, posto al piano interrato, è costituito da un vano più ampio di circa 23.79 mq ai quali bisognerà aggiungere i 4.30 mq della stanza rettangolare ed i 5.30 mq della stanza con il lato inclinato.

Il locale è raggiungibile dall'esterno sia mediante il vano scala interno alla struttura che dalla rampa di accesso ai garage.

Il locale si trova attualmente allo stato GREZZO, senza alcun impianto ed in particolare quello elettrico, mentre la pavimentazione risulta essere del tipo Pavimento Industriale.



### Valutazione ECONOMICA

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni.

La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile.

I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione. I

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili

considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Si fa rilevare che i prezzi di compravendita sono aumentati nel periodo intercorso tra la stima precedente e l'attuale, di contro sono aumentati i costi per le spese tecniche per i professionisti.

Banca dati osservatorio immobiliare dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CHIETI  
 Comune: CASTO  
 Fascia/zone Estimatorie/ESTANZE TERRITORIO  
 Codice di zona: B3  
 Microzona catastale: 3  
 Tipologia prevalente: Box garage  
 Destinazione: Accessoriale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Alloggiamenti civili	NDORMALE	590	880	L	2,4	2,6	N
Alloggiamenti di tipo economico	NDORMALE	455	763	L	2	3	N
Autorimesse	NDORMALE	340	500	L	1,7	2,5	N
Box	NDORMALE	410	610	L	2	3	N
Ville e Villini	NDORMALE	650	1000	L	2,0	4,2	N

In PARTICOLARE:

Poiché non sono presenti le voci di mercato inerenti i locali ad uso "cantina/deposito" si prendono in considerazione i valori della categoria "Autorimessa" C/6 comparabile alla categoria C/2 Cantina/Deposito.

#### Destinazione BOX GARAGE/AUTORIMESSA (Categoria C/6)

Valore min €. 340,00 al mq.      Valore max €. 500 al mq.

Prenderemo pertanto in esame il valore che verosimilmente si avvicina al caso in esame tenendo presente che l'immobile una volta sanato e completato con nuove finiture e materiali avrà un valore assimilabile a quello di una costruzione recentemente ristrutturata. Considerati quindi tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato) si ritiene di poter partire da un valore medio, maggiorato del 15%, pari a 483,00€ al mq.

#### LOTTO 1: Subalterno n. 10 P.I

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Sup. lorda garage: 40.54 mq (34.42 Sun )x 483.0 €/mq      = 19.580,00 €

**Tot. = 19.580,00 €**

Arrotondamenti tot. **19.580,00€**

Tot = **19.580,00 €**

**DEPREZZAMENTO relativo ai Costi per la presentazione della pratica**

- Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: 50,00 €
- Sanzione pecuniaria per la Sanatoria: 1.000,00 €

**DEPREZZAMENTO relativo ai LAVORI necessari ed alle PRATICHE di chiusura iter  
al fine di rendere l'immobile Vendibile**

- Costi relativi ai lavori edili di ripristino dell'ingresso condominiale: 1.000,00 €
- Costo per la realizzazione dell'Impianto elettrico (inesistente): 1.300,00 €
- Costo per la finitura ad Intonaco Civile Soffitto e Pareti 2.000,00 €
- Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della CILA: 1.500,00 €
- Costo relativo alla pratica di Accatastamento 250,00 €
- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.300,00 €

---

**Tot deprezzamento - 8.400,00€**

Tot. = 19.580,00 - 8.400,00 = **11.180,00**

STIMA FINALE (con arrotondamento) **11.180,00 €**

**Il valore attribuito al LOTTO n.1 è pari a 11.180,00€ (undicimilacentottanta/00)**

**LOTTO 2:**

Il lotto n. 2 consta di un locale Box auto realizzato tramite ampliamento del piano interrato non autorizzato e realizzato sul lato nord-est fino al limite di confine con la proprietà adiacente.

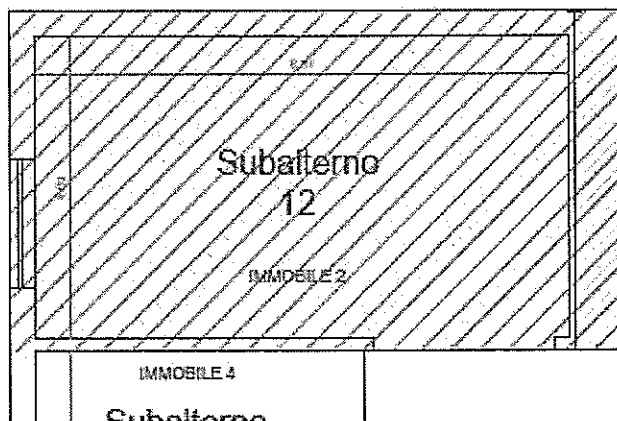
Tale ampliamento risulta privo di autorizzazioni ed è stato realizzato in violazione delle norme previste dalle NTA in materia di distanza dai confini.

Le criticità relative alla non autorizzazione potranno essere superate come meglio esplicitato al punto 6 relativamente al Lotto 2 (Sub.12), rendendo così tale immobile, vendibile.

**Garage\_ Foglio 39 - particella 5382 – sub 12 – via Luigi Cardone - piano S1 – Catasto Fabbricati classe catastale F/3**

### Descrizione Immobile:

L'immobile di cui al LOTTO 2 (Subalterno 12), fa parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra (di cui un sottotetto) ed un piano interrato.



Il fabbricato risulta essere isolato dagli altri 3 facente parte dello stesso Comparto edificatorio, ma possiede in comune con gli altri fabbricati una corte di accesso esterna di collegamento tra di essi. La proprietà, si trova ubicata in un'area del centro abitato classificata dal Piano Regolatore Generale come "Zona K1 – ex comprensorio 1).

L'Immobile, posto al piano interrato, è costituito da un unico vano di circa 39.97 mq.

Il locale è raggiungibile dall'esterno sia mediante il vano scala interno alla struttura che dalla rampa di accesso ai garage. Il locale si trova attualmente allo stato parzialmente grezzo, senza alcun impianto ed in particolare quello elettrico, mentre la pavimentazione risulta essere del tipo Pavimento Industriale.

Nello specifico risultano essere solamente intonacate le pareti perimetrali, mentre risulta allo stato grezzo il soffitto dello stesso.

### Valutazione ECONOMICA

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni.

La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile.

I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione. I

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Si fa rilevare che i prezzi di compravendita sono aumentati nel periodo intercorso tra la stima precedente e l'attuale, di contro sono aumentati i costi per le spese tecniche per i professionisti.

Banca dati osservatorio immobiliare dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CH87

Comune: VASTO

Fascia/zona: Estimatorio: PRESTAZIONE TERRITORIO

Codice di zona: 01

Microzona catastale: n.a.

Tipologie prevalenti: n.a.

Destinazione: n.a.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	680	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	465	740	L	2	3	B
Autorimessa	NORMALE	340	500	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	410	510	L	2	3	N
Vile e Villine	NORMALE	690	1000	L	2,8	4,2	N

In PARTICOLARE:

#### Destinazione BOX GARAGE/AUTORIMESSA (Categoria C/6)

Valore min €. 340,00 al mq.      Valore max €. 500 al mq.

Prenderemo pertanto in esame il valore che verosimilmente si avvicina al caso in esame tenendo presente che l'immobile una volta sanato e completato con nuove finiture e materiali avrà un valore assimilabile a quello di una costruzione recentemente ristrutturata. Considerati quindi tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato) si ritiene di poter partire da un valore medio, maggiorato del 15%, pari a 483,00€ al mq.

Gli oneri accessori e le sanzioni saranno calcolati analiticamente dall'UTC solo dopo la presentazione della pratica, ma possono essere stimati in circa 3.000,00 €.

**LOTTO 2 : Subalterno n. 12 P.I**

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Sup. lorda garage: 46.60 mq (38.97 Sun )x 483,00 €/mq = 22.507,00 €

Tot. = 22.507,00 €

Arrotondamenti tot. 22.510,00€

Tot = 22.510,00€

**DEPREZZAMENTO relativo ai Costi per la presentazione della pratica**

- Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: 100,00 €
- Sanzione pecuniaria per la Sanatoria: 1.000,00 €
- Oneri concessori e sanzioni calcolati dall'Ufficio Tecnico  
(relativi alla cubatura realizzata in piu rispetto a quanto Autorizzato): 3.000,00 €

**DEPREZZAMENTO relativo ai LAVORI necessari ed alle PRATICHE di chiusura iter  
al fine di rendere l'immobile Vendibile**

- Costo per la realizzazione dell'Impianto elettrico (inesistente): 1.300,00 €
- Costo per la finitura ad Intonaco Civile \_ solo Soffitto 800,00 €
- Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della SCIA: 1.500,00 €
- Costo relativo alla pratica di Accatastamento 250,00 €
- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.000,00 €

Tot deprezzamento - 8.950,00€

Tot. = 22.510,00 - 8.950,00 = 13.560,00

STIMA FINALE (con arrotondamento) 13.560,00 €

**Il valore attribuito al LOTTO n.2 è pari a 13.560,00 € (sedicimilacinquecentosessanta/00)**

**LOTTO 3:**

Il lotto n. 3 consiste in un locale Box auto allo stato grezzo, non conforme a causa della divisione in due box.

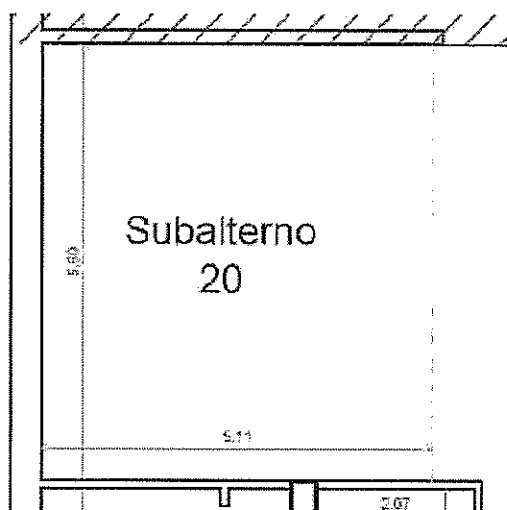
Il muro divisorio realizzato risulta parzialmente crollato.

La difformità (urbanistiche riguardano la realizzazione delle pareti divisorie per la divisione dei due box) sarà regolarizzata tramite il completamento della demolizione della restante parte del tramezzo divisorio, realizzando un locale Box unico vendibile. A tal proposito si è provveduto a ri-accatastare il tutto in un unico immobile.

**Garage\_Foglio 39 - particella 5382 – sub. 20 (ex Sub 15 e Sub 16)– via Luigi Cardone – piano S1 –**  
Catasto Fabbricati, categoria C/6, cl 5, consistenza 28 mq, sup. catastale 33 mq. Rendita € 69,41;

#### **Descrizione Immobile:**

L'immobile di cui al LOTTO 3 (Subalterno 20), fa parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra (di cui un sottotetto) ed un piano interrato.



Il fabbricato risulta essere isolato dagli altri 3 facente parte dello stesso comparto edificatorio, ma possiede in comune con gli altri fabbricati una corte di accesso esterna.

La proprietà, si trova ubicata in un'area del centro abitato classificata dal Piano Regolatore Generale come "Zona K1 – ex comprensorio 1).

L'immobile, posto al piano interrato, è costituito da un unico vano di circa 29 mq.

Il locale è raggiungibile dall'esterno sia mediante il vano scala interno alla struttura che dalla rampa di accesso ai garage.

Il locale si trova attualmente allo stato grezzo, senza alcun impianto ed in particolare quello elettrico, mentre la pavimentazione risulta essere del tipo Pavimento Industriale.

#### **Valutazione ECONOMICA**

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni.

La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite



immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile.

I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione.

In base a quanto descritto, si adatterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Si fa rilevare che i prezzi di compravendita sono aumentati nel periodo intercorso tra la stima precedente e l'attuale, di contro sono aumentati i costi per le spese tecniche per i professionisti.

Banca dati osservatorio immobiliare dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazioni fino 2023 - Semestre 2

Provincia: CH  
Comune: VASTO  
Fasciazione: BOX GARAGE/AUTORIMESSA (C/6)  
Codice di zona: 0  
Mittente: Catasto n. 3  
Tipologia prevalente: non presente  
Cedenziane: non presente

Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locativo (€/mq annuo)		
		Min	Max	Superficie (L/10)	Min	Max	Superficie (L/10)
Abitazione autonoma	NORMALE	500	800	L	24	35	R
Abitazione di collegamento	NORMALE	480	700	L	2	3	R
Autorimessa	NORMALE	340	500	L	1,7	2,5	R
Box	NORMALE	410	650	L	2	3	R
Vile e villette	NORMALE	650	1000	L	2,8	4,2	R

In PARTICOLARE:

**Destinazione BOX GARAGE/AUTORIMESSA (Categoria C/6)**

Valore min €. 340,00 al mq.      Valore max €. 500 al mq.

Prenderemo pertanto in esame il valore che verosimilmente si avvicina al caso in esame tenendo presente che l'immobile una volta sanato e completato con nuove finiture e materiali avrà un valore assimilabile a quello di una costruzione recentemente ristrutturata. Considerati quindi tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato) si ritiene di poter partire da un valore medio, maggiorato del 15%, pari a 483,00€ al mq.

**LOTTO 3 : Subalterno n. 20 P.I (ex sub 15 e Sub 16)**

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Sup. lorda Garage: **33.91 mq** (29.08 Sun ) x 483,00 €/mq = 16.378,00 €

---

**Tot. = 16.378,00 €**

Arrotondamenti tot. 16.380,00€

Tot = 16.380,00€

**DEPREZZAMENTO relativo ai Costi per la presentazione della pratica**

- Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: 50,00 €
- Sanzione pecuniaria per la Sanatoria: 1.000,00 €

**DEPREZZAMENTO relativo ai LAVORI necessari ed alle PRATICHE di chiusura iter  
al fine di rendere l'immobile Vendibile**

- Costo per la demolizione della restante parte divisoria e ripristino 600,00€
- Costo per la realizzazione dell'Impianto elettrico (inesistente): 1.300,00 €
- Costo per la finitura ad Intonaco Civile \_ Soffitto e Pareti 1.300,00 €
- Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della CILA: 1.500,00 €
- Costo relativo alla pratica di Accatastamento (effettuata sub 20) 500,00 €
- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.000,00 €

---

**Tot deprezzamento - 7.250,00€**

Tot. = 16.380,00 - 7250,00 = **9.130,00**

STIMA FINALE (con arrotondamento) **9.130,00 €**

**Il valore attribuito al LOTTO n.3 è pari a 9.130,00€ (novemilacentotrenta/00)**

**LOTTO 4:**

Il lotto n. 4 consta di un'abitazione allo stato grezzo posta al Piano Terra.

Allo stato attuale risulta difforme a quanto autorizzato. Le difformità urbanistiche riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni ed in alcune modifiche prospettiche inerente i Balconi (Laterali e Frontali) che sono diventati terrazzo, e potranno essere superate mediante una sanatoria.

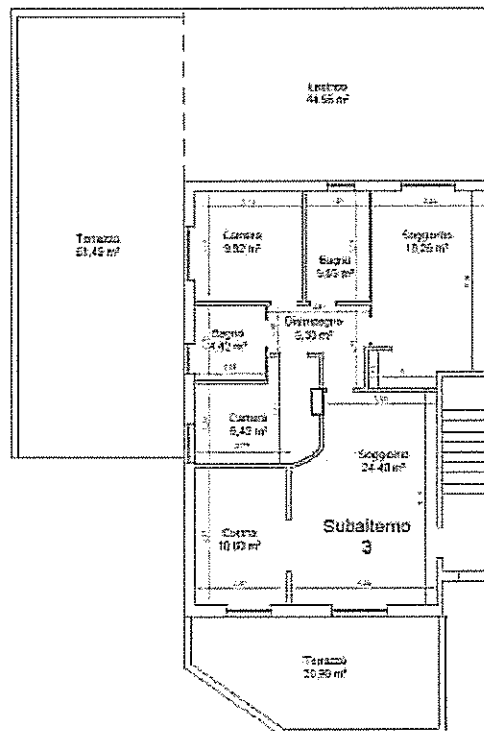
Tali balconi/terrazzi al Piano Terra, risultano essere stati realizzati di forma diversa da quella assentita, ma comunque rientrano nella perimetrazione della precedente area a giardino e comunque nell'uso abitativo.

Per il superamento dettagliato delle criticità, le stesse potranno essere superate come meglio esplicitato al punto 6 relativamente al Lotto 4 (Sub.3), rendendo pertanto l'immobile vendibile.

**Appartamento \_ Foglio 39 - particella 5382 – sub 3 – via Luigi Cardone - piano T – Catasto Fabbricati classe catastale F/3**

#### Descrizione Immobile:

L'immobile di cui al LOTTO 4 (Subalterno 3), fa parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra (di cui un sottotetto) ed un piano interrato.



Il fabbricato risulta essere isolato dagli altri 3 facente parte dello stesso Comparto edificatorio, ma possiede in comune con gli altri fabbricati una corte di accesso esterna di collegamento tra di essi.

La proprietà, si trova ubicata in un'area del centro abitato classificata dal Piano Regolatore Generale come "Zona K1 – ex comprensorio 1).

L'Immobile, posto al piano terreno, è costituito da un ingresso/soggiorno di mq 24.40, una cucina di mq 10.60, un Disimpegno di mq 5.30, un soggiorno/salotto di mq 18.26, due bagni di mq 5.85 e 4.42 mq, due camere da letto di 9.92 mq e 9.45 mq a questo si aggiungono esternamente un Lastrico solare di mq 44.56, un terrazzo di mq 61.45 ed infine un terrazzo di mq 20.90.

Il locale è raggiungibile dall'esterno direttamente dall'entrata principale del palazzo.

Il locale si trova attualmente allo stato completamente GREZZO, senza alcun tipo di impianto; L'Appartamento risulta essere accessoriato solamente da persiane esterne in alluminio preverniciato di colore marrone, mentre al suo interno è privo di finestre.

I TERRAZZI ESTERNI risultano essere già pavimentati.

### **Valutazione ECONOMICA**

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni.

La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile.

I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione. I

In base a quanto descritto, si adatterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Si fa rilevare che i prezzi di compravendita sono aumentati nel periodo intercorso tra la stima precedente e l'attuale, di contro sono aumentati i costi per le spese tecniche per i professionisti.

Banca dati osservatorio immobiliare dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CH/CI  
 Comune: CASTEL  
 Fascia/zona Est./sub/area/RESTANTE FERRODIO  
 Codice di zona: R3  
 Microzona catastale n. 1  
 Tipologia prevalente: fin. gre./vite  
 Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/70)	Min	Max	Superficie (L/70)
Abitazioni civili	NORMALE	590	880	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	499	740	L	2	3	N
Subalterne	NORMALE	340	500	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	410	610	L	3	3	N
Ville e Villini	NORMALE	690	1000	L	2,8	4,2	N

In PARTICOLARE:

### **Destinazione Abitazione Civile (Categoria A/3)**

Valore min €. 590,00 al mq.      Valore max €. 880 al mq.

Prenderemo pertanto in esame il valore che verosimilmente si avvicina al caso in esame tenendo presente che l'immobile una volta sanato e completato con nuove finiture e materiali avrà un valore assimilabile a quello di una costruzione recentemente ristrutturata. Considerati tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato) si ritiene di poter partire da un valore medio, maggiorato del 15%, pari a 845,00€ al mq.

Per le aree scoperte, balconi e terrazzi si considera 1/3 del prezzo come da tariffe di estimo catastale.

### **LOTTO 4: Subalterno n. 3 P.T**

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Sup. lorda appartamento: <b>102.08 mq</b> (88.20 Sun ) x	845,00 €/mq	= 86.866,00 €
Sup. lorda terrazzo e balcone: <b>88.46 mq</b> (82.35 Sun ) x	300,00 €/mq	= 26.538,00 €
Sup. lorda lastrico: <b>44.56 mq</b> (44.56 Sun ) x	300,00 €/mq	= 13.368,00 €

**Tot. = 126.772,00 €**

Arrotondamenti tot. **126.770,00 €**

Tot = **126.770,00 €**

### **DEPREZZAMENTO relativo ai Costi per la presentazione della pratica**

- Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: 50,00 €

- Sanzione pecuniaria per la Sanatoria: 1.000,00 €

**DEPREZZAMENTO relativo ai LAVORI necessari ed alle PRATICHE di chiusura iter  
al fine di rendere l'immobile vendibile**

- Costo per la realizzazione dell'Impianto elettrico (inesistente): 2.500,00 €
- Costo per la realizzazione dell'Impianto Idrico -Termico - Sanitario  
(inesistente): 3.000,00 €
- Costo per l'acquisto e l'installazione della Caldaia (inesistente): 2.800,00 €
- Costo per la realizzazione ulteriori Impianti (Gas \_ TV \_ Telefono)  
(inesistente): 1.200,00 €

**Costi per portare finito l'appartamento:**

- Costo per la finitura ad Intonaco Civile \_Soffitto e Pareti 7.000,00 €
- Costo per la realizzazione sottofondo e pavimento 6.000,00 €
- Costo relativo alle finestre interne (esistono solo le persiane) 7.000,00 €
- Costo relativo alle porte interne (esiste solo quella d'ingresso) 3.000,00 €
  
- Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della CILA: 1.500,00 €
- Costo relativo alla pratica di Accatastamento 500,00 €
- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.000,00 €

---

**Tot deprezzamento - 36.550,00€**

Tot. = 126.770,00 - 36.550,00 = **90.220,00**

STIMA FINALE (con arrotondamento) **90.220,00 €**

**Il valore attribuito al LOTTO n.4 è pari a 90.220,00 € (novantamila duecentoventi/00)**

**LOTTO 5:**

Il lotto n. 5 consta di un'abitazione allo stato grezzo posta al **Piano Primo**. Allo stato attuale risulta difforme a quanto autorizzato.

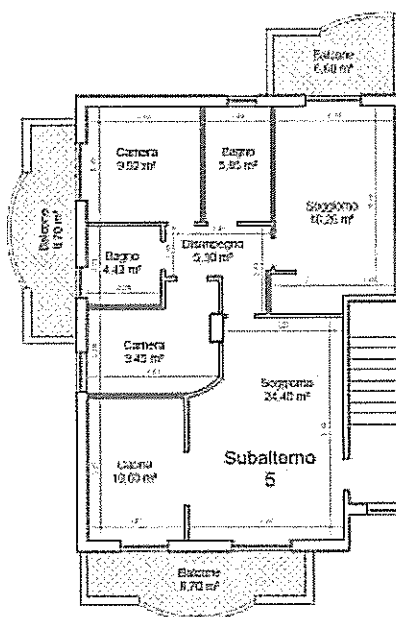
Le difformità urbanistiche riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni ed in alcune modifiche prospettiche inerente i Balconi (Frontali) realizzati di forma e dimensione diversi da quelli autorizzati, e potranno essere superate mediante una sanatoria che prevederà inoltre per il balcone a confine sul retro e quello sul prospetto laterale sinistro della palazzina, un ripristino dello stato dei luoghi (demolizione della parte eccedente), al fine di rendere vendibile il Lotto.

Per il superamento dettagliato delle criticità, le stesse potranno essere superate come meglio esplicitato al punto 6 relativamente al Lotto 5 (Sub.5), rendendo pertanto l'immobile vendibile.

**Appartamento** \_ Foglio 39 - particella 5382 – sub 5 – via Luigi Cardone - piano 1 – Catasto Fabbricati classe catastale F/3

### Descrizione dell'Immobile

L'immobile di cui al LOTTO 5 (Subalterno 5), fa parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra (di cui un sottotetto) ed un piano interrato.



Il fabbricato risulta essere isolato dagli altri 3 facente parte dello stesso Comparto edificatorio, ma possiede in comune con gli altri fabbricati una corte di accesso esterna di collegamento tra di essi.

La proprietà, si trova ubicata in un'area del centro abitato classificata dal Piano Regolatore Generale come "Zona K1 – ex comprensorio 1).

L'Immobile, posto al piano Primo, è costituito da un ingresso/soggiorno di mq. 24.40\_ una cucina di mq. 10.60\_ un Disimpegno di mq. 5.30 \_ un soggiorno/salotto di mq. 18.26 \_ due bagni di mq. 5.85 e 4.42 mq \_ due camere da letto di 9.92 mq e 9.45 mq. a questo si aggiungono esternamente due balconi di mq. 8.70 ed un balcone do 6.60 mq (lato confine sul retro).

Il locale è raggiungibile dall'esterno tramite il vano scala interno al fabbricato stesso.

Lo stesso si trova attualmente allo stato completamente GREZZO, senza alcun tipo di impianto; L'Appartamento risulta essere accessoriato solamente da persiane esterne in alluminio preverniciato di colore marrone, mentre al suo interno è privo di finestre.

I TERRAZZI ESTERNI risultano essere già pavimentati.

### Valutazione ECONOMICA

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni.

La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile.

I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione. I

In base a quanto descritto, si adatterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Si fa rilevare che i prezzi di compravendita sono aumentati nel periodo intercorso tra la stima precedente e l'attuale, di contro sono aumentati i costi per le spese tecniche per i professionisti.

Banca dati osservatorio immobiliare dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Prodotto: CH/CH  
 Comune: VASTO  
 Fascio/Comune/Sezione/Quartiere/Località: 16200/1/1/1  
 Codice di zona: 0  
 Microzona catastale: N.3  
 Tipologia prevalente: Non presente  
 Destinazione: Abitazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	880	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	740	L	2	3	N
Abitazione	NORMALE	340	560	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	410	590	L	2	3	N
Cile e fillin	NORMALE	690	1000	L	2,8	4,1	N

In PARTICOLARE:

#### ***Destinazione Abitazione Civile (Categoria A/3)***

Valore min €. 590,00 al mq.      Valore max €. 880 al mq.

Prenderemo pertanto in esame il valore che verosimilmente si avvicina al caso in esame tenendo



presente che l'immobile una volta sanato e completato con nuove finiture e materiali avrà un valore assimilabile a quello di una costruzione recentemente ristrutturata. Considerati quindi tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato) si ritiene di poter partire da un valore medio, maggiorato del 15% , pari a 845,00€ al mq.

Per le aree scoperte, balconi e terrazzi si considera 1/3 del prezzo come da tariffe di estimo catastale.

<b>LOTTO 5 : Subalterno n. 5 P.1</b>
--------------------------------------

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Sup. lorda appartamento <b>102.08 mq</b> (88.20 Sun ) x 845,00 €/mq	=	86.866,00	€
Sup. lorda balconi n. 3 : <b>26.96 mq</b> (23.80 Sun ) x 300,00 €/mq	=	8.088,00	€

---

	<b>Tot.</b>	=	<b>94.954,00 €</b>
--	-------------	---	--------------------

Arrotondamenti tot. 94.950,00 €

Tot = **94.950,00 €**

**DEPREZZAMENTO relativo ai Costi per la presentazione della pratica**

- Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto: 50,00 €
- Sanzione pecuniaria per la Sanatoria: 1.000,00 €

**DEPREZZAMENTO relativo ai LAVORI necessari ed alle PRATICHE di chiusura iter al fine di rendere l'immobile vendibile**

- Costo per la realizzazione dell'Impianto elettrico (inesistente): 2.500,00 €
- Costo per la realizzazione dell'Impianto Idrico -Termico - Sanitario (inesistente): 3.000,00 €
- Costo per l'acquisto e l'istallazione della Caldaia (inesistente): 2.800,00 €
- Costo per la realizzazione ulteriori Impianti (Gas \_ TV \_ Telefono) (inesistente): 1.200,00 €

**Costi per portare finito l'appartamento:**

- Costo per la finitura ad Intonaco Civile \_Soffitto e Pareti 7.000,00 €
- Costo per la realizzazione sottofondo e pavimento 6.000,00 €
- Costo relativo alle finestre interne (esistono solo le persiane) 7.000,00 €
- Costo relativo alle porte interne (esiste solo quella d'ingresso) 3.000,00 €
- Costo per il ripristino delle dim. dell'aggetto del balcone **su retro confine** 3.000,00 €
- Costo per il ripristino delle dim. dell'aggetto del balcone **lato sx confine** 5.000,00 €

• Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della CILA:	1.500,00 €
• Costo relativo alla pratica di Accatastamento	500,00 €
• Costo per la richiesta dell'Agibilità	1.000,00 €

---

**Tot deprezzamento - 44.550,00€**

Tot. = 94.950,00 - 44.550,00 = **50.400,00**

STIMA FINALE (con arrotondamento) **50.400,00 €**

**Il valore attribuito al LOTTO n.5 è pari a 50.400,00 €**

**(cinquantamilaquattrocento/00)**

### **LOTTO 6:**

Il lotto n. 6 consta di un'abitazione al **Piano Secondo Sottotetto**.

L'immobile risulta ultimato ed utilizzabile come abitazione.

Si tratta di un sottotetto oggetto di recupero abitativo, la cui pratica non risulta ultimata.

Le difformità urbanistiche riguardano la variazione di destinazione d'uso del piano sottotetto, autorizzato come Deposito/Soffitta ed utilizzato come abitazione allo stato attuale.

Le criticità potranno essere superate completando la pratica di recupero abitativo del sottotetto, ancora in itinere, previo il pagamento della sanzione pecuniaria relativamente alle ripartizioni interne realizzate senza alcuna Autorizzazione.

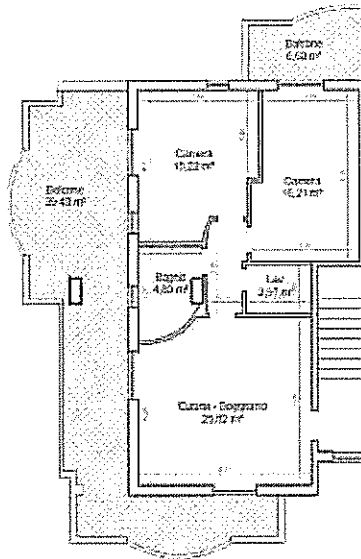
Inoltre, le difformità urbanistiche inerenti i balconi realizzati di forma e dimensione diversi da quelli autorizzati, potranno essere superate mediante una sanatoria che prevederà per il solo balcone a confine sul retro, e quello sul prospetto laterale sinistro della palazzina, un ripristino dello stato dei luoghi (demolizione della parte eccedente), al fine di rendere il tutto vendibile.

Per il superamento dettagliato delle criticità, le stesse potranno essere superate come meglio esplicitato al punto 6 relativamente al Lotto 6 (Sub.19), rendendo pertanto l'immobile vendibile.

**Appartamento** \_ Foglio 39 - particella 5382 – **sub 19** – via Luigi Cardone – piano 2 – Catasto Fabbricati - cat. A/2, Cl.1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 78 mq.

### **Descrizione dell'Immobile**

L'immobile di cui al LOTTO 6 (Subalterno 19), fa parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra (di cui un sottotetto) ed un piano interrato.



Il fabbricato risulta essere isolato dagli altri 3 facente parte dello stesso Comparto edificatorio, ma possiede in comune con gli altri fabbricati una corte di accesso esterna di collegamento tra di essi.

La proprietà, si trova ubicata in un'area del centro abitato classificata dal Piano Regolatore Generale come "Zona K1 – ex comprensorio 1).

L'Immobile posto al piano Secondo Sottotetto è costituito da un ingresso/soggiorno/cucina di mq. 25.82 \_ un Disimpegno di mq. 3.13 \_ un bagno di mq. 4.80 mq \_ due camere da letto di 15.22 mq e 16.21 mq. \_ un lavatoio di mq. 2.97 \_ a questo si aggiungono esternamente un balcone/terrazzo di mq. 39.40 ed un balcone do 6.60 mq (lato confine sul retro)

Il locale è raggiungibile dall'esterno tramite il vano scala interno al fabbricato stesso.

Lo stesso si trova attualmente allo stato completamente FINITO in ogni sua parte.

Possiede ogni tipo di comfort, tale da renderlo completamente abitabile sotto ogni punto di vista.

### Valutazione ECONOMICA

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetico comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni.

La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato

immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile.

I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione. I

In base a quanto descritto, si adatterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Si fa rilevare che i prezzi di compravendita sono aumentati nel periodo intercorso tra la stima precedente e l'attuale, di contro sono aumentati i costi per le spese tecniche per i professionisti.

Banca dati osservatorio immobiliare dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CHIEI

Comune: VASTO

Fascia/zona: Contrasto/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R9

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: R90 - pariete

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civile	NORMALE	590	880	L	2,4	3,6	N
Abitazione di tipo economico	NORMALE	495	740	L	2	3	N
Autori/mese	NORMALE	340	300	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	430	610	L	3	3	N
Ville e Villini	NORMALE	650	1000	L	2,8	4,2	N

In PARTICOLARE:

#### Destinazione Abitazione Civile (Categoria A/3)

Valore min €. 590,00 al mq.      Valore max €. 880 al mq.

Prenderemo pertanto in esame il valor che verosimilmente si avvicina al caso in esame, considerati tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato) si ritiene di poter partire da un valore medio, maggiorato del 15% , pari a 845,00€ al mq.

Per le aree scoperte, balconi e terrazzi si considera 1/3 del prezzo come da tariffe di estimo catastale.

**LOTTO 7 : Subalterno n. 19 P.2 sottotetto**

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Sup. lorda appartamento:	<b>80.00 mq</b> (65.02 Sun ) x 845,00 €/mq	= 67.600,00 €
Sup. lorda terrazzo/balcone:	<b>44.20 mq</b> (39.40 Sun ) x 300,00 €/mq	= 13.260,00 €

---

**Tot. = 80.860,00 €**

Arrotondamenti tot. 80.860,00€

Tot = 80.860,00€

**DEPREZZAMENTO relativo ai Costi per la presentazione della pratica**

- Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Vasto\_ sanatoria: 100,00 €
- Sanzione pecuniaria per la Sanatoria  
(ripartizione interne/modifiche esterne): 1.000,00 €
- Oneri Concessori dovuti ai fini del Recupero Sottotetto 8000,00€

(Da una stima comparativa con altri sottotetti rilasciati, si può affermare che la spesa si possa aggirare intorno gli 8.000 € tale valore sarà definito esattamente dal Responsabile del Procedimento della pratica del sottotetto, solamente dopo che la stessa sarà completata con le integrazioni dovute e definita in ogni sua parte )

**DEPREZZAMENTO relativo ai LAVORI necessari ed alle PRATICHE di chiusura iter  
al fine di rendere l'immobile vendibile**

- Costo per il ripristino delle dim. dell'aggetto del balcone **su retro confine** 3.000,00 €
- Costo per il ripristino delle dim. dell'aggetto del balcone **lato sx confine** 5.000,00 €
  
- Costi per spese tecniche relativi alla presentazione della SCIA: 1.200,00 €
- Costo per la richiesta dell'Agibilità 1.000,00 €

---

**Tot deprezzamento -19.300,00 €**

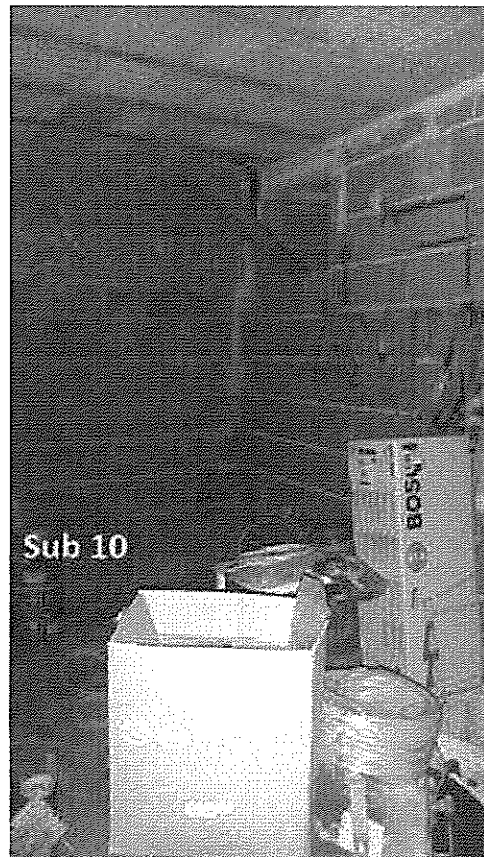
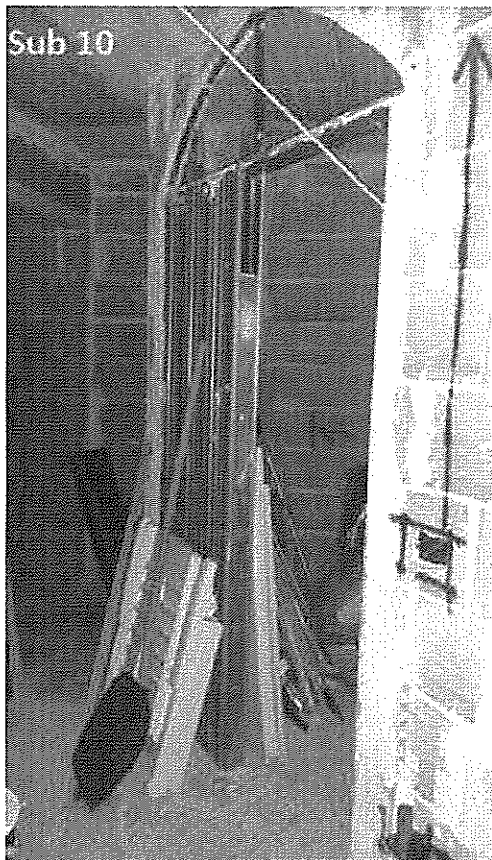
Tot. = 80.860,00 - 19.300,00 = **61.560,00**

STIMA FINALE (con arrotondamento) **61.560,00 €**

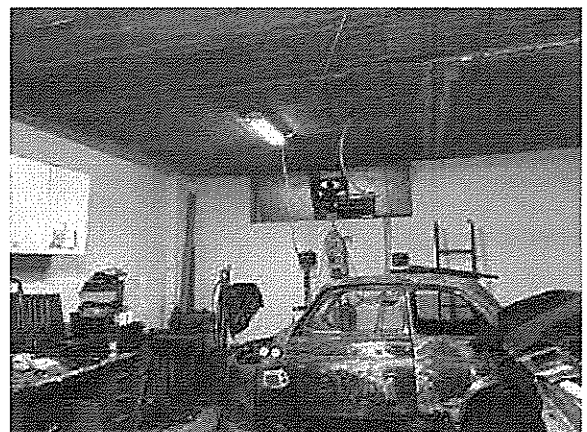
**Il valore attribuito al LOTTO n.6 è pari a 61.560,00 € (sessantunomilacinquecetosessanta/00)**

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.

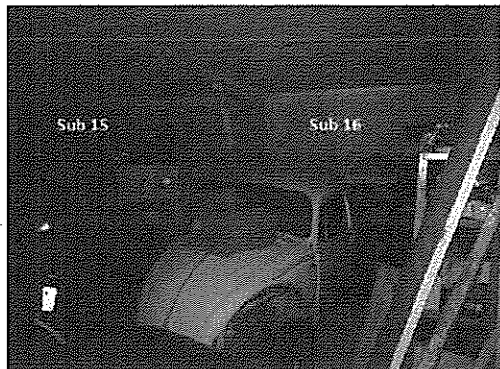
**1 LOTTO 1, Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 10:**



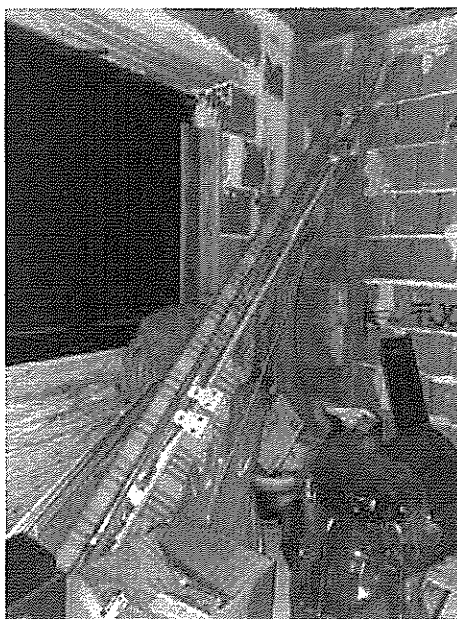
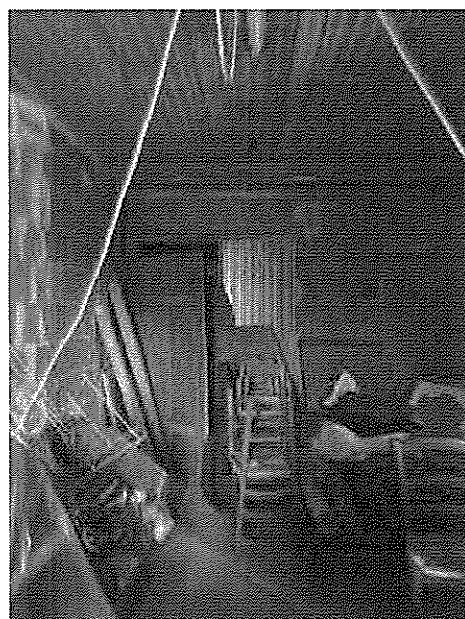
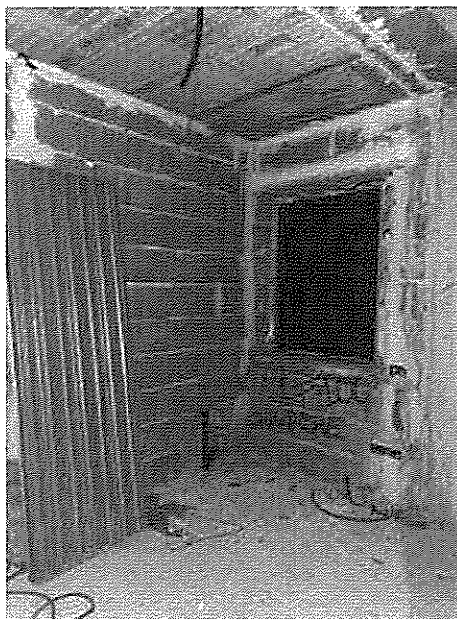
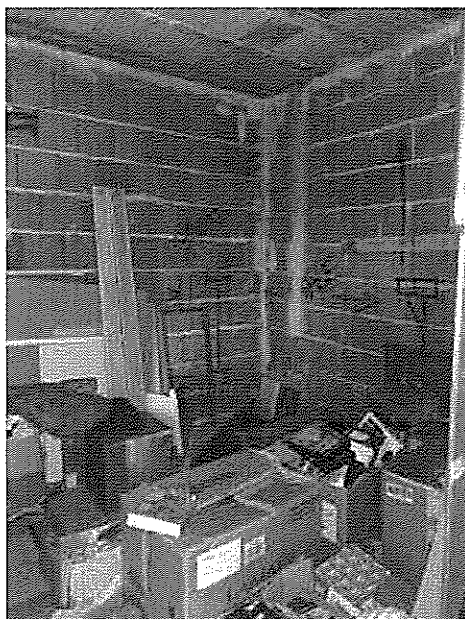
**2 LOTTO 2, Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 12:**



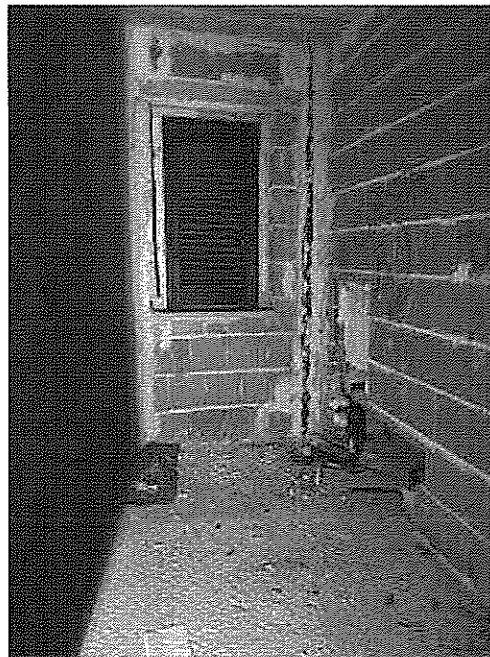
**3 LOTTO 3, Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 20 (ex Sub 15 e Sub 16)**



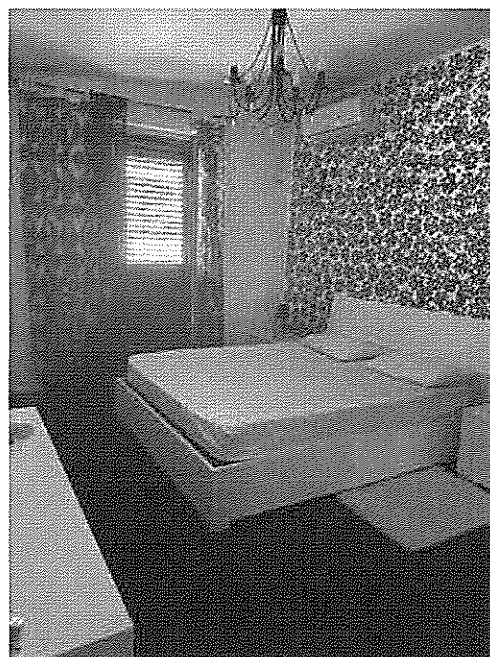
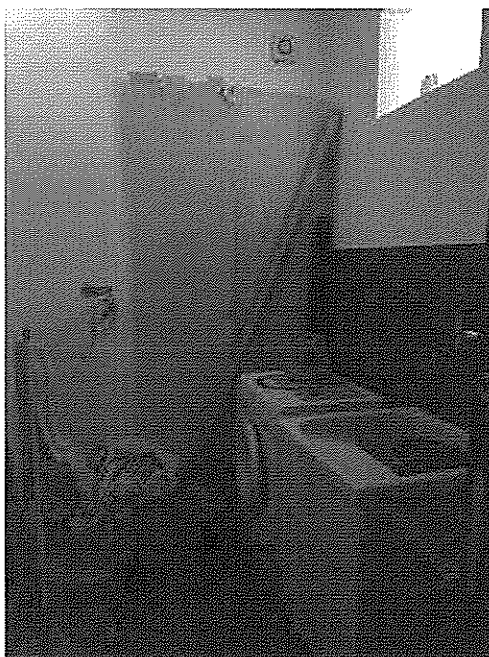
**4 LOTTO 4, Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 3**



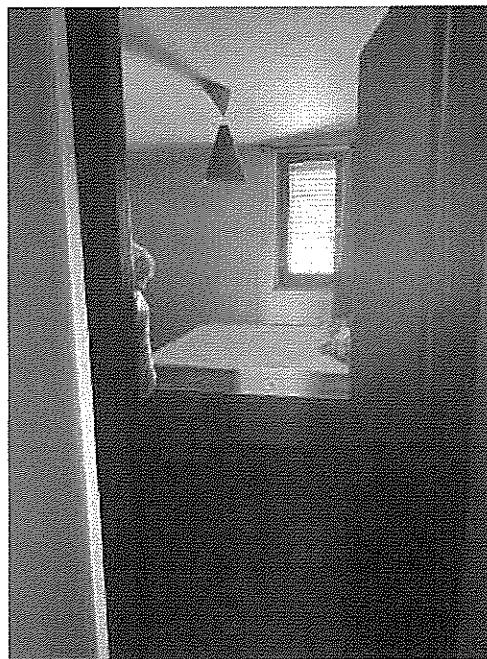
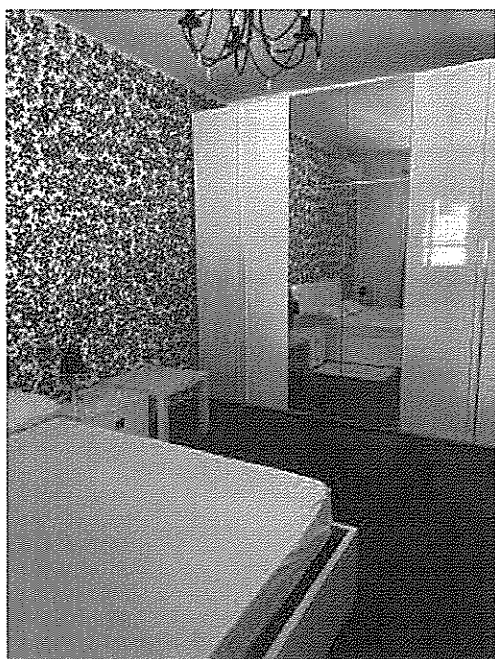
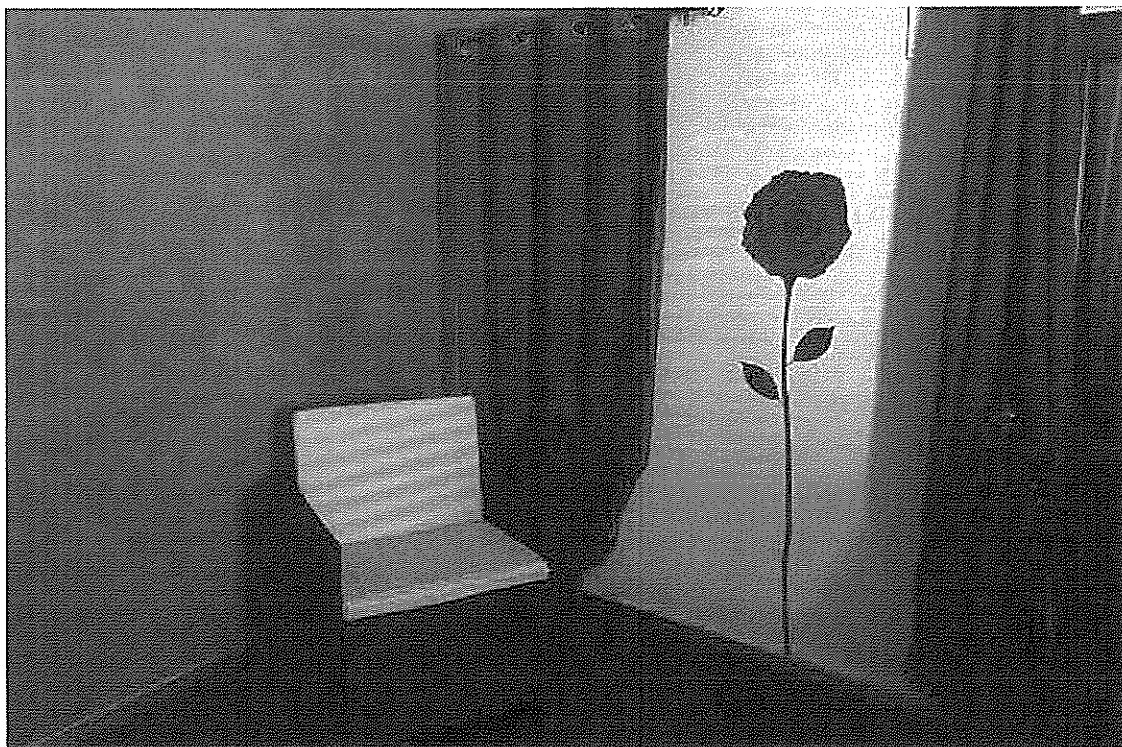
**5 LOTTO 6, Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 5**



**6 LOTTO 6, Foglio 39 Particella 5382 Subalterno 19: Abitazione piano sottotetto.**







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

Dagli atti dello scrivente CTU, non si rileva l'avvenuta notifica ai creditori del pignoramento:

Pignoramento

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2015 - Registro Particolare [ ] Registro Generale [ ] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [ ] del 03/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VASTO(CH)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2017 - Registro Particolare [ ] Registro Generale [ ] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio [ ] del 13/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VASTO(CH)
- 

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.

Si renderanno al perfezionarsi dell'art. 173 bis comma 3 disp. att. c.p.c.

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.).

- Per le fotografie interne si rimanda al punto precedente n. 15;
- Per le relative planimetrie si rimanda al punto precedente n. 6;
- Per le foto esterne, la bozza dell'ordinanza/avviso di vendita ed ai giustificativi relative alle spese, si renderanno al perfezionarsi dell'art. 173 bis comma 3 disp. att. c.p.c.

Inoltre, fanno parte integrante della presente perizia di stima tutti gli allegati:

Allegato n.1 – Titoli autorizzativi

Allegato n.2 – Visure Catastali storiche degli immobili

Allegato n.3 – Mappa Catastale e planimetrie catastali

Allegato n.4 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n.5 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Allegato n.6 – Visure ipotecarie

Allegato n.7 – Ricevute delle spese.

Allegato n.8 – Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti.

Allegato n.9 – Relazione di pre-parere del Comune di Vasto.

Allegato n.10 – Planimetrie stato attuale degli immobili.

Allegato n.11 – Perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n.12 – Schede per Avviso di Vendita.

Allegato n.13 – Documentazione fotografica esterna.

*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.*

In data odierna lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

Concluse le operazioni di stima, lo scrivente C.T.U. invierà una comunicazione di deposito ai creditori concorrenti e al debitore, e nel dettaglio:

[REDACTED]

[REDACTED]

(legale della parte debitrice\_Signor, <<...omissis...>>)

[REDACTED]

[REDACTED]

(legale <<...omissis...>>.)

[REDACTED]

[REDACTED]

(legale <<...omissis...>>.)

[REDACTED]

[REDACTED]

( [REDACTED] )

[REDACTED]

[REDACTED]

( [REDACTED] )

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata fissata al 26/04/2024 alle ore 10:45.

*20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*

Lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati. Una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili renderà al perfezionarsi dell'art. 173 bis comma 3 disp. att. c.p.c.

*21) Formulì, 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.*

La scrivente CTU ha esplicitato l'incarico nei tempi previsti ed allo stesso tempo concessogli tramite le proroghe richieste, vista la complessità della pratica e di quanto richiesto nel tempo dalle parti.

In data 05.12.2020 il Giudice onorario dell'Esecuzione Dott. DAVID Tommaso nominava la sottoscritta, quale nuovo CTU.

In data 18.12.2020 accettava l'incarico, inviando presso la cancelleria apposito Verbale di Accettazione; Numerose sono le proroghe richieste, vista la complessità della pratica e di quanto richiesto nel tempo dalle parti, e nello specifico:

- In data 15.03.2020 richiesta di proroga di 90 gg;
- In data Marzo 2021 richiesta ulteriore proroga;
- In data 16.06.2021 richiesta di proroga di 60 gg;
- In data 18.09.2021 richiesta di proroga di 60 gg;
- In data 28.03.2022 richiesta di proroga di 60 gg;
- In data 23.05.2023 richiesta di proroga di 30 gg;
- In data 25.10.2023 richiesta di proroga di 20 gg;
- In data 24.11.2023 richiesta di proroga.

In data 06.04.2022 e successivamente in data 12.04.2022 la sottoscritta Ing. Natalia di Stefano partecipava al sopralluogo prendendo visione degli immobili.

Visto quanto sopra, non si necessitano di altri periodi di proroga e si procede pertanto all'evasione dell'incarico ricevuto.

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

Considerato che gli appartamenti relativi ai subalterni 3 e 5 si trovano ancora allo stato grezzo, e quello relativo al subalterno 19 non risulta ancora regolarizzato a livello urbanistico in quanto non è stato ancora completato il Recupero del Sottotetto, non si può redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

*23) Riscontri la nota a firma [REDACTED] del 21.11.2020 rispondendo singolarmente alle osservazioni dallo stesso formulate specificando esattamente se ed in quale misura le osservazioni non possano essere accolte.*

In linea generale l' [REDACTED] ha ripercorso puntualmente i punti esaminati dal precedente CTU, Geom. BOTTONE Claudio, mettendo in evidenza per ogni immobile la fattibilità delle eventuali sanatorie possibili per eliminare gli eventuali abusi e/o non conformità e mettendo in risalto la vendibilità o meno dei vari immobili.

A tale scopo propone che le tematiche relative ai subalterni suindicati, vengano sottoposte e vagliate dai Tecnici del Comune di Vasto.

Tuttavia, in data 06.06.2022 [REDACTED] chiedeva alla sottoscritta CTU di non effettuare una richiesta di pre-parere al Comune di Vasto.

La scrivente in data 04.07.2022 chiedeva comunque al Giudice di poter procedere alla richiesta del pre-parere. Lo stesso dava la sua autorizzazione in data 17.07.2022.

***Per tali motivi:***

in data 31.08.2022 con prot. 54312 veniva richiesto il pre-parere preventivo urbanistico, su suggerimento [REDACTED];

in data 19.10.2023 il Comune di Vasto si esprimeva alla richiesta di parere preventivo con una relazione tecnica a firma del Responsabile del Procedimento [REDACTED].

Tutte le evidenze dell'Ufficio Tecnico Comunale e le relative considerazioni del CTU con la definizione puntuale di ogni quesito sono riportate al punto 6 di questa relazione.

Vasto, 27.03.2024

Il Tecnico  
***Ing. Natalia Di Stefano***

**Allegati:**

Allegato n.1 – Titoli autorizzativi

Allegato n.2 – Visure Catastali storiche degli immobili

Allegato n.3 – Mappa Catastale e planimetrie catastali

Allegato n.4 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n.5 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Allegato n.6 – Visure ipotecarie

Allegato n.7 – Ricevute delle spese.

Allegato n.8 – Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti.

Allegato n.9 – Relazione di pre-parere del Comune di Vasto.

Allegato n.10 – Planimetrie stato attuale degli immobili.

Allegato n.11 – Perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n.12 – Schede per Avviso di Vendita.

Allegato n.13 – Documentazione fotografica esterna.

