

INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. IMMOBILI PIGNORATI.....	pag. 3
3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI.....	pag. 4
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI	pag. 5
5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	pag. 13
6. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 15
7. CONCLUSIONE.....	pag. 59

ALLEGATI

- a) Nomina, Accettazione Incarico e Proroga Deposito;
- b) Inizio Operazioni Peritali CTU;
- c) Verbale Operazioni Peritali;
- d) Rilievo stato di fatto;
- e) Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Part. 498;
- f) Visura Fg. 31 Part. 498 Sub.3;
- g) Schede accatastamento Fg. 31 Part. 498 Sub.3;
- h) Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto;
- i) Stralcio P.R.G. Comune di Vasto - Zonizzazione;
- j) Spese sostenute;
- k) Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c.;
- l) Copia Relazione con mascheramento dati sensibili;



1. PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di [REDACTED].

Il Giudice fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 12/07/2024 ore 13:00, concedeva al sottoscritto CTU il termine di 90 giorni poi proroga come termine ultimo l'18 maggio 2024, per il deposito della relazione peritale contenente le risposte ai quesiti di rito.

In data 18/05/2024 il sottoscritto CTU si vedeva costretto a chiedere ulteriore proroga all'III.mo Giudice poiché il Comune di Vasto, pur avendo ricevuto molteplici richieste, permetteva l'Accesso agli Atti solo in data 13/05/2024.

Per tale motivo, l'ulteriore proroga di 60 giorni veniva richiesta facendo slittare il termine ultimo di consegna il giorno 5 luglio 2024.

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 di [REDACTED] nella qualità di parte finanziata e datore di ipoteca e più precisamente l'immobile su cui grava ipoteca volontaria formalizzata presso l'Agenzia del Territorio di Chieti [REDACTED] e così iscritti nell'atto di pignoramento:

a) Unità immobiliare in Vasto alla Via Ciccarone, destinata ad abitazione, ai piani primo e secondo, interno 2 composto da 13,5 vani catastali e censito al N.C.E.U. del Comune di Vasto al fg. 31, p.IIa 498, sub 3, Via Ciccarone, piani 1-2, interno 2, categoria A/2, classe 3, vani 13,5"

Si precisa che, dalle indagini effettuate e come indicato del Certificato Notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED]:

"...Si segnalano i beni comuni non censibili individuati nel NCEU fg. 31 part. 498 subalterno 15 piano T subalterno 16 piano T e subalterno 24 SI..."

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Part. 498" – **Allegato "e"**

"Visura Fg. 31 Part. 498 Sub.3" – **Allegato "f"**

"Schede accatastamento Fg. 31 Part. 498 Sub.3" – **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.

Il giorno 15 del mese di gennaio dell'anno 2024 alle ore 10:30, [REDACTED], nominato CTU nella PROCEDURA ES. IMM. n°05/2022 RGE dal Giudice Dott. Tommaso David, mi recavo presso l'immobile oggetto di stima, così come comunicato alle parti a mezzo di pec e/o raccomandata a/r, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

A detto sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono intervenuti:

- [REDACTED] quale custode dell'immobile oggetto di pignoramento (giusta nomina dal Sig. Giudice Tommaso David);
- [REDACTED] nella qualità di parte finanziata e datore di ipoteca (esecutato);

In seguito ad una attenta ispezione dello stato dei luoghi ed attraverso il rilievo fotografico e metrico dello stesso, non si evincono difformità sostanziali se non per piccole variazioni interne (che dovranno comunque essere sanate) rispetto all'ultima concessione edilizia reperita presso gli archivi del Comune di Vasto.

La planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. di Chieti, risulta invece errata per incongruenze dovute al mancato aggiornamento dopo l'ultima pratica edilizia depositata in Comune – CONDONO EDILIZIO 633/00.

Tali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito considerando eventuali sanatoria e/o aggiornamenti possibili.

Il tutto come meglio indicato sugli allegati

“Verbale Operazioni” – **Allegato “c”**

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

“Schede accatastamento Fg. 31 Part. 498 Sub.3” – **Allegato “g”**

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



4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta ubicata nel comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco CICCARONE n. 220, una delle grandi arterie della Città.

Tale zona, nata come espansione a ridosso della "Zona PEEP" cittadina, ad oggi risulta essere una zona molo prolifica, viva e ricca di servizi e non più ai margini della città.

Tale posizione, definibile come zona molto appetibile e di valore del Comune di Vasto, non si trova nella zona identificata Centro Storico dal vigente P.R.G. ma il fabbricato su cui insiste il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona "B2"** -Zona di completamento semintensiva da integrare- del Vigente P.R.G del Comune di Vasto.

Tale zona è quindi da considerarsi ben servita dal punto di vista dei collegamenti sia per la presenza di numerose attività commerciali situate lungo Via Ciccarone/Via del Porto (un supermercato è ubicato al piano terra del fabbricato in cui insiste l'u.i. oggetto di pignoramento) che per la vicinanza a punti strategici quali Poli Scolastici, Poste Centrali, Centro Salesiani Don Bosco ed al viadotto che ricollega Vasto alla SS16 (percorrendo Via Mario Molino).

L'alloggio oggetto di pignoramento è parte integrante di un edificio plurifamiliare con ingresso comune a Piano Terra ove insistono anche attività commerciali, alloggi ai piani Primo e Secondo, un Piano Sottotetto ed un Piano Seminterrato con destinazione garage e corsia comune (BCNC).

- *Unità immobiliare in Vasto alla Via Ciccarone, destinata ad abitazione, ai piani primo e secondo, interno 2 composto da 13,5 vani catastali e censito al N.C.E.U. del Comune di Vasto al fg. 31, p.IIa 498, sub 3, Via Ciccarone, piani 1-2, interno 2, categoria A/2, classe 3, vani 13,5"*

Si precisa che, dalle indagini effettuate e come indicato del Certificato Notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED]:

"...Si segnalano i beni comuni non censibili individuati nel NCEU fg. 31 part. 498 subalterno 15 piano T subalterno 16 piano T e subalterno 24 S1..."

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Part. 498" – **Allegato "e"**

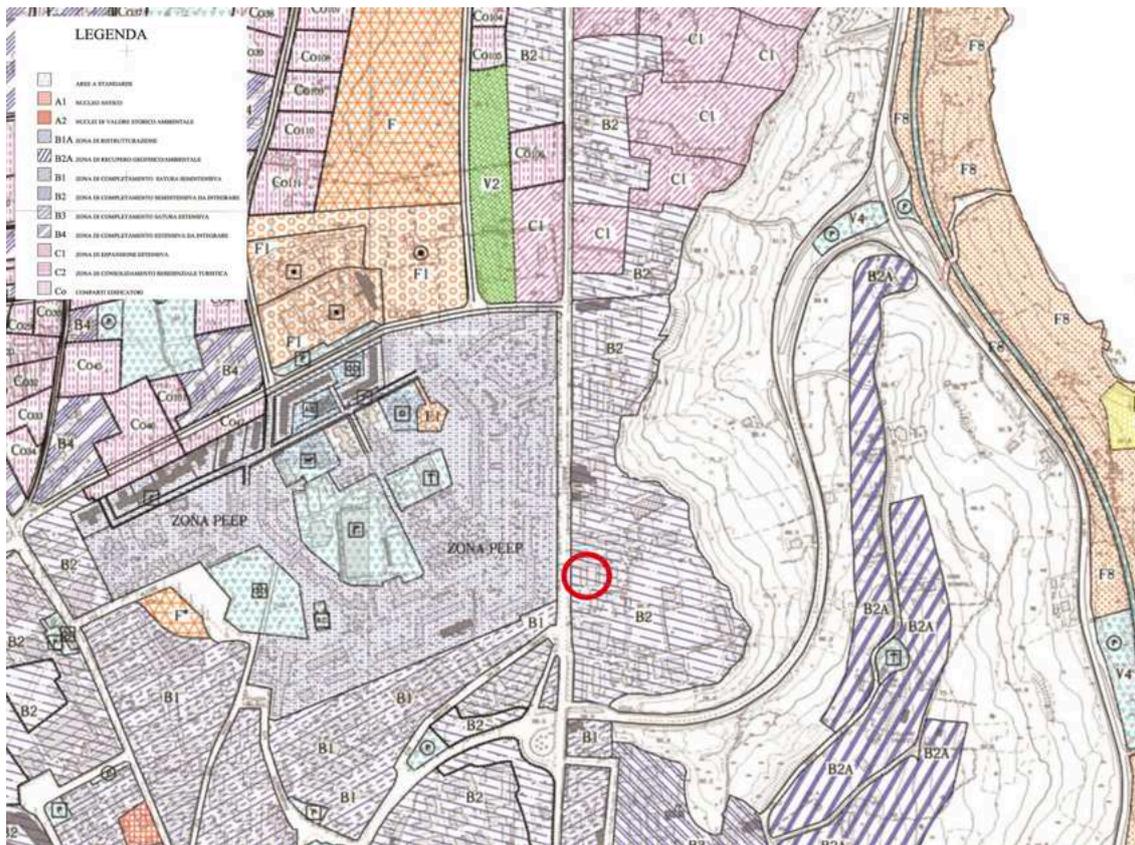
"Visura Fg. 31 Part. 498 Sub.3 " – **Allegato "f"**

"Stralcio P.R.G. Comune di Vasto - Zonizzazione" – **Allegato "i"**





Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 498



STRALCIO PRG

Individuazione bene oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 498





Individuazione bene oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 498 Sub. 3



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

- **Foglio 31, Particelle 498 Sub 3**
Piano PRIMO - SECONDO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

L'accesso all'unità immobiliare risulta garantito da ingresso comune su Via Silvio e Francesco CICCARONE n. 220 e da lì, percorsa la scala anch'essa comune a tutte le unità abitative presenti, si accede all'ingresso dell'immobile oggetto di valutazione posto al Piano Primo dell'intero stabile.

Superato l'ingresso ci si trova davanti un unico grande vano identificabile come Zona Giorno e definito in fase, di rilievo, come Zona *Ingresso/Soggiorno*. Tale ambiente, ben rifinito ed elegantemente arredato, trova in sé una scala a vista con gradini a sbalzo inseriti nella muratura con rivestimento in legno che permette l'accesso al piano superiore vera e propria Zona Notte dell'unità immobiliare.

Rimanendo nella Zona *Ingresso/Soggiorno*, questa risulta avere un infisso vetrato che permette l'uscita su di un balcone con affaccio Via CICCARONE mentre sul lato opposto, una finestra di generose dimensioni si apre su di un *Terrazzo* (di dimensioni importanti) che l'unità immobiliare divide (poiché fisicamente non separate) con altra abitazione.

Tale *Terrazzo* risulta avere tendaggi del tipo retrattile con struttura in alluminio ancorata al pavimento ed ancora, risulta installata (a parete) anche una macchina esterna del tipo pompa di calore, atta al riscaldamento/raffrescamento tramite split e una caldaia murale a gas che alimenta i corpi scaldanti in alluminio dell'intera unità immobiliare.

Tornando ad analizzare la Zona *Ingresso/Soggiorno*, da questa si può accedere sia ad un *Disimpegno* che permette l'ingresso a vani quali *Bagno*, *Lavanderia* e *Cucina* con accesso alla *Sala da Pranzo* (con camino in marmo), sia invece accedere direttamente alla medesima *Sala da Pranzo* direttamente dalla Zona *Ingresso/Soggiorno*.

Si noti che dal vano *Lavanderia* tramite porta, sia possibile accedere al vano *Cucina*: tale collegamento non risulta nell'ultima pratica edilizia depositata presso gli uffici Comunali – CONDONO EDILIZIO 633/00 perfezionato nel 2009 né in ambito catastale (pianta mai aggiornata dal 1983).

La pavimentazione del Piano Primo risulta essere in parquet per la Zona *Ingresso/Soggiorno*, per la *Sala da Pranzo* e *Disimpegno* mentre per i restanti vani è stata riscontrata la presenza di grès porcellanato.

Continuando la visita e superata la scala a vista precedentemente descritta, si apre il Piano Secondo che risulta essere la Zona Notte dell'intera unità immobiliare.

Appena arrivati al piano si nota una porta d'ingresso che collega direttamente il predetto livello alla scala condominiale percorsa per accedere all'ingresso dell'alloggio al Piano Primo.

La suddetta Zona Notte risulta essere composta da un *Disimpegno* occupato per buona parte da un armadio fisso in legno definibile "a ponte" che, oltrepassato, permette l'accesso a due delle quattro camere da letto presenti sul piano, da due bagni (uno con doccia ed uno con vasca), un vano di passaggio destinato a *Cabina Armadio* e due *Balconi*.

I due *Balconi* risultano disposti uno con affaccio Via CICCARONE ed uno sul lato opposto con affaccio sul *Terrazzo* a Piano Primo e tutti accessibili dalle quattro camere da letto disposte nel piano.

Si noti che nel vano identificato in fase di rilievo come *Camera 1*, risulta una porta interna che collega il vano con altro alloggio non oggetto di valutazione.

Tutto il piano risulta avere pavimentazione in grès porcellanato di varia fattura e corpi scaldanti in alluminio collegati alla caldaia posta sul terrazzo al Piano Primo mentre sono una camera al Piano Secondo (da quello che si è riscontrato in fase di sopralluogo) risulta avere split con motore esterno atta al riscaldamento/raffrescamento tramite split.

Uscendo dalla porta che collega il Piano Secondo al vano scala condominiale e continuando a salire, si accede al Piano Sottotetto.



Foglio 31, Particelle 498 Sub 3

Ripartizioni e dimensione vani:

Piano PRIMO

Abitabile H=3,00mt.

- Ingr./Soggiorno	=	60,20 mq;
- Sala da Pranzo	=	24,90 mq;
- Cucina	=	14,80 mq;
- Disimpegno	=	4,90 mq;
- Bagno1	=	5,20 mq;
- Lavanderia	=	10,10 mq;

Sup.Utile P.Primo = 120,10 mq.

S.Lorda P.Primo = 142,30 mq.

S.n.r Terrazzo = 96,50 mq.

S.n.r Balcone = 13,80 mq.

Piano SECONDO

Abitabile H=3,00mt.

- Disimpegno	=	21,60 mq;
- Camera1	=	24,50 mq;
- Camera2	=	17,50 mq;
- Camera3	=	19,50 mq;
- Camera4	=	17,55 mq;
- Bagno2	=	8,25 mq;
- Bagno3	=	6,20 mq;
- Cabina Armadio	=	16,55 mq;

Sup.Utile P.Secondo = 131,65 mq.

Sup.Lorda P.Secondo = 154,60 mq.

S.n.r Balconi = 30,45 mq.

Piano SOTTOTETTO

Hmax=2,50mt. - Hmin=0,55mt.

- Soffitta	=	129,35 mq;
------------	---	------------

S.n.r Soffitta = 129,35 mq.

S.Lorda Sottotetto = 144,00 mq.

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

- pavimentazione ambienti in grès porcellanato di diverso colore/dimensione in quasi tutta l'unità immobiliare ad esclusione di alcuni vani della Zona Giorno (*Ingresso/Soggiorno - Sala da Pranzo - Disimpegno*) ove è presente parquet in legno di ottima fattura;
- scala a vista con gradini a sbalzo inseriti nella muratura con rivestimento in legno e balaustra anch'essa in legno lucidato;
- rivestimento dei servizi igienici in ceramica di vario colore e dimensione;
- pareti intonacate con discreta finitura e pitturate di vari colori a tonalità chiara;
- infissi esterni in alluminio doppio-vetro e realizzati con apertura ad anta singola o doppia. Tutti gli infissi sono correlati di tapparelle in plastica senza schiuma;
- infissi interni in legno massello di buona fattura e nella Zona Giorno alcuni di essi presentano inserti in vetro;
- Aria condizionata (2 split, 2 motori esterni) dislocata nei due piani abitativi Primo e Secondo;
- Caldaia a Gas e radiatori in alluminio;
- Tenda retrattile su terrazzo con struttura in alluminio ancorata sulla pavimentazione esterna.



- Mancanza di aggiornamento infisso esterno (porta-finestra) di accesso al *BALCONE* dal vano denominato *INGRESSO/SOGGIORNO* realizzato con **C. E. n. 05/87** a Piano Primo;

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

“Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Part. 498” – **Allegato “e”**

“Visura Fg. 31 Part. 498 Sub.3 ” – **Allegato “f”**

“Scheda accatastamento Fg. 31 Part. 498 Sub.3” – **Allegato “g”**

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



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



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 [REDACTED], Notaio in Alba (Cn), che - alla data del 24/03/2022 – analizza 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 precisa che, come indicato del Certificato Notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED] e dalle indagini effettuate sui beni pignorati, oggi tali beni vengono identificati presso l'Agenzia del Territorio di Chieti come:

*“[...] in comune di **VASTO (CH) NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 cl. 3 vani 13,5 piano 1-2 interno 2 scala U Via Silvio e Francesco Ciccarone***

*alla data di statuenza del **22 marzo 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario*

• [REDACTED]

per il diritto di intera piena proprietà. [...]”

ED ANCORA

“[...] Si segnalano i beni comuni non censibili individuati al NCEU fg. 31 part. 498 subalterno 15 piano T, subalterno 16 piano T e subalterno 24 piano S1. [...]”

Pertanto, integrata con la puntualizzazione del Notaio Dott.ssa [REDACTED], la documentazione agli atti è da ritenersi completa, ai sensi dell'art.567, 2° comma 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;

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

Trascrizione nn. [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Vasto in data [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio

A favore:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 piano 1-2 interno 2 scala U Via Silvio e Francesco Ciccarone

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Si precisa che, dalle indagini effettuate e come indicato del Certificato Notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED]:

“ ...Si segnalano i beni comuni non censibili individuati nel NCEU fg. 31 part. 498 subalterno 15 piano T subalterno 16 piano T e subalterno 24 S1...”

Pertanto, integrata con la puntualizzazione del Notaio Dott.ssa [REDACTED], la documentazione agli atti è da ritenersi completa, ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- **Foglio 31, Particelle 498 Sub 3**
Piano PRIMO - SECONDO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
31	498	3	A/2	3	13,5 vani	Euro 1.499,02	363 m ²
Via SILVIO E FRANCESCO CICCARONE n.220, Piano: 1-2-ST							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2016 Pratica n. CH0104845 in atti dal 02/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24651.1/2016)							

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Part. 498” – **Allegato “e”**

“Visura Fg. 31 Part. 498 Sub.3” – **Allegato “f”**

“Schede accatastamento Fg. 31 Part. 498 Sub.3” – **Allegato “g”**



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 sopperirsi 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 [REDACTED], che - alla data del 24/03/2022 – analizza 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.

"[...] Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di CHIETI (CH) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Chieti

SI CERTIFICA

l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

*in comune di **VASTO (CH) NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 cl. 3 vani 13,5 piano 1-2 interno 2 scala U Via Silvio e Francesco Ciccarone***

*alla data di statuenza del **22 marzo 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario*

• [REDACTED]

per il diritto di intera piena proprietà.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato giusta costituzione del 27 marzo 1971 in atti dal 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 31 part. 498 ente urbano di mq. 2.160 (di originari mq. 1.560, ha incorporato la part. 4107).

Si segnalano i beni comuni non censibili individuati al NCEU fg. 31 part. 498 subalterno 15 piano T, subalterno 16 piano T e subalterno 24 piano S1.

PROVENIENZE STORICHE

*L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED], con il quale acquistava dal signor [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà in comune di **VASTO (CH)** su locali allo stato grezzo al primo e secondo piano di un fabbricato edificato su area censita al **NCT fg. 31 part. 498**.*



1) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio

Per complessivi [REDACTED] per capitale, durata 10 anni

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 interno 2 Via Ciccarone

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del tribunale di Vasto in data [REDACTED]

di repertorio

Per complessivi [REDACTED] per capitale

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 piano 1-2 interno 2 Via Ciccarone

...omissis... un altro immobile estraneo all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Vasto [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 piano 1-2 interno 2 scala U Via Silvio e



ULTERIORI FORMALITÀ D'INTERESSE ESAMINATE

Trascrizione [REDACTED] – Costituzione di fondo patrimoniale

Atto notarile pubblico rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni
- [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 Viale Ciccarone

...omissis... un altro immobile estraneo all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Lì, 24 marzo 2022 [...]”

Dalla verifica dei titoli di acquisto e trascrizioni, come indicato dalla Dott. Frediani, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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 DIFFORMITÀ ACCATASTAMENTO

Dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Chieti si acquisivano Visure degli immobili oggetto del pignoramento e più precisamente immobili ricadenti nel **Comune di VASTO** al:

- **Foglio 31, Particelle 498 Sub 3**
Piano PRIMO - SECONDO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
31	498	3	A/2	3	13,5 vani	Euro 1.499,02	363 m ²
Via SILVIO E FRANCESCO CICCARONE n.220, Piano: 1-2-ST							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2016 Pratica n. CH0104845 in atti dal 02/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24651.1/2016)							



La visura del bene identificato come **Foglio 31 Particella 498 Sub 3** risulta **CORRETTA se pur non viene menzionato il piano ST (sottotetto) facente parte del medesimo Subalterno.**

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

“Visura Fg. 31 Part. 498 Sub.3” – **Allegato “e”**

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

VERIFICA DIFFORMITÀ PLANIMETRIA CATASTALE

L'ultimo accatastamento in atti risulta essere quello a firma del [REDACTED].

Tale planimetria catastale, risulta difforme rispetto allo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo** per incongruenze dovute al mancato aggiornamento dopo l'ultima pratica edilizia -CONDONO EDILIZIO 633/00- e per altre difformità quali:

- Mancanza di collegamento tramite infisso interno (porta) tra vano *LAVANDERIA* e vano *CUCINA* a Piano Primo;
- Mancanza di collegamento tramite infisso interno (porta) tra vano denominato *DISIMPEGNO* ed altro alloggio ad aderenza (non incluso nel pignoramento) a Piano Secondo;
- Mancanza di infisso esterno (porta-finestra) di accesso al *BALCONE* dal vano denominato *CABINA ARMADIO* a Piano Primo;
- Mancanza di aggiornamento infisso esterno (porta-finestra) di accesso al *BALCONE* dal vano denominato *INGRESSO/SOGGIORNO* realizzato con **C. E. n. 05/87** a Piano Primo;

Detto CTU non potendo rettificare le schede planimetriche e quindi gli accatastamenti senza presentazione di una pratica edilizia al Comune di Vasto, calcolerà un eventuale deprezzamento del bene (presentazione/spese tecniche/etc.) da decurtare al valore finale del bene oggetto di stima.

SI SUGGERISCE CHE TALI VARIAZIONI AVVENGANO DOPO AVER SANATO L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

“Visura Fg. 31 Part. 498 Sub.3” – **Allegato “f”**

“Schede accatastamento Fg. 31 Part. 498 Sub.3” – **Allegato “g”**



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

Cercando tra le diverse **Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vasto**, bisogna districarsi tra di esse per individuare eventuali modifiche che il corpo di fabbrica ed il singolo appartamento ha subito nel corso degli anni.

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) ed individuate dal sottoscritto CTU, risultano essere:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 93/78** Prot. 13353 del 07/07/1978 "SOPRAELEVAZIONE E COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE" Intestata alla Ditta "██████████"
- **CONCESSIONE DI VARIANTE n. 186/80** Prot. 2602 Conc. n.31 del 10/02/1981 "VARIANTE A FABBRICATO IN VIA DEL PORTO" Intestata alla Ditta "██████████"
- **CONCESSIONE DI VARIANTE n. 21/82** Prot. 21423 del 02/03/1982 "VARIANTE DISTRIBUTIVA PRATICA n. 93/78" Intestata alla Ditta "██████████"
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ Prot./n. 10062/83** Intestata alla Ditta "██████████"
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 05/87** Prot. 29064 Urb./3521 del 10/01/1987 "MODIFICA DELLE ATTUALI APERTURE DA FINESTRA A PORTA FINESTRA IN UN'UNICA APERTURA" Intestata alla Ditta "██████████"
- **CONDONO EDILIZIO Prat. 633/00** ai sensi della Legge 724/94 Prot. 6946 "PERMESSO IN SANATORIA Prat. 633/00 -Concessione Edilizia di riferimento n. 93/78-" Intestata alla Ditta "██████████" conclusa in data 18/06/2009.

Confrontando quindi l'ultima pratica edilizia -**CONDONO EDILIZIO Prat. 633/00**- con lo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo**, si sono evidenziate difformità e più precisamente:

- Mancanza di collegamento tramite infisso interno (porta) tra vano *LAVANDERIA* e vano *CUCINA* a Piano Primo;
- Chiusura infisso interno (porta) di collegamento diretto tra *INGRESSO/SOGGIORNO* e vano *CUCINA*;
- Mancanza di collegamento tramite infisso interno (porta) tra vano denominato *CAMERAI* ed altro alloggio ad aderenza (non incluso nel pignoramento) a Piano Primo;

Detto CTU ritiene che tutte le difformità presenti (se pur esistente un **-CONDONO EDILIZIO Prat. 633/00-** perfezionato in data 18/06/2009), possano essere sanate presentando una **PRATICA IN SANATORIA**.

A sanatoria avvenuta, si procederà alla modificare delle schede planimetriche e quindi alla variazione dell'accatastamento stesso per rettificare tutta la documentazione inerente il Fg. 31 Part. 498 Sub.3.



IPOTESI DI SANATORIA

L'AGGIUDICATARIO POTRÀ PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER TUTTE LE DIFFORMITÀ PRESENTI NEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E NON PRESENTI NEL **CONDONO EDILIZIO Prat. 633/00** – ULTIMA PRATICA ESISTENTE (salvo diversa dimostrazione) tramite la presentazione di una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** con una spesa (Diritti di Segreteria, oneri Sanatoria, Accatastamento) che ammonta a circa € 1.300,00 + compenso di un tecnico abilitato 1.500,00+IVA, **per un totale di circa € 2.800,00 + IVA** (ove dovuto).

A TALE CIFRA NON VENGONO CONSIDERATI EVENTUALI ONERE APPLICABILI DAL COMUNE DI VASTO E AD OGGI NON VALUTABILI (tale valutazione economica viene presa assoggettabile a variazioni dipendenti dalla valutazione economica che il Comune di appartenenza potrebbe applicare alle sanzioni).

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 verificato il bene oggetto di pignoramento:

- NON è gravato da censo;
- NON è gravato da livello;
- NON è gravato 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

Sul bene immobiliare oggetto di pignoramento non risultano esserci spese fisse (per quanto si è potuto appurare), eventuali spese condominiali o di ordinaria/straordinaria manutenzione o gestione.

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

Come evidenziato dal Certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. Notaio Dott.ssa [REDACTED] l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **VASTO (CH) NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3** alla data di statuenza del **22 marzo 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario

- [REDACTED]
[REDACTED] - *in regime di separazione dei beni*

PER IL DIRITTO DI INTERA E PIENA PROPRIETÀ.



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

Nel ventennio preso in esame nella Certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla [REDACTED] in data 24 marzo 2022, l'immobile risulta avere le seguenti formalità pregiudizievoli:

"[...] Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di CHIETI (CH) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Chieti

SI CERTIFICA

l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

*in comune di **VASTO (CH) NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 cl. 3 vani 13,5 piano 1-2 interno 2 scala U Via Silvio e Francesco Ciccarone***

*alla data di statuenza del **22 marzo 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario*

• [REDACTED]
[REDACTED]

per il diritto di intera piena proprietà.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato giusta costituzione del 27 marzo 1971 in atti dal 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 31 part. 498 ente urbano di mq. 2.160 (di originari mq. 1.560, ha incorporato la part. 4107).

Si segnalano i beni comuni non censibili individuati al NCEU fg. 31 part. 498 subalterno 15 piano T, subalterno 16 piano T e subalterno 24 piano S1.

PROVENIENZE STORICHE

*L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED]
[REDACTED], in forza dell'atto di compravendita
rogito notaio [REDACTED]
[REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED],
con il quale acquistava dal signor [REDACTED], il
diritto di intera piena proprietà in comune di **VASTO (CH)** su locali allo stato grezzo al
primo e secondo piano di un fabbricato edificato su area censita al **NCT fg. 31 part. 498.***



GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio

Per complessivi [REDACTED] per capitale, durata 10 anni

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 interno 2 Via Ciccarone

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del tribunale di Vasto [REDACTED] di repertorio

Per complessivi [REDACTED] per capitale

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 piano 1-2 interno 2 Via Ciccarone

...omissis... un altro immobile estraneo all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio

A favore:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]



Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di **VASTO (CH)**

**NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 piano 1-2 interno 2 scala U Via Silvio e
Francesco Ciccarone**

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI FORMALITÀ D'INTERESSE ESAMINATE

Trascrizione nn. [REDACTED] – Costituzione di fondo patrimoniale

Atto notarile pubblico rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio

A favore:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di **VASTO (CH)**

**NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3 nat. A/2 vani 13,5 Viale Ciccarone
...omissis... un altro immobile estraneo all'ispezione**

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Lì, 24 marzo 2022 [...]”

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

OCCUPANTI DEI BENI

Sul bene oggetto di pignoramento identificato al **Comune di VASTO - NCEU fg. 31 part. 498 sub. 3** risulta essere occupato, oltre che dal soggetto pignorato quale

- [REDACTED]
[REDACTED] - in regime di separazione dei beni

anche da

- [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni

come dichiarato dalla stessa all'Ufficiale Giudiziario [REDACTED] in fase di notificata ATTO DI PIGNORAMENTO in data 15/12/2021.



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 bene oggetto della presente valutazione ed identificato al **Comune di VASTO - NCEU fg. 31 part. 498 sub. Sub. 3** risulta essere occupato dal soggetto pignorato quale

- [REDACTED]

e dalla moglie convivente

- [REDACTED]

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;*

Il sottoscritto CTU, considerando che il bene sottoposto a pignoramento risulta essere una singola unità immobiliare, vista la destinazione d'uso e l'indivisibilità della stessa, ritiene che si debba procedere mantenendo la natura del bene inalterato e venderlo come **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 2023 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

Indagini di mercato

“Banca dati delle quotazioni” dell’Agenzia delle Entrate riferite all’ anno 2023 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

Provincia: CHIETI	Comune: VASTO
Fascia/zona: Periferica/VIA INCORONATA - VIA S. SISTO - VIA S. ROCCO/PARTE - VIA DEL PORTO/PARTE	
Codice di zona: D1	Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Destinazione: Residenziale	

Tipologia presa in considerazione: **Abitazioni civili**

Valore Mercato (€/mq)	
min €/m ²	max €/m ²
840,00	1.250,00
<u>valore di mercato preso come riferimento: 1.100,00 €/m²</u>	



STIMA IMMOBILI PIGNORATI

• Foglio 31, Particelle 498 Sub 3 Piano PRIMO - SECONDO - SOTTOTETTO APPARTAMENTO

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO PRIMO			
Abitazione	142,30	120,10	100 %
Terrazzo	/	96,50	40 %
Balcone	/	13,80	30 %
PIANO SECONDO			
Abitazione	154,60	131,65	100 %
Balcone	/	30,45	30 %
PIANO SOTTOTETTO			
Soffitta	144,00	129,35	35 %

Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 1.100,00 €/m² considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione mentre i coefficiente di ragguaglio, pari al 30% - 35% - 40% (del valore preso come riferimento) della superficie netta attribuito rispettivamente a Balconi, Soffitta e Terrazzo sono stati assegnati poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico della parte abitativa.

VALORE DI STIMA PIANO PRIMO - SECONDO - SOTTOTETTO **Foglio 31 particelle 498 sub 3**

Abitazione	=	296,90 m ² x 1.100,00 €/m ²	=	326.590,00 Euro
Terrazzo	=	96,50 m ² x 1.100,00 €/m ² x 0,40	=	42.460,00 Euro
Balconi	=	44,25 m ² x 1.100,00 €/m ² x 0,30	=	14.602,50 Euro
Soffitta	=	144,00 m ² x 1.100,00 €/m ² x 0,35	=	55.440,00 Euro

Totale Valore analitico Foglio 31 particelle 498 sub 3 = 439.092,50 Euro

A detto valore, scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo sopra indicato, dovrà essere decurtato un valore pari a quello dovuto per regolarizzare il medesimo bene (**SANATORIA e ACCATASTAMENTO**) e prendendo come riferimento l'**IIPOTESI DI SANATORIA** enunciato precedentemente avremo :

VALORE DI STIMA BENE PIGNORATO ESECUZIONE IMM. 22/2023

VASTO - Foglio 31, particelle 498 sub 3	439.092,50 Euro
SPESA SANATORIA	- 3.400,00 Euro
VALORE ANALITICO <u>TOTALE</u> BENI PIGNORATI	435.700,00 Euro



Per quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU ritiene che per i beni oggetto della presente valutazione, possa essere attribuito un valore capitale pari a:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Vasto - Foglio 31 Particella 498 Sub 3

Euro 435.700,00

(Euro Quattrocentotrentacinquemilasettecento/00)

**Risultano presenti anche i beni comuni non censibili (BCNC) individuati come:*

Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 15 – piano T

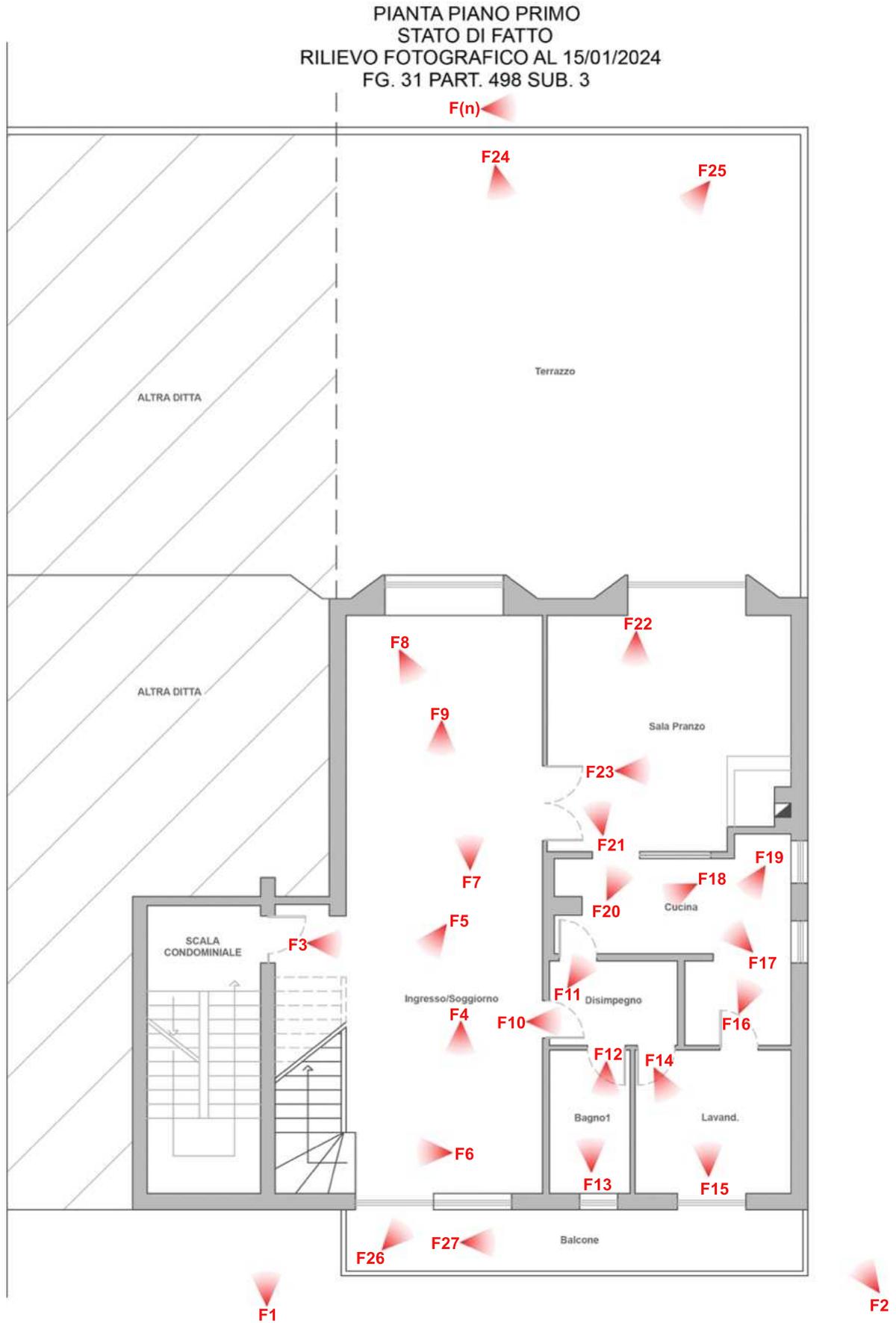
Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 16 – piano T

Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 24 – piano S1



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 15 gennaio 2024 durante le operazioni periziali.





F1



F2





F3



F4





F5



F6





F7



F8





F9



F10





F11



F12





F13



F14





F15



F16





F17



F18





F19



F20





F21



F22





F23



F24





F25



F26

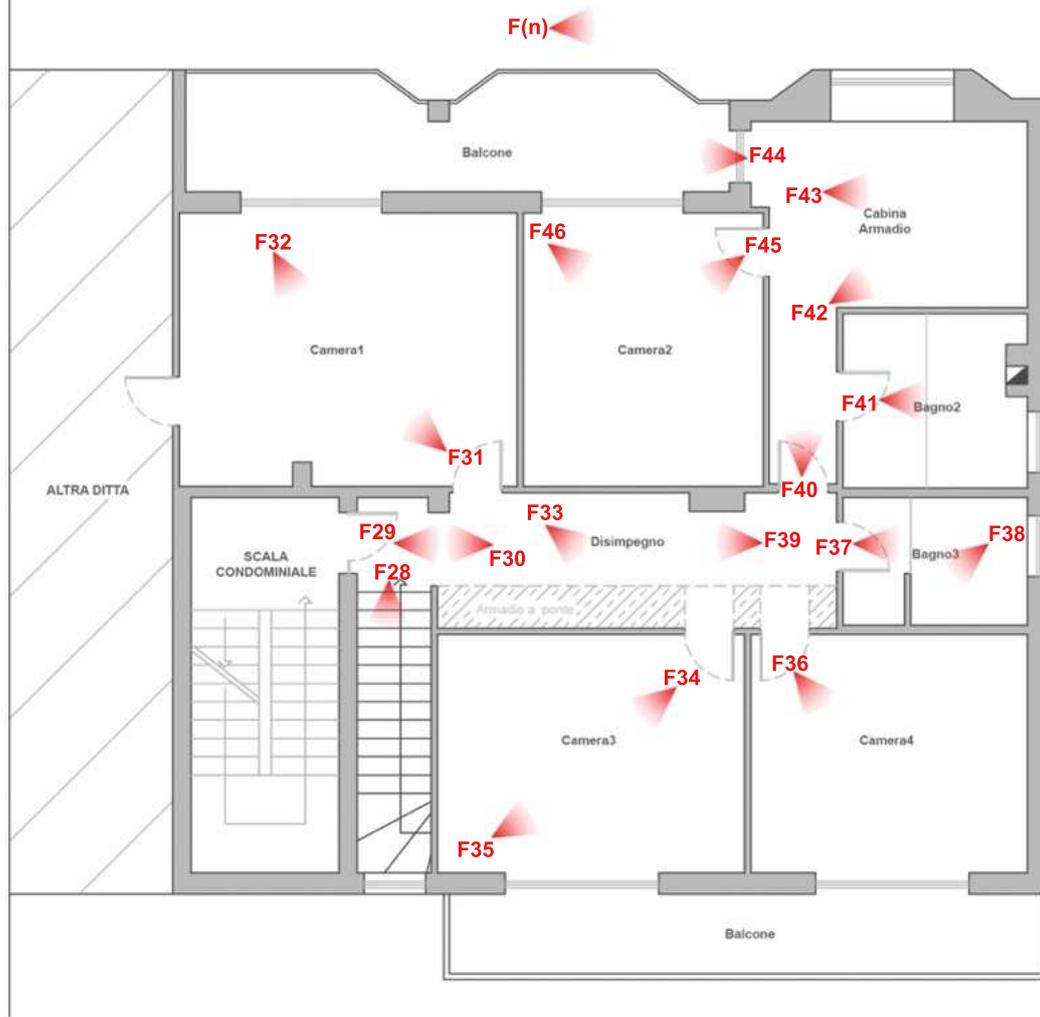


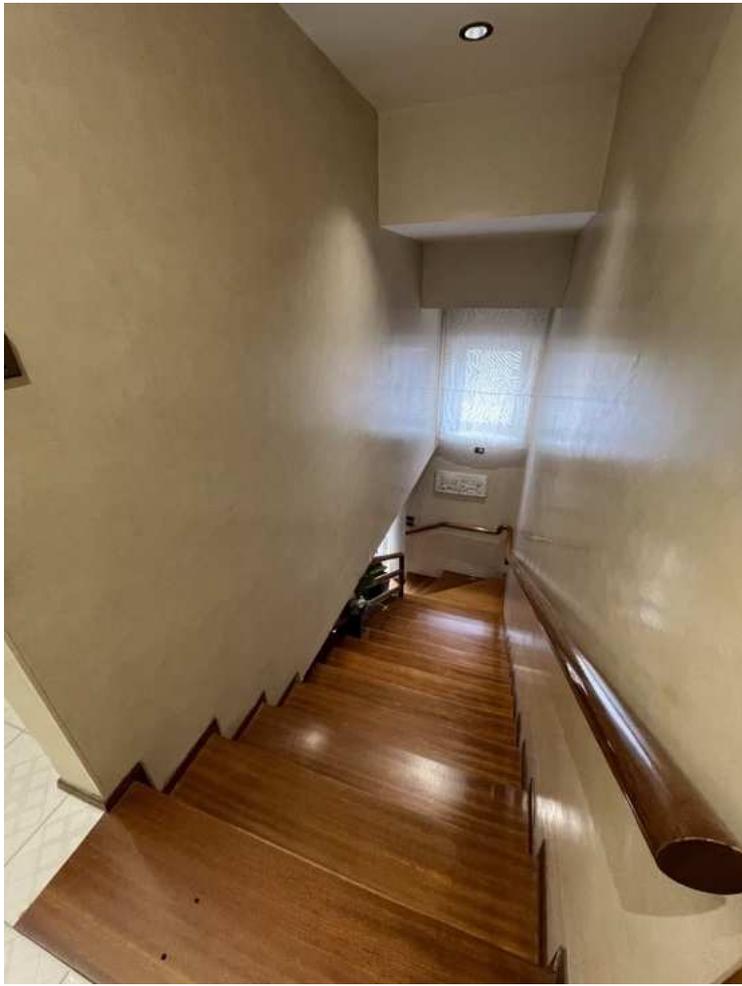


F27



PIANTA PIANO SECONDO
STATO DI FATTO
RILIEVO FOTOGRAFICO AL 15/01/2024
FG. 31 PART. 498 SUB. 3





F28



F29





F30



F31





F32



F33





F34



F35





F36



F37





F38



F39





F40



F41





F42



F43





F44



F45





F46



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 - LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità immobiliare in fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Vasto (CH) e precisamente:

Piena Proprietà pari alla quota 1/1 di unità immobiliare in edificio plurifamiliare comprendente un appartamento al piano PRIMO – SECONDO – SOTTOTETTO di 13,5 vani, il tutto riportato nel NCEU del Comune di VASTO al Fg. 31, particella 498, sub 3, Via Silvio e Francesco CICCARONE n.220, Piano 1-2-ST.

Composta da Abitazione P.Primo e Secondo (S.lorda) = 296,90 m²
Balconi/Terrazzi P.Primo e Secondo = 140,75 m²
Soffitta P.Sottotetto (S.lorda) = 144,00 m²

Foglio	Particella	Subalterno
31	498	3
Via Silvio e Francesco CICCARONE n.220, Piano 1-2-ST		

Come indicato nel Certificato Notarile in atti , risultano presenti anche i beni comuni non censibili (**BCNC**) individuati come:

- Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 15 – piano T
- Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 16 – piano T
- Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 24 – piano S1

Occupanti:

L'immobile oggetto risulta essere occupato dal nucleo familiare della persona pignorata e più precisamente:

- [REDACTED], attore pignorato.

- [REDACTED], moglie convivente.



DIFFORMITÀ SANABILI

- Mancanza di collegamento tramite infisso interno (porta) tra vano *LAVANDERIA* e vano *CUCINA* a Piano Primo;
- Chiusura infisso interno (porta) di collegamento diretto tra *INGRESSO/SOGGIORNO* e vano *CUCINA*;
- Mancanza di collegamento tramite infisso interno (porta) tra vano denominato *CAMERAI* ed altro alloggio ad aderenza (non incluso nel pignoramento) a Piano Primo;

IPOSTESI DI SANATORIA

L'aggiudicatario quindi POTRÀ PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER TUTTE LE DIFFORMITÀ PRESENTI NEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E NON PRESENTI NEL CONDONO EDILIZIO Prat. 633/00 – ULTIMA PRATICA ESISTENTE SALVO DIVERSA DIMOSTRAZIONE tramite la presentazione di una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** con una spesa (Diritti di Segreteria, oneri Sanatoria, Accatastamento) che ammonta a circa € 1.300,00 + compenso di un tecnico abilitato 1.500,00+IVA, **per un totale di circa € 2.800,00 + IVA** (ove dovuto).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Vasto - Foglio 31 Particella 498 Sub 3

Euro 435.700,00

(Euro Quattrocentotrentacinquemilasettecento/00)

**Risultano presenti anche i beni comuni non censibili (BCNC) individuati come:*

Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 15 – piano T

Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 16 – piano T

Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 24 – piano S1

18) *Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza 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. 31 alla pag. 56.

Vedasi "Spese sostenute" – **Allegato "j"**

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 "k"**



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 “I”**

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 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. 05/2022 RGE con relativi Allegati.

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

L’unico bene oggetto di pignoramento di cui necessita APE (Attestato di Prestazione Energetica) risulta essere l’appartamento identificato come **Foglio 31, Part. 498 Sub 3**.

Detto CTU ritiene che bisognerebbe, prima di predisporre l’APE, regolarizzare ogni tipo di vizio -tutti sanabili- sia urbanistico e catastale.

Il nuovo acquirente potrà far stilare il predetto certificato (a chiusura della pratica di Sanatoria ed al nuovo accatastamento) da un tecnico abilitato.

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

Il bene oggetto di pignoramento, per quanto si è potuto verificare, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

7. CONCLUSIONE

Il consulente tecnico d’ufficio ritiene, con la presente Relazione che si compone di n. 59 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 lì, 30 maggio 2024

Il CTU

Arch. Raffaele Silveri

