

TRIBUNALE DI VASTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2023 RGE

Giudice Dott. Tommaso David

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ALLEGATO "o" COPIA RELAZIONE CON MASCHERAMENTO DATI SENSIBILI

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silveri Raffaele
Via Itaca n°1, 66054 Vasto (CH)
Tel. 3395933864 – raffaele.silveri@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VASTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2023 RGE

Giudice Dott. Tommaso David

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Stima dei beni pignorati

Promossa da

La

[REDACTED]
[REDACTED], in virtù di procura generale alle liti per atto [REDACTED], i quali dichiarano di volere ricevere le comunicazioni di cancelleria e/o le notifiche di tutti gli atti al proprio domicilio digitale ovvero alle caselle di posta digitale sopra indicate

Contro

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silveri Raffaele
Via Itaca n°1, 66054 Vasto (CH)
Tel. 3395933864 – raffaele.silveri@archiworldpec.it



INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. IMMOBILI PIGNORATI.....	pag. 3
3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI.....	pag. 4
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	pag. 6
5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	pag. 12
6. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 14
7. CONCLUSIONE.....	pag. 42

ALLEGATI

- a) Nomina, Accettazione Incarico e Proroga Deposito;
- b) Inizio Operazioni Peritali CTU;
- c) Verbale Operazioni Peritali - 22/05/2023 - 23/06/2023 - 29/06/2023;
- d) Rilievo stato di fatto;
- e) Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 34 Part. 34;
- f) Visura storica;
- g) Schede accatastamento IN ATTI FINO AL 28/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11;
- h) Schede accatastamento AGGIORNATA AL 29/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11;
- i) Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto;
- j) Comune di Vasto - Comunicazione Istanza di accesso 08/05/2023;
- k) Stralcio P.R.G. Comune di Vasto - Zonizzazione;
- l) Ricorso per la separazione consensuale ed OMOLOGA [REDACTED]
[REDACTED];
- m) Spese sostenute;
- n) Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c.;
- o) Copia Relazione con mascheramento dati sensibili;



1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Silveri Raffaele, nato a Vasto il 07/12/1980 ed ivi residente in Via Itaca n°1 a Vasto - 66054 (CH) CF: SLV RFL 80T07 E372R - Partita IVA 02324780697, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Chieti col n° 1046 e studio professionale in Via Itaca n°1 a Vasto - 66054 (CH) ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto riceveva la nomina del 12/04/2023 da parte del Giudice Dott. Tommaso David per il mandato della CTU **-PROCEDURA ES. IMM. n°18/2023 RGE-** ed accettata il giorno 21/04/2023 presso detto Tribunale.

Il Giudice fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 24/11/2023 ore 13:30, concedeva al sottoscritto CTU il termine di 90 giorni poi proroga di ulteriori 90 gg fissando come termine ultimo l'18 OTTOBRE 2023, per il deposito della relazione peritale contenente le risposte ai quesiti di rito.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato "Nomina, Accettazione Incarico e Proroga Deposito" – **Allegato "a"**.

2. IMMOBILI PIGNORATI

Il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura. Fascicolo in cui si descrivono i beni oggetto di pignoramento, di proprietà per 1/1 dell'intimato e sito in Vasto (CH) e più precisamente:

- Via Pitagora Piano 3, riportato al N.C.E.U. al **fg. 34, p.Ila 34, sub 11**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 511,29.

"Salvo più precisi confini ed altri dati, frutti, pertinenze e accessori spettanti per legge sui predetti, compresi gli impianti installati sugli immobili".

Si precisa sin da ora che dalle indagini effettuate l'edificio su cui insiste il bene pignorato è da identificarsi in VIA SOCRATE n.15 e non in Via Pitagora. Via Socrate infatti risulta essere un'arteria (strada chiusa) con ingresso proprio su Via Pitagora, indi per cui molto probabilmente in passato tale appendice (di Via Pitagora) non aveva nome.

Detto CTU ritiene infatti che l'errore sia dovuto al fatto che al momento della presentazione dell'accatastamento e della Concessione Edilizia originale, tale strada - senza uscita- (Via Socrate) non era stata ancora inserita nella toponomastica cittadina.

Si noti, come ulteriore conferma, che gli occupanti dell'immobile (ex-moglie del soggetto pignorato a cui la casa risulta assegnata - [REDACTED] - ed i tre figli a lei assegnati) risulta residente alla VIA SOCRATE n.15.

Tale difformità toponomastica comunque non comporta nessun impedimento alla procedura di vendita del bene che viene identificato per mezzo dei dati catastali corretti e più precisamente Fg. n°34 Part. n°34 Sub.n°11.

Il sottoscritto CTU (autorizzato già in sede di nomina dal giudice), ha provveduto alla rettifica della stessa -così come alla regolarizzazione della piantina catastale- prima del deposito di detta Relazione.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievo stato di fatto" – **Allegato "d"**

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 34 Part. 34" – **Allegato "e"**

"Visura storica" – **Allegato "f"**

"Schede accatastamento IN ATTI FINO AL 28/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11" – **Allegato "g"**



3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- accurato esame della documentazione in atti;
- attenta analisi dei luoghi di causa;
- rilievo fotografico dell'immobile;
- rilievo metrico;
- acquisizione della documentazione presso N.C.E.U. di Chieti, al fine di verificare se i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento fossero rispondenti allo stato di fatto;
- acquisizione della documentazione presso gli uffici del Comune di Vasto al fine di verificare l'epoca di costruzione dell'immobile, gli estremi della C.E., la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza dello “stato di fatto” alla concessione edilizia ed eventuali istanze di concessioni in sanatoria;
- individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare la metodologia di valutazione estimativa dell'immobile oggetto di causa.

Nonostante comunicato alle parti a mezzo di pec e/o raccomandata a/r, il giorno 22 maggio 2023 ed il successivo 23 giugno 2023 le operazioni peritali non si sono svolte poiché giunto sul posto e coadiuvato dal Custode giudiziario Avv. Carlo Colantonio, nessuno rispondeva alla porta del bene oggetto di stima.

Considerando la seconda chiamata andata deserta il Custode giudiziario, nella persona dell'Avv. Carlo Colantonio, lasciava nella cassetta della posta dell'esecutato plico sigillato per mezzo di propria firma chiedendo con urgenza di essere contattato a chiunque risiedesse nell'appartamento in questione.

Messi in contatto con i residenti dell'appartamento e concordato un nuovo appuntamento, il giorno **22/05/2023 alle ore 17:00** io sottoscritto Arch. Raffaele Silveri, nominato CTU nella PROCEDURA ES. IMM. n°18/2023 RGE dal Giudice Dott. Tommaso David, mi recavo presso l'immobile oggetto di stima al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

A detto sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono intervenuti:

- **Avv. CARLO COLANTONIO** quale Custode Giudiziario nominato dall'III. Giudice;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] ed ivi residente -con 3 figli minori- alla Via Socraten.15 in qualità di coniuge separata del soggetto pignorato [REDACTED], come da provv. di Omologa Tribunale di Vasto [REDACTED] che la stessa consegna e viene riportata agli atti.;

In seguito ad una attenta ispezione dello stato dei luoghi ed attraverso il rilievo fotografico e metrico dello stesso, si evincono difformità rispetto la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. di Chieti.

Detto CTU ha provveduto pertanto alla regolarizzazione della piantina catastale prima del deposito di detta Relazione. (**Prot. CH0078010 del 27/09/2023**).

Diversamente, per quanto riguarda le Concessioni edilizie depositate presso il Comune di Vasto, l'edificio risulta realizzato in forza alla Concessione Edilizia CE 324/74 DEL 1974 intestata alla Ditta “[REDACTED]”.

L'ULTIMA PRATICA EDILIZIA RIFERITA AL SOLO APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA più precisamente:



- Via Pitagora (oggi Via Socrate n.15) Piano 3, *riportato al N.C.E.U. al fg. 34, p.lla 34, sub 11, cat. A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 511,29.*

RISULTA ESSERE, in merito all'Istanza accesso agli Atti richiesta in data 08/05/2023 Prot. 30114 del 08/05/2023 **SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011** (intestata alla Ditta [REDACTED] padre defunto dell'attuale proprietario [REDACTED]).

SE PUR REGISTRATA NEGLI ELENCHI DEL COMUNE DI VASTO LA STESSA NON RISULTA REPERIBILE COME CONFERMATO, RELAZIONATO E COMUNICATO AL SOTTOSCRITTO IN DATA 18 LUGLIO 2023 DAL DIRIGENTE DI SETTORE DEL COMUNE DI VASTO.

Tale pratica a detta della [REDACTED] (occupante dell'appartamento ed ex-moglie del soggetto pignorato a cui la casa risulta assegnata dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Capuozzo – OMOLOGA [REDACTED] –) conteneva l'eliminazione di tramezzatura leggera per la creazione dell'ambiente unico così come si presenta oggi l'appartamento. Detta modifica però non venne mai comunicata con nuovo accatastamento al N.C.E.U. di Chieti.

Tale situazione viene avvallata anche da un'attenta ispezione sui materiali e sulle finiture, di certo non datate, riscontrate nella Zona Giorno dell'appartamento.

Il tutto come meglio indicato sugli allegati

“Verbale Operazioni Peritali - 22/05/2023 - 23/06/2023 - 29/06/2023” – **Allegato “c”**

“Rilievo stato di fatto” – **Allegato “d”**

“Schede accatastamento IN ATTI FINO AL 28/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” – **Allegato “g”**

“Schede accatastamento AGGIORNATA AL 29/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” – **Allegato “h”**

“Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto” – **Allegato “i”**

Comune di Vasto - Comunicazione Istanza di accesso 08/05/2023” – **Allegato “j”**

“Ricorso per la separazione consensuale ed OMOLOGA [REDACTED]” – **Allegato “l”**



4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto della presente valutazione insiste in un edificio situato alla Via SOCRATE n.15 (precedentemente identificato alla Via Pitagora, di cui Via Socrate risulta essere un'appendice).

Via Socrate infatti risulta essere una arteria (strada chiusa) con ingresso proprio su Via Pitagora, indi per cui molto probabilmente in passato tale prolungamento (di Via Pitagora) non riportava nomi.

- **VIA SOCRATE n. 15 (Ex Via Pitagora)**
Foglio 34 - Particella 34 - Sub 11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ubicata quindi in Vasto (CH) alla Via Socrate n.15 (strada cieca con ingresso da Via Pitagora – Via indicata negli atti come identificazione dell'edificio) è da considerarsi in posizione centrale del Comune di Vasto, ben dislocata, a ridosso della Circonvallazione Histoniese, dei principali poli scolastici ed a ridosso dell'area di rispetto del Cimitero della Città ma comunque non ricadente nella zona identificata Centro Storico dal vigente P.R.G.

Urbanisticamente il fabbricato ricade in **Zona "B1" -Completamento satura semintensiva-** del Vigente P.R.G del Comune di Vasto.

Tale zona è quindi da considerarsi ben servita sia dal punto di vista dei collegamenti sia per la presenza di numerose attività commerciali situate lungo tutta Via Pitagora.

L'immobile oggetto di pignoramento è parte integrante di un edificio plurifamiliare composto da un Piano Interrato e 5 Piani fuori terra di cui 4 adibiti ad abitazioni ed uno a sottotetto/soffitte.

L'edificio è servito da ascensore e l'unità immobiliare oggetto della suddetta valutazione si trovano al piano terzo di esso.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta assolutamente in buono stato di conservazione in tutte le sue parti senza manifestare troppo natura di mala conservazione o deterioramento. Si consideri anche la presenza, su tutta Via Pitagora, di attività commerciali ma contestualmente la tranquillità che si respira nella sua traversa -Via Socrate- ove insiste l'edificio e più precisamente l'u.i. oggetto di pignoramento. Fattori che ne aumentano l'appetibilità sia a livello commerciale che a livello logistico e strategico sulla città.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 34 Part. 34” – **Allegato “e”**

“Stralcio P.R.G. Comune di Vasto - Zonizzazione – **Allegato “k”**”





Individuazione FG. 34 - PART. 34 - **SUB. 11**

Dai rilievi effettuati in sito, l'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- **Foglio 34 - Particelle 34 - Sub 11**
Piano TERZO
DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

L'accesso all'edificio è garantito da un ingresso posto a Piano Terra in cui, dal vano scala/androne, percorrendo le scale e/o tramite ascensore, si arriva al Piano terzo, piano ove insiste l'appartamento oggetto di pignoramento.

Arrivati al piano ed entrando dall'ingresso si accede in un grande ambiente adibito a Zona Giorno ben arredato ed in ottimo stato di conservazione e da qui superata l'area destinata a sala da pranzo, sempre nello stesso ambiente, ci si trova nella zona cucina con annesso ad un piccolo ripostiglio adibito a dispensa.

Tramite uscite esterne dislocate sempre nell'ambiente "Zona Giorno", si accede a due balconcini, uno sulla zona adibita a cucina ed uno nella sala da pranzo.

Continuando nell'ispezione, dalla zona giorno tramite una porta di separazione, nel disimpegno che conduce alle due camere da letto ed al bagno che compongono la parte terminale dell'appartamento.

L'illuminazione diurna è garantita da infissi esterni in alluminio vetro singolo mentre i sistemi oscuranti esterni risultano essere tapparelle in plastica senza schiuma e tende interne di varia fattura che garantiscono l'ombreggiamento ed il microclima interno.



TALE DEPOSITO E' STATO SOSTITUITO DA NUOVA PIANTINA CATASTALE REDATTA DAL SOTTOSCRITTO CON AGGIORNAMENTO TOPONOMASTICO (Via Socrate n.15) E CORRETTA DISPOSIZIONE INTERNA.

Il nuovo deposito risulta essere quindi oggi il Prot. CH0078010 del 27/09/2023 – redatto da ARCH. SILVERI RAFFAELE.

Tali difformità saranno esplicitate, analizzate di seguito e rettificare presso il N.C.E.U. di Chieti.

**Foglio 34, Particelle 34 Sub 11
Piano TERZO**

Ripartizioni e dimensione vani:

- Zona Giorno	=	46,35 mq;
- Rip.	=	2,85 mq;
- Disimpegno	=	9,20 mq;
- Bagno	=	5,40 mq;
- Letto 1	=	18,40 mq;
- Letto 2	=	13,30 mq;

Sup. Utile = 95,50 mq.

S.n.r. BALCONE = 9,60 mq.

S. LORDA = 112,00 mq.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'unità immobiliare, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata:

- pavimentazione LVT (pavimento vinilico in PVC di alta qualità) in tutti gli ambienti ad esclusione del Bagno;
- pavimentazione in gres porcellanato scuro nella Zona Bagno;
- rivestimento dei servizi igienici in ceramica di colore chiaro H ≥ 2,00 mt dimensione;
- pareti intonacate con discreta finitura e pitturate di colore bianco;
- infissi esterni realizzati con apertura ad anta singola o doppia in alluminio taglio freddo vetro singolo. Tutti gli infissi sono correlati di tapparella in plastica senza schiuma a alta/media permeabilità dell'aria;
- infissi interni in legno di buona fattura e color bianco;
- Caldaia a Gas e radiatori in pannelli radianti in alluminio;

Difformità:

Ad oggi l'ultimo titolo che insiste risulta essere:

- **SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011 -ORDINARIA MANUTENZIONE-** (intestata alla Ditta [REDACTED] padre defunto dell'attuale proprietario [REDACTED]) **-NON REPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI-**

TALE SITUAZIONE DI LIMBO, OVVERO IL NON AGGIORNAMENTO DELLA PIANTA CATASTALE A SEGUITO DELLA SCIA URB 623/2011, NON PERMETTE DI



CRISTALLIZZARE LE OPERE REALIZZATE MA CONTESTUALMENTE (causa smarrimento della stessa) NON RENDE VERO IL CONTRARIO, OVVERO DEFINIRE “URBANISTICAMENTE DIFFORME” TALE ALLOGGIO. INFATTI VOLUME, SUPERFICI ED APERTURE RISULTANO ASSOLUTAMENTE CONFORMI ANCHE ALLA C.E. ORIGINALE 324/74.

Pertanto detto CTU AD OGGI non può considerare urbanisticamente difforme l'alloggio oggetto di pignoramento considerando che, un futuro ritrovamento della pratica smarrita presso il Comune di Vasto (SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011) potrebbe rendere illegittima un'eventuale sanzione di Sanatoria.

Tali difformità saranno esplicitate in detta relazione per chiarezza di opera ma contestualmente il sottoscritto CTU (autorizzato già in sede di nomina dal giudice), ha provveduto alla regolarizzazione della piantina catastale prima del deposito di detta Relazione. (**Prot. CH0078010 del 27/09/2023**) a seguito appunto di un attento controllo per regolarizzare la toponomastica e la distribuzione interna come constatato nello STATO DI FATTO.

Confrontando la documentazione in atti con lo **stato di fatto rilevato durante il sopralluogo**, si sono evidenziate difformità per come segue:

- Ambiente unico identificato come *ZONA GIORNO* allo STATO DI FATTO risulta suddiviso in più ambienti nell'elaborato depositato presso il N.C.E.U. di Chieti identificati come *INGRESSO, SOGGIORNO e CUCINA*.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievi Stato di Fatto” – **Allegato “d”**

“Schede accatastamento IN ATTI FINO AL 28/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” – **Allegato “g”**

“Schede accatastamento AGGIORNATA AL 29/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” – **Allegato “h”**

“Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto” – **Allegato “i”**

“Comune di Vasto - Comunicazione Istanza di accesso 08/05/2023” – **Allegato “j”**



5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, il suddetto CTU ritiene di poter rispondere in modo esaustivo ai seguenti quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso DAVID:

- 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 inadeguati. Ai fini della verifica tempestiva 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 Agosto 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 trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fisicamente 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, preveda 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 deformità e in 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 dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*



- 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 dei 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 occorre 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 precedente, 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 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 ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;*
- 16) *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.;*
- 17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi;*
- 18) *Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza di ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spesa (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, dando 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 della vacanza e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste c.p.c.;*
- 22) *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*
- 23) *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020*



6. RISPOSTE AI 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 tempestiva 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 Agosto al 31 Agosto di ogni anno** e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, che alla data del 31/03/2023 descrive le generalità anagrafiche, l'identificazione dell'immobile pignorato, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

Pertanto la documentazione agli atti è da ritenersi completa, ai sensi dell'art.567,2° comma c.p.c. se pur si precisa che dalle indagini effettuate l'edificio su cui insiste il bene pignorato (correttamente identificato catastalmente tramite Foglio, Particella e Subalterno) è da identificarsi in VIA SOCRATE n.15 e non in Via Pitagora. Detto CTU già autorizzato dall'III.mo Giudice in fase di nomina, ha provveduto a rettificare tale indicazione presso il N.C.E.U. di Chieti.

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;

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI SULLA BASE DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento del Funzionario U.E.N.P. del [REDACTED] notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data [REDACTED] consegnato a mezzo POSTA sensi e nelle forme di legge.

Atto di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED]

emesso dal [REDACTED]

e notificato il [REDACTED]

contro [REDACTED]

a favore [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
34	34	11	A/2	2	5,5 vani	Euro 511,29	115 m ²
Via SOCRATE n.15, Piano 3							

Si precisa che dalle indagini effettuate l'ingresso ai beni pignorati è da identificarsi in VIA SOCRATE n.15 e non in Via Pitagora come indicato erroneamente nell'atto di pignoramento. Via Socrate infatti risulta essere un'arteria (strada chiusa) con ingresso proprio su Via Pitagora.

Detto CTU ritiene infatti che l'errore sia dovuto al fatto che al momento della presentazione dell'accatastamento e della Concessione Edilizia originale, tale strada -



senza uscita- (Via Socrate n.15) non era stata ancora inserita nella toponomastica cittadina.

Si noti, come ulteriore conferma, che gli occupanti dell'immobile (ex-moglie del soggetto pignorato a cui la casa risulta assegnata –OMOLOGA [REDACTED]– ed i tre figli a lei assegnati) risultano residenti alla VIA SOCRATE n.15.

Tale difformità toponomastica comunque non comporta nessun impedimento alla procedura di vendita del bene che viene identificato per mezzo dei dati catastali (Fg. n°34 Part. n°34 Sub.n°11)

Il sottoscritto CTU (autorizzato già in sede di nomina dal giudice) ha provveduto alla rettifica della stessa ed al nuovo accatastamento prima dell'invio della presente Relazione (Prot. CH0078010 del 27/09/2023).

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 34 Part. 34” – **Allegato “e”**

“Visura storica – **Allegato “f”**

“Schede accatastamento AGGIORNATA AL 29/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” – **Allegato “h”**

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

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2°comma C.P.C. (notaio: Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, che alla data del 31/03/2023 descrive le generalità anagrafiche, l'identificazione dell'immobile pignorato, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

Si riporta pertanto stralcio di detto Certificato Notarile:

“Comune di VASTO (CH):

1) *Appartamento in VIA PITAGORA riportato nel C.F. di VASTO al Fg. 34 p.lla 34 sub. 11, ctg A7”, classe 2, piano 3°, vani 5,5, r.c. Euro 511,29, immobile interessato da variazione del 24/12/1976 Pratica n.177645 in atti dal 02/08/2000 per mancata acquisizione meccanografica (nr. 3145.1/1976) già scheda registrata all’U.T.E. di Chieti al nr.3145 in data 24/12/1976;*

DICHIARAZIONE NOTARILE

La sottoscritta Dott.ssa MARIA LANDOLFI, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell’Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

DICHIARA

Assumendone personale responsabilità

= che dalla data del 29/06/1977 alla data del 17/03/2023

relativamente all’immobile in oggetto risultano le seguenti formalità:

** successione da [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], giusta denuncia*

[REDACTED], trascritta presso la Conservatoria di [REDACTED], devoluta per testamento olografo pubblicato dal [REDACTED]

[REDACTED], con cui il de cuius lascia al [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 di Piena

Proprietà dell’immobile al Fl.34 p.lla 34 sub. 11;

** atto di donazione accettata per notar [REDACTED],*

trascritto presso la Conservatoria [REDACTED] con il [REDACTED]



riceve in donazione da [redacted]
la quota di 1/2 Piena Proprietà dell'immobile al Fl.34 p.lla 34 sub. 11;
* atto di compravendita per [redacted], trascritto
presso la Conservatoria [redacted] con il quale [redacted]
[redacted]
acquistano [redacted] l'appartamento riportato con
scheda registrata all'U.T.E. di Chieti al nr.3145 in data 24/12/1976;
e che a tutto il 17/03/2023 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto
indicato:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria [redacted]
[redacted] emesso dal Tribunale di VASTO e [redacted]
[redacted] a favore [redacted]
[redacted] gravante sull'immobile in oggetto.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la
Conservatoria di [redacted]
[redacted] a garanzia di [redacted]
[redacted] a favore [redacted]
[redacted] gravante sull'immobile in oggetto.

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità
personale e professionale di quanto innanzi affermato.

Napoli, trentuno marzo duemilaventitré.

Notaio Maria Landolfo..."

Dalla verifica dei titoli di acquisto e trascrizioni non risultano omissioni, fisicamente rilevanti
(p.e. omessa denuncia di successione o simili) e quindi non bisogna procedere alla
regolarizzazione di nessuna omissione.

**Si precisa che dalle indagini effettuate l'ingresso ai beni pignorati è da identificarsi in
VIA SOCRATE n.15 e non in Via Pitagora (già rettificato in ambito catastale dal
sottoscritto CTU)**

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,
preveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39
acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante;

VERIFICA DIFFORMITA' ACCATAMENTO

Dall'Ufficio del NCEU di Chieti si acquisivano la Visura storica degli immobili oggetto del
pignoramento e più precisamente gli immobili:

- **Foglio 34 - Particelle 34 - Sub 11**
Piano TERZO
DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
34	34	11	A/2	2	5,5 vani	Euro 511,29	115 m ²
Via SOCRATE n.15, Piano 3							

Controllata l'indicazione dei dati catastali e verificata la corrispondenza rispetto l'attualità, si
è provveduto alla rettifica come già esplicitato in precedenza (**Via SOCRATE n.15 e non Via
Pitagora**) e nella regolarizzazione/aggiornamento della piantina catastale (**Prot. CH0078010
del 27/09/2023**).



A livello catastale quindi, le indicazioni riportate dopo la rettifica presentata del sottoscritto CTU, corrispondono allo stato di fatto.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievo stato di fatto” – **Allegato “d”**

“Visura storica – **Allegato “f”**

“Schede accatastamento IN ATTI FINO AL 28/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” – **Allegato “g”**

“Schede accatastamento AGGIORNATA AL 29/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” – **Allegato “h”**

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

VERIFICA DIFFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE

- **Foglio 34 - Particelle 34 - Sub 11**
Piano TERZO
DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Confrontando la PLANIMETRIA CATASTALE depositata presso il N.C.E.U. di Chieti (**Prot. T360068 del 24/12/1976**) e redatta dall'Ing. Francesco Pugliese in data 06/12/1976, si riscontravano difformità toponomastica e di distribuzione interna.

Il sottoscritto CTU (autorizzato già in sede di nomina dal giudice), ha provveduto alla regolarizzazione della suddetta piantina catastale prima del deposito di detta Relazione. (**Prot. CH0078010 del 27/09/2023**).



Data presentazione: 24/12/1976 - Data: 08/05/2023 - n. T360068 - Richiedente: BRSSFN87P22E372C

MODULARIO F. Co. S. T. 306		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1950, N. 802)</small>	MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	Lire 35
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>VASTO</u> Via <u>Pytagora</u> in <u>DESIDERIO MICHELE nato a VASTO il 21-7-1937</u> legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>CHIETI</u>				
		foglio 34 scala 1:2000 		
PLANIMETRIA				
PIANTA PIANO TERZO				
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200				
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO TA DT. N° <u>3165</u> 		Compilata dal <u>Dott. Ing. Francesco Pugliese</u> <small>(Tecnico, nota e registro Edilizio)</small> Iscritto all'Albo dei <u>geometri</u> della Provincia di <u>Chieti</u> DATA <u>6-12-1976</u> Firma: <u>Ing. Francesco Pugliese</u>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2023 - Comune di VASTO(E372) - < Foglio 34 - Particella 34 - Subalterno II >
VIA PTTAGORA Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/12/1976 - Data: 08/05/2023 - n. T360068 - Richiedente: BRSSFN87P22E372C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Schede accatastamento AGGIORNATA AL 29/09/2023

Data: 29/09/2023 - n. T51286 - Richiedente: SLVRFL80T07E372R

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Chieti	Dichiarazione protocollo n. CH0078010 del 27/09/2023	
	Comune di Vasto Via Socrate civ. 15	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Silveri Raffaele
	Sezione: Foglio: 34 Particella: 34 Subalterno: 11	Iscritto all'albo: Architetti Prov. Chieti N. 1046

PIANO TERZO
H= 2,90 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2023 - n. T51286 - Richiedente: SLVRFL80T07E372R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2023 - Comune di VASTO(E372) - < Foglio 34 - Particella 34 - Subalterno 11 >
VIA SOCRATE n. 15 Piano 3

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievo stato di fatto” – **Allegato “d”**

“Visura storica – **Allegato “f”**

“Schede accatastamento IN ATTI FINO AL 28/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” –
Allegato “g”

“Schede accatastamento AGGIORNATA AL 29/09/2023 Fg. 34 Part. 34 Sub. 11” –
Allegato “h”

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;*

CONCESSIONI EDILIZIE

• Foglio 34 - Particelle 34 - Sub 11

Piano TERZO

DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano il bene pignorato) detto CTU ha individuato:

- **CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINALE CE 324/74 del 1974 intestata alla Ditta “XXXXXXXXXXA”**
- **SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011** (intestata alla Ditta XXXXXXXXXX padre defunto dell'attuale proprietario XXXXXXXXXX) **-NON REPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI-**.

Tale SCIA, a detta della XXXXXXXXXX (occupante dell'appartamento ed ex-moglie del soggetto pignorato a cui la casa risulta assegnata dall'III.mo Giudice Dott.ssa Capuozzo – OMOLOGA RG XXXXXXXXXX –), conteneva l'eliminazione di tramezzatura leggera per la creazione dell'ambiente unico così come si presenta oggi l'appartamento.

TALE SITUAZIONE DI LIMBO, OVVERO IL NON AGGIORNAMENTO DELLA PIANTA CATASTALE A SEGUITO DELLA SCIA URB 623/2011, NON PERMETTE DI CRISTALLIZZARE LE OPERE REALIZZATE MA CONTESTUALMENTE (causa smarrimento della stessa) NON RENDE VERO IL CONTRARIO, OVVERO DEFINIRE “URBANISTICAMENTE DIFFORME” TALE ALLOGGIO. INFATTI VOLUME, SUPERFICI ED APERTURE RISULTANO ASSOLUTAMENTE CONFORMI ANCHE ALLA C.E. ORIGINALE 324/74.

Pertanto detto CTU AD OGGI non può considerare urbanisticamente difforme l'alloggio oggetto di pignoramento considerando che, un futuro ritrovamento della pratica smarrita presso il Comune di Vasto (SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011) potrebbe rendere illegittima un'eventuale sanzione di Sanatoria.



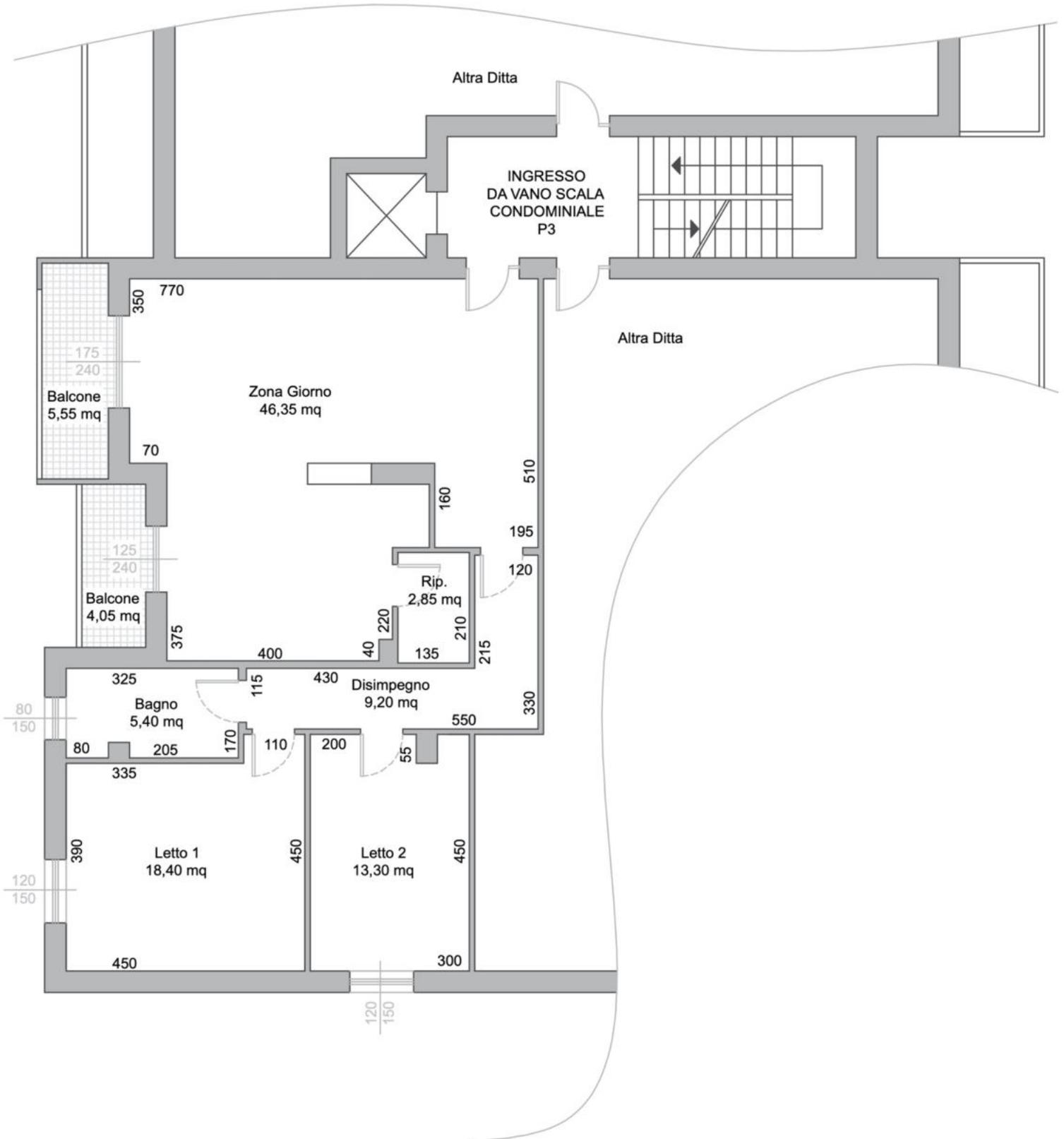
FOGLIO 34 - PART. 34 - SUB. 11

STATO DI FATTO AL 29/06/2023

Pianta Piano Terzo

SCALA 1:100

S.Lorda = 112,00 mq - S.Utile = 95,50 mq
S.Balconi = 9,60 mq - H. = 2,90 mt



Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievi Stato di Fatto” – **Allegato “d”**

“Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto” – **Allegato “i”**

“Comune di Vasto - Comunicazione Istanza di accesso 08/05/2023” – **Allegato “j”**

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;*

OPERE ABUSIVE E POSSIBILI SANATORIE

Come esplicitato nel quesito precedente, la **SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011** (intestata alla [REDACTED] padre defunto dell'attuale proprietario [REDACTED]) **-NON REPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI-** come confermato, relazionato e comunicato al sottoscritto dal Comune di Vasto in data 18 Luglio 2023, **NON PERMETTE DI CRISTALLIZZARE LE OPERE REALIZZATE MA CONTESTUALMENTE (causa smarrimento della stessa) NON RENDE VERO IL CONTRARIO, OVVERO DEFINIRE “URBANISTICAMENTE DIFFORME” TALE ALLOGGIO. INFATTI VOLUME, SUPERFICI ED APERTURE RISULTANO ASSOLUTAMENTE CONFORMI ANCHE ALLA C.E. ORIGINALE 324/74.**

Pertanto detto CTU **AD OGGI** non può considerare urbanisticamente difforme l'alloggio oggetto di pignoramento considerando che, un futuro ritrovamento della pratica smarrita presso il Comune di Vasto (SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011) potrebbe rendere illegittima un'eventuale sanzione di Sanatoria.

Si sottolinea comunque che un'eventuale ritrovamento e verifica di difformità rispetto allo stato attuale (come diversa distribuzione interna) risulterebbe essere assolutamente sanabile.

Tale motivo esclude **AD OGGI**, ogni tipo di decurtazione economica da assoggettare ad eventuali sanatorie rispetto al valore calcolato analiticamente dal sottoscritto CTU.

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;*

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Da quanto si è potuto verificare, il bene oggetto di pignoramento e più precisamente:

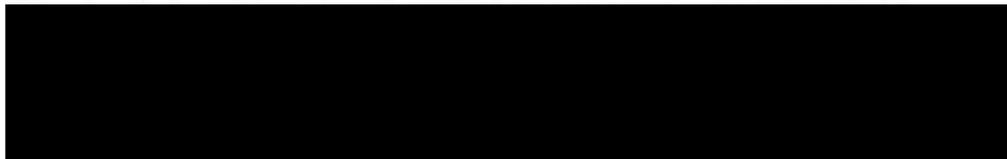
- Via Socrate n.15 Piano 3, riportato al N.C.E.U. al **fg. 34, p.lla 34, sub 11**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 511,29.
- NON sono gravati da censo;
- NON sono gravati da livello;
- NON sono gravati da uso civico.



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;

EVENTUALI SPESE FISSE

Da quanto è stato possibile accertare, secondo il prospetto fornito al sottoscritto da parte della "██████████" azienda che gestisce il condominio ove insistono i beni oggetto della presente, il Sig. ██████████ ha un debito alla data del 30/06/2023 verso il condominio denominato "██████████" pari a 685,85 Euro.
Il tutto come nel "Promemoria" fornito da "██████████"



██████████
Via Socrate, 15
66054 VASTO

Gestione : Ordinario 2022 - Scala :A1 - Interno :11
Riepilogo Spese per Tabella

Tabella	Descrizione	Importo	m/m	Quota
A	TAB. A Manut. ordinaria	1.513,15	64,820	98,08
B	TAB. B Manut. straord.	1.717,74	64,820	111,34
C	TAB. C Manut. scala	1.081,95	79,470	85,98
D	TAB. D Manut. asc.re	2.203,00	73,980	162,98
F	TAB. F Spese amm.ne	1.108,93	64,820	71,88
I	TAB. I Parti ug. propr.	10,00	1,000	0,71
H	TAB. H P.ug. propr.inq.	93,30	1,000	5,18
L	TAB. L Manut.straord.Asc	0,00	73,980	0,00
M	TAB. M Parti ug. scala	0,00	1,000	0,00
N	TAB. N Spese legali	0,00	69,590	0,00
	Spese Individuali			621,70
	Totale a carico			1.157,85

Descrizione Pagamenti :

NR	Data	Descrizione	Importi	Totale
57	21/03/20	Pagamento Rata 01/01/22	472,00	472,00
	23			

TOTALE QUOTA A CARICO	1.157,85
RESIDUO PERIODO PRECEDENTE	0,00
SOMME VERSATE NEL PERIODO	472,00
TOTALE VOSTRO DARE	685,85

S.E. & O.

L'Amministratore

Effettuare il pagamento c/o :



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

COMUNIONE DEI BENI

Da quanto si è potuto verificare, nel bene oggetto di pignoramento e più precisamente:

- Via Socrate n.15 - Piano 3, riportato al N.C.E.U. al **fg. 34, p.IIa 34, sub 11**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 511,29.

Non sono stati riscontrati comproprietari e ad oggi, salvo dimostrazione del contrario, tale bene risulta essere di proprietà 1/1 del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED].

Si precisa che la Sig.ra [REDACTED], occupante dell'appartamento ed ex-moglie del soggetto pignorato, risulta essere assegnataria dell'immobile dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Capuozzo – OMOLOGA [REDACTED].

Il tutto come meglio indicato negli allegati:

“Ricorso per la separazione consensuale ed OMOLOGA [REDACTED]” – Allegato “I”

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;*

ISCRIZIONI IPOTECARIE

• VIA SOCRATE n. 15 (Ex Via Pitagora) Foglio 34 - Particella 34 - Sub 11

Dalla data del 29/06/1977 alla data del 17/03/2023 relativamente all'immobile preso in esame nella Certificazione notarile sostitutiva e redatta dalla **Dott.ssa MARIA LANDOLFI**, Notaio in Napoli, le formalità pregiudizievoli risultano essere:

- *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED]*

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di [REDACTED]*

[REDACTED] a garanzia di [REDACTED]

[REDACTED] a favore [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.



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

OCCUPANTI DEI BENI

- **Comune di VASTO Foglio di Mappa 34, Particelle 34 - Sub 11**
VIA SOCRATE n.15
Piano TERZO - DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

L'immobile oggetto risulta essere occupato dall'ex-moglie del soggetto pignorato che risulta esserne l'assegnataria per mezzo di OMOLOGA RG [REDACTED] a firma dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Capuozzo.

- [REDACTED] ed ivi residente in Via Socrate n° 15 (ex-moglie attore pignorato)
Con la Signora [REDACTED] vivono in modo stabile i figli minori [REDACTED] a cui sono stati affidati in modo stabile e permanente.

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;

Come indicato nel punto precedente, l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere occupato dall'ex-moglie del soggetto pignorato poiché assegnataria per mezzo [REDACTED] a firma dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Capuozzo.

Per tale assegnazione non risultano locazioni, canoni o relativi contratti in iter.

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei 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 occorre 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 precedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti;

Dopo aver analizzato i beni pignorati:

Comune di VASTO - Foglio di Mappa n°34, Particelle n°34 Sub. n° 11

Il sottoscritto CTU ritiene che il bene sottoposto a pignoramento, vista, la destinazione d'uso e l'unicità del bene stesso, ad oggi si debba vendere in un unico lotto.



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 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;

CRITERI DI STIMA

Il valore di un'unità immobiliare si può esprimere nel prezzo a cui è possibile effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è senz'altro quello che si basa sul procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche di mercato e comunque riferendosi ai valori di mercato indicati nella "Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate.

Importanti nella valutazione di stima, sono anche alcune caratteristiche generali che influenzano il valore di mercato che possono individuarsi in:

- ubicazione;
- esposizione;
- epoca di costruzione;
- destinazione;
- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- presenza di servizi e collegamenti;
- presenza di attività commerciali;



FONTI DI INFORMAZIONE

Le informazioni, se pur nelle incertezze del momento economico, sono state ricavate facendo riferimento al mercato immobiliare di edifici simili e comunque limitrofi e comparati, allo stesso tempo, ai valori di mercato indicati nella "Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all' anno 2022 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

Indagini di mercato

"Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all' anno 2022 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

TIPOLOGIA INTERROGAZIONE: ABITAZIONI CIVILI

Provincia: CHIETI Comune: VASTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: RESIDENZIALE

Valore Mercato (€/mq)	
min €/m ²	max €/m ²
870,00	1300,00

valore di mercato pari a preso come riferimento: 1.100,00 €/m²

STIMA IMMOBILE

• **Via SOCRATE n. 15 - Foglio 34 particelle 34 sub 11 – PIANO TERZO**

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO QUARTO			
Abitazione	112,00	95,50	100 %
Balcone	/	9,60	30 %

Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 1100,00 €/m² considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione mentre il coefficiente di ragguaglio, pari al 30% (del valore preso come riferimento) della superficie netta attribuito al *Balcone*, è stato assegnato poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico dell'edificio.



VALORE DI STIMA PIANO TERZO
Foglio 34, particelle 34 sub 11

Abitazione	=	112,00 m ² x 1100,00 €/m ²	=	123.200,00 Euro
Balconi	=	9,60 m ² x 1100,00 €/m ² x 0,30	=	3.168,00 Euro

Totale Valore analitico PIANO TERZO = 126.368,00 Euro

VALORE DI STIMA BENE PIGNORATO

Comune di Vasto - Foglio 34, particelle 34 sub 11

Per quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU ritiene che all'unità immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo sopra indicato senza eventuali decurtazioni poiché catastalmente l'immobile risulta già regolarizzato ed urbanisticamente AD OGGI, come sopra già ampiamente descritto (ultima pratica edilizia presentata risulta smarrita) non si possono definire eventuali difformità presenti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENE PIGNORATO
126.368,00 Euro

(Euro Centoventiseimilatrecentosessantotto/00)



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

Rilievo Fotografico effettuato in data 29 giugno 2023 durante le operazioni periziali.

FOGLIO 34 - PART. 34 - SUB. 11 STATO DI FATTO AL 29/06/2023

Pianta Piano Terzo

SCALA 1:100

RILIEVO FOTOGRAFICO

F(n) = riferimento fotografico





F1



F2





F3



F4





F5



F6



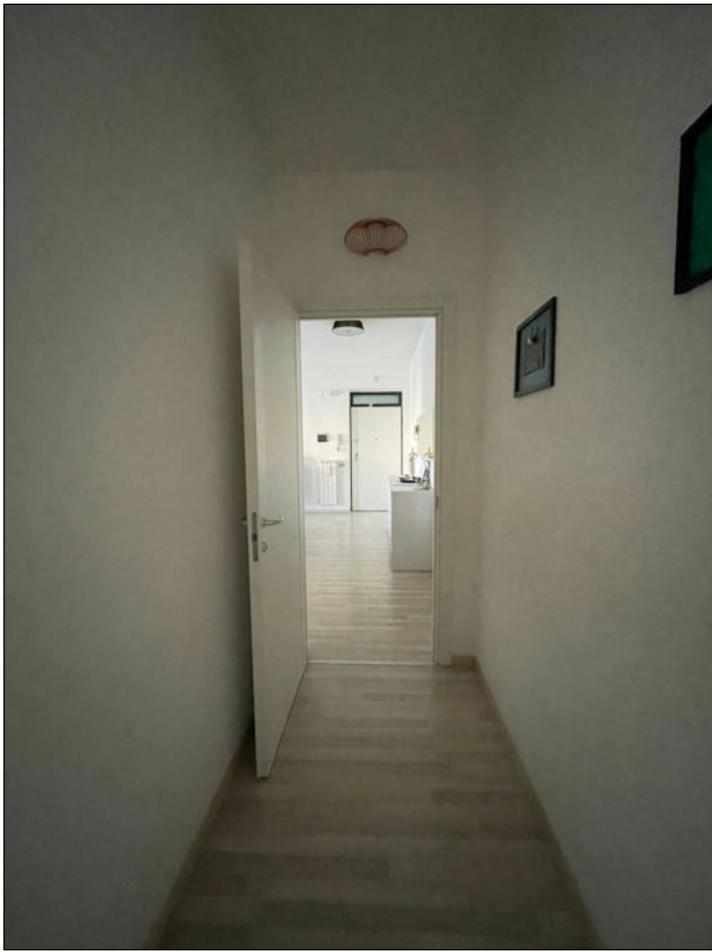


F7



F8





F9



F10



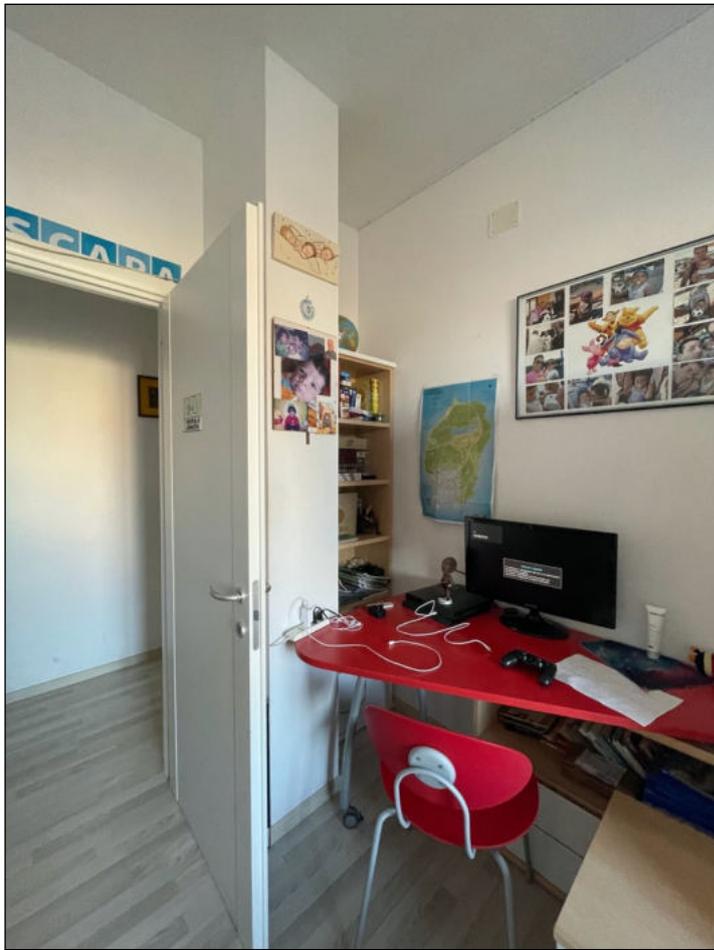


F11



F12





F13



F14





F15



F16





F17

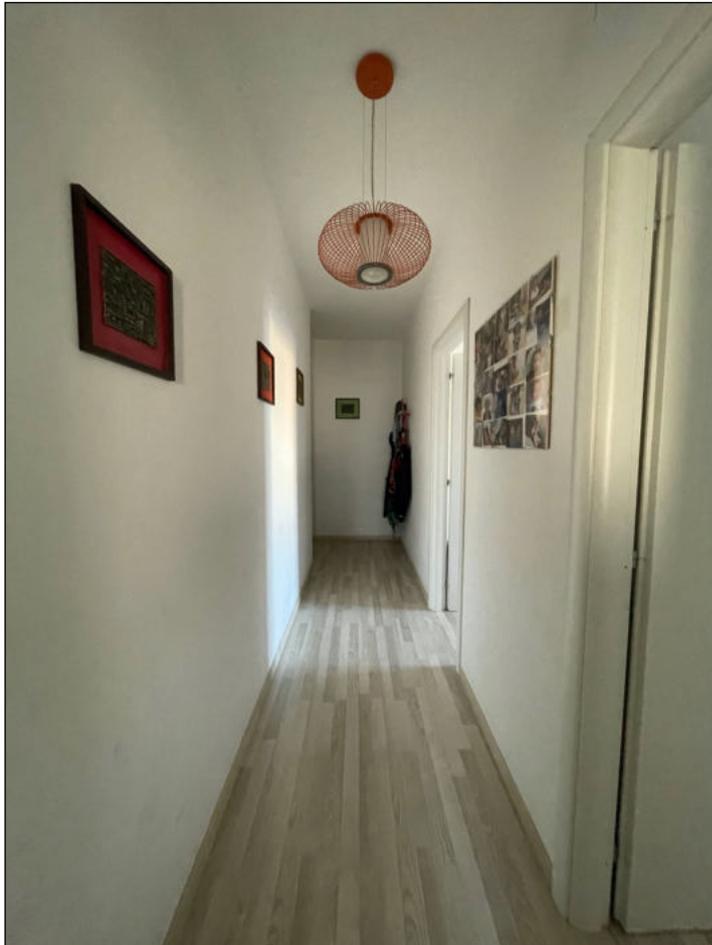


F18





F19



F20



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

La notifica ai creditori iscritti risulta essere regolarmente avvenuta.

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;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Piena Proprietà pari alla quota 1/1 di unità immobiliare in edificio plurifamiliare alla Via SOCRATE n.15 identificato come appartamento al piano terzo e riportato al N.C.E.U. del COMUNE DI VASTO al Fg. 34, P.IIa 34, Sub 11, cat. A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 511,29;

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
34	34	11	A/2	2	5,5 vani	Euro 511,29	115 m ²
Via SOCRATE n.15, Piano: 3							

Occupanti:

L'immobile oggetto risulta essere occupato dall'ex-moglie del soggetto pignorato che risulta esserne l'assegnataria per mezzo di OMOLOGA [REDACTED] a firma dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Capuozzo.

- [REDACTED] ed ivi residente in Via Socrate n° 15 (ex-moglie attore pignorato). Con la [REDACTED] vivono in modo stabile i figli [REDACTED] a cui sono stati affidati in modo stabile e permanente.

Note inerenti Pratiche edilizie/concessioni

L'ultima pratica edilizia depositata, **SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011** (intestata alla [REDACTED] padre defunto dell'attuale proprietario [REDACTED]) – **AD OGGI NON RISULTA REPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI**- come confermato, relazionato e comunicato dal Comune di Vasto in data 18 Luglio 2023.

TALE SITUAZIONE NON PERMETTE DI CRISTALLIZZARE LE OPERE REALIZZATE MA CONTESTUALMENTE (causa smarrimento della stessa) NON RENDE VERO IL CONTRARIO, OVVERO DEFINIRE "URBANISTICAMENTE DIFFORME" TALE ALLOGGIO.

INFATTI VOLUME, SUPERFICI ED APERTURE RISULTANO ASSOLUTAMENTE CONFORMI ANCHE ALLA C.E. ORIGINALE 324/74.

Pertanto AD OGGI non si può considerare urbanisticamente difforme l'alloggio oggetto di pignoramento considerando che, un futuro ritrovamento della pratica smarrita



presso il Comune di Vasto (SCIA URB 623/2011 del 14/12/2011) potrebbe rendere illegittima un'eventuale sanzione di Sanatoria.

Si sottolinea comunque che un'eventuale ritrovamento e verifica di difformità rispetto allo stato attuale (come diversa distribuzione interna) risulterebbe essere assolutamente sanabile.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENE PIGNORATO

126.368,00 Euro

(Euro Centoventiseimilatrecentosessantotto/00)

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 di ordinanza e dell'avviso di vendita e, le giustificazioni di spesa (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.);*

Le fotografie di ciascun bene, sia esterne che interne, sono da ricercarsi nella presente Relazione dalla pag. 29 alla pag. 39.

Vedasi "Spese sostenute" – **Allegato "m"**

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, dando atto a questo G.E.;*

Tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c. sono state inviate nei termini stabiliti.

Si precisa che l'invio cartaceo al *Debitore* è composto della sola Relazione Tecnica di stima, gli Allegati sono disponibili presso la cancelleria competente del Tribunale di Vasto.

Vedasi "Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c." – **Allegato "n"**

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

Vedasi "Copia Relazione con mascheramento dati sensibili" – **Allegato "o"**

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestivamente 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 della vacanza e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste c.p.c.;*

Detto CTU non ritenendo necessarie ulteriori proroghe per il termine di deposito, invia nei tempi prestabiliti dal G.E. Dott. Tommaso David, la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Stima dei beni pignorati – Es. Imm. 18/2023 RGE con relativi Allegati.



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

Ad oggi non è stato redatto l'APE relativo all'immobile oggetto della procedura.

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

Gli edifici su cui gravano gli immobili oggetto di pignoramento non risulta siano stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata ed agevolata.

7. CONCLUSIONE

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente Relazione che si compone di n. 42 pagine (dattiloscritte e rilievo fotografico) più relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Vasto li, 03 ottobre 2023

Il CTU

Arch. Raffaele Silveri

