

TRIBUNALE DI VASTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 44/2016 RGE

Giudice Dott. E. Bongrazio

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Stima dei beni pignorati

Promossa da

[REDACTED], con sede legale [REDACTED] e Direzione Generale in [REDACTED], capitale sociale € [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in persona dell'Amm. Delegato, in virtù dell'art. 19 dello Statuto sociale, [REDACTED], quale cessionaria delle attività e delle passività costituenti l'azienda [REDACTED], giusto provvedimento [REDACTED], elettivamente domiciliata presso e nello studio [REDACTED] (posta certificata [REDACTED])

E creditori iscritti ed ai comproprietari art. 499 c.p.c.

[REDACTED], con sede in [REDACTED] in persona del Procuratore Speciale [REDACTED] elettivamente domiciliata ai fini della presente istanza in [REDACTED] (posta certificata [REDACTED] giusta procura in atti [REDACTED])

Contro

[REDACTED], nata [REDACTED] e residente in [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silveri Raffaele
Via Itaca n°1, 66054 Vasto (CH)
Tel. 3395933864 – Fax. 087358760

INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. IMMOBILI PIGNORATI.....	pag. 3
3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI.....	pag. 4
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	pag. 5
5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	pag. 10
6. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 12
7. CONCLUSIONE.....	pag. 42

ALLEGATI

- a) Nomina Incarico e Accettazione Incarico;
- b) Inizio Operazioni Peritali CTU alla data 14/09/2016 – invio e ricevute;
- c) Richiesta ed accettazione ausiliario per operazioni di rilievo;
- d) Verbale Operazioni Peritali - 14/09/2016;
- e) Rilievo stato di fatto - 14/09/2016;
- f) Estratto di Mappa Monteodorisio (CH) Fg. 15 Part. 4019;
- g) Visura storica Fg.n°15 Part. n°4019 Sub.n°6;
- h) Scheda accatastamento Fg.n°15 Part. n°4019 Sub.n°6;
- i) Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Monteodorisio;
- j) Stralcio P.R.E. Comune di Monteodorisio - Zonizzazione;
- k) Spese sostenute;
- l) Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c.;
- m) 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 in data 16/07/2016 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Vasto Dott. Elio Bongrazio per il mandato della CTU -PROCEDURA ES. IMM. n°44/2016 RGE- ed accettava dinnanzi al Funzionario Giudiziario Dott. Nicola Di Filippo il giorno 28/07/2016 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 23/12/2016 ore 12:00, concedeva al sottoscritto CTU il termine di 90 giorni, per il deposito della relazione peritale contenente le risposte ai quesiti di rito.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato "Nomina Incarico e Accettazione Incarico" – **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 Monteodorisio (CH) alla Via Madonna delle Grazie, nel seguente modo:

“porzione di fabbricato comprendente un appartamento al primo piano di cinque vani ed accessori ed annesso sovrastante sottotetto; il tutto confinante con detta via ed eredi di Tarquinio Giuseppe per tre lati. Riportato nel NCEU del comune di Monteodorisio al Fg. 15, particella 4019, sub 6, via Madonna delle Grazie, P.1-2, Cat. A/3, Classe 2 Vani 7,5 RC € 445,44”.

Si precisa che dalle indagini effettuate l'ingresso ai beni pignorati è da identificarsi in Vico Il Madonna delle Grazie e non in Via Madonna delle Grazie come erroneamente indicato nella documentazione in atti nel Comune di Monteodorisio e nell'Accatastamento conservato nel N.C.E.U. di Chieti. Detto CTU ritiene che l'errore sia dovuto al fatto che al momento della presentazione dell'accatastamento e/o dell'ultimo progetto urbanistico tale vicolo (Vico Il Madonna delle Grazie) non era stato ancora inserito nella toponomastica cittadina. Tale difformità di toponomastica comunque non influenza sull'accertamento/vendita del bene che viene identificato per mezzo dei dati catastali (Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6) e per tanto non si è ritenuto in questa fase di rettificare tale errore poiché, come vedremo successivamente, per le incongruenze riscontrate con lo stato di fatto sarà necessario una volta regolarizzato l'immobile, procedere ad un nuovo accatastamento.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievo stato di fatto - 14/09/2016” – **Allegato “e”**

“Estratto di Mappa Monteodorisio (CH) Fg. n°15 Part. n°4019” – **Allegato “f”**

“Visura storica Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **Allegato “g”**

“Scheda accatastamento Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **Allegato “h”**

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 Monteodorisio 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 14 del mese di settembre dell'anno 2016 alle ore 9:15 io sottoscritto Arch. Raffaele Silveri, nominato CTU nella PROCEDURA ES. IMM. n°60/2015 RGE dal Giudice Dott. Elio Bongrazio, 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 collaboratore di fiducia del CTU (intervenuto per il solo rilievo planimetrico ed autorizzato dal Sig. Giudice);

- [REDACTED], nata [REDACTED] e residente [REDACTED] –

In seguito ad una attenta ispezione dello stato dei luoghi ed attraverso il rilievo fotografico e metrico dello stesso, si evincono difformità sia nel Piano Primo (appartamento) che nel Piano Secondo (Soffitta) con la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. di Chieti e con le Concessioni Edilizie depositate, nel corso degli anni, presso il Comune di Monteodorisio.

Tali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito.

Il tutto come meglio indicato sugli allegati

“Richiesta ed accettazione ausiliario per operazioni di rilievo” – **Allegato “c”**

“Verbale Operazioni Peritali 14/09/2016” – **Allegato “d”**

“Rilievo stato di fatto - 14/09/2016” – **Allegato “e”**

“Scheda accatastamento Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **Allegato “h”**

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

4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, con la porzione oggetto di valutazione, è ubicato in Monteodorisio (CH) al Vico Il Madonna delle Grazie proprio a ridosso del medesimo Santuario e quindi in piena zona centrale del Comune di Monteodorisio ma comunque non ricadente nella zona identificata Centro Storico dal vigente P.R.E.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di stima ricade in **SottoZona "B4"** - *Completamento delle strutture urbane*- del Vigente P.R.E del Comune di Monteodorisio.

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 Via Madonna delle Grazie se pur al fabbricato in oggetto, l'accesso è garantito percorrendo Vico Il Madonna delle Grazie, stradina chiusa che termina proprio a ridosso di detto fabbricato.

Si precisa che dalle indagini effettuate l'ingresso ai beni pignorati è da identificarsi in Vico Il Madonna delle Grazie e non in Via Madonna delle Grazie come erroneamente indicato nella documentazione in atti nel Comune di Monteodorisio e nell'Accatastamento conservato nel N.C.E.U. di Chieti. Detto CTU ritiene che l'errore sia dovuto al fatto che al momento della presentazione dell'accatastamento e/o dell'ultimo progetto urbanistico tale vicolo (Vico Il Madonna delle Grazie) non era stato ancora inserito nella toponomastica cittadina. Tale difformità di toponomastica comunque non influenza sull'accertamento/vendita del bene che viene identificato per mezzo dei dati catastali (Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6) e per tanto non si è ritenuto in questa fase di rettificate tale errore poiché, come vedremo successivamente, per le incongruenze riscontrate con lo stato di fatto sarà necessario una volta regolarizzato l'immobile, procedere ad un nuovo accatastamento.

L'alloggio in esame è parte integrante di un edificio composto da Piano Seminterrato (garages), Piano Terra (abitazione) -entrambi non oggetto di pignoramento- e Piano Primo con annesso Sottotetto (quest'ultimi oggetto invece del procedimento per cui detto CTU è stato chiamato a svolgere perizia di stima). La porzione dell'immobile oggetto di stima si compone di 2 (due) livelli ovvero Piano Primo avente come destinazione d'uso abitazione e Piano Secondo con destinazione Soffitta (con accesso tramite scala interna dal Piano Primo) come si evince dalla scheda d'accatastamento depositata nel NCEU di Chieti data di presentazione il 24/08/2007.

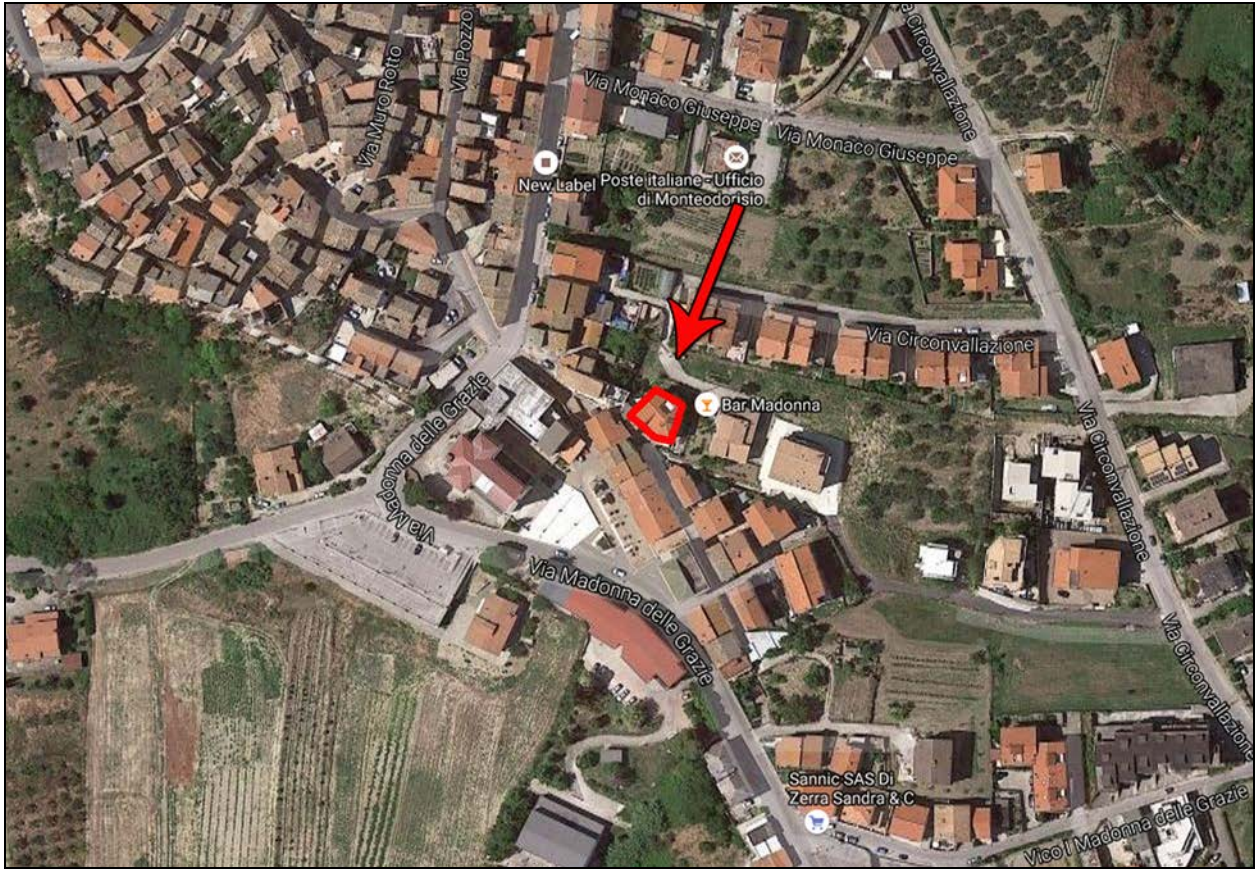
Internamente l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere in buone condizioni manutentive sia a Piano Primo che a Piano Secondo (Sottotetto) ed anche esternamente l'intero fabbricato si presenta, su tutti i suoi lati, ben conservato ed ottimamente rifinito. L'accesso al Piano Primo/Secondo (oggetto della presente stima) è garantito da una scalinata rivestita in gres porcellanato e con, al pianerottolo di arrivo al piano, una piccola tettoia in legno a copertura dell'ingresso.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Estratto di Mappa Monteodorisio (CH) Fg. n°15 Part. n°4019" – **Allegato "f"**

"Visura storica Fg.n°15 Part. n°4019 Sub.n°6" – **Allegato "g"**

"Stralcio P.R.E. Comune di Monteodorisio - Zonizzazione – **Allegato "j"**



Individuazione del bene oggetto di pignoramento



Individuazione del bene oggetto di pignoramento

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

• **Foglio 15, Particelle 4019 Sub 6**
Piano Primo e Piano Secondo (Sottotetto)

L'accesso al Piano Primo è garantito da gradinata esterna in c.a. rivestita in gres porcellanato di colore chiaro di discreta fattura e fiancheggiata l'edificio di cui l'alloggio è parte integrante.

Dal pianerottolo di arrivo, coperto con piccola tettoia in legno, si accede con ingresso esclusivo all'alloggio al Piano Primo oggetto di pignoramento. Tale bene è costituito da *Ingresso/Soggiorno*, *Cucina*, *Dispensa* munita di lavabo, n°2 *Bagni* (uno in zona giorno ed uno a servizio della zona notte), *Disimpegno* e n°3 *Camere da Letto* (di cui una utilizzata come Ripostiglio). Tramite uscite esterne dislocate nelle diverse stanze, si accede ai balconi/terrazzi ad esclusivo uso dell'alloggio oggetto di pignoramento.

Nel vano identificato come "Ingresso/Soggiorno" ove si trova anche un camino a legna di ottima fattura, è presente una scala di collegamento al Piano Sottotetto identificabile catastalmente con lo stesso Subalterno e facente parte anch'esso del suddetto pignoramento.

Tale scala, rivestita con pavimentazione in cotto di colore chiaro, balaustra in ferro battuto ed illuminata da una nicchia fissa in vetro-mattone, garantisce l'accesso diretto (tramite porta situata sul pianerottolo di arrivo) al piano Sottotetto.

Il Piano Sottotetto coperto con tetto a falde realizzato in latero-cemento è costituito da un vano identificato come "Soffitta" rifinito in ogni sua parte con altezza variabile ($H_u = 0,90 \div 2,70$ mt) dal quale si accede ad un *Terrazzo* ricavato nelle falde di copertura, un piccolo vano identificabile come "*Lavanderia*" e due zone (con altezza limitata) completamente allo stato grezzo identificabili come "*Sottotetto solo Ispezionabile*".

L'illuminazione diurna sia al Piano Primo che al Piano Sottotetto è garantita da infissi esterni in legno (lato interno) e PVC (lato esterno) di ottima fattura, parte vetrata in vetrocamera e sistemi oscuranti esterni -persiane- mentre gli infissi interni sono realizzati in legno di ottima fattura.

L'intera unità immobiliare (Piano Primo/Sottotetto) è provvista di impianti idonei (elettrico, idrico e fognante) e di impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria sia per quanto concerne il Piano Primo (alloggio) che per il Piano Sottotetto, entrambi soddisfatti tramite la presenza di caldaia murale installata proprio in quest'ultimo piano.

Durante il sopralluogo in entrambi i piani oggetto di stima non si sono riscontrate tracce di umidità che lascino pensare a possibili difetti di costruzione o di isolamento.

Confrontando gli ambienti presenti al momento del sopralluogo con le varie Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Monteodorisio, bisogna districarsi tra di esse per individuare le varie modifiche che il corpo di fabbrica ha subito nel corso degli anni.

Escludendo permessi e concessioni non attinenti al **Foglio 15, Particelle 4019 Sub 6**, detto CTU ha individuato:

- Concessione Edilizia n° 315 del 01/04/1985 (concessione edilizia originale);
- Concessione Edilizia n° 437 del 16/01/1987 – Pratica Edilizia 1163/86 quale Variante alla Concessione Edilizia originaria n° 315/85 (ultima concessione ove figurano modifiche al Piano Sottotetto);
- Concessione Edilizia n° 586 del 07/07/1989 – Pratica Edilizia 1376/89 (concessione contenente il frazionamento di un Terrazzo acquisito dal Sub. 6);
- DIA n° D354 - Protocollo n° 2784 del 06/06/2005 (completamento unità immobiliare a Piano Primo);
- Istanza rilascio Certificato di Agibilità parziale – Protocollo n° 1414 con riferimento alla DIA n° D354 da parte degli organi competenti (Comune di Monteodorisio) Protocollo n° 1929 del 27/04/2009 (nella quale si richiedono integrazioni per l'espletamento della pratica **-mai conclusa e per cui decaduta-**).

Piano Primo

Ripartizioni e dimensione vani:

- Ingresso/Soggiorno	= 40,90 mq;	- Sup. Terrazzo P. Primo	= 17,65 mq.
- Cucina	= 20,50 mq;	- Sup. Balconi P. Primo	= 28,55 mq.
- Dispensa	= 5,15 mq;	- Sup. Scala esterna	= 12,30 mq.
- Disimpegno 1	= 2,30 mq;	- Sup. Scala interna	= 5,40 mq.
- Bagno 1	= 6,55 mq;		
- Disimpegno 2	= 6,35 mq;		
- Letto 1	= 21,15 mq;		
- Letto 2	= 9,25 mq;		
- Letto 3	= 9,35 mq;		
- Bagno 2	= 5,90 mq;		

Snr Piano Primo = 63,90 mq.

Sup. Utile Piano Primo = 127,40 mq.

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

- pavimentazione ambienti in ceramica di colore chiaro di ottima fattura;
- rivestimenti dei servizi igienici in ceramica di colore chiaro Hmax \geq 1,80 mt;
- pareti intonacate con ottima finitura e pitturate con varie colorazioni;
- infissi esterni con apertura ad anta in legno (lato interno) e PVC (lato esterno) con vetrocamera e persiane esterne come schermature solari;
- caminetto di ottima fattura tra in vani *Ingresso/Soggiorno e Cucina*;
- infissi interni in legno massello di buona fattura;
- Cucina in muratura realizzata su misura;

Difformità:

Rispetto all'ultima Concessioni Edilizie valida, al Piano Primo le difformità riscontrate sono:

- Diversa forma del balcone tra *Letto 1 e Bagno 2*;
- Il *Disimpegno 1* è diverso per forma rispetto l'ultima Concessione Edilizia.

Tali difformità sono da riscontrarsi anche nell'Accatastamento depositato presso il N.C.E.U. di Chiti (Agenzia del Territorio di Chieti).

Piano Secondo (Sottotetto)

Ripartizioni e dimensione vani:

- Soffitta praticabile = 61,05 mq;
 - Lavanderia = 3,30 mq;
-

Snr Praticabile Piano Secondo (Sottotetto) = 64,35 mq.

- **Snr Non praticabile Piano Secondo (Sottotetto) = 47,00 mq.**
- **Snr Terrazzo Piano Secondo (Sottotetto) = 14,60 mq.**

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

- pavimentazione ambienti in ceramica di colore chiaro di ottima fattura per gli ambienti denominati *Soffitta Praticabile e Lavanderia*;
- Assenza di pavimentazione e massetto di finitura per gli ambienti denominati *Soffitta solo ispezionabile*;
- rivestimenti dei servizi igienici in ceramica di colore chiaro;
- pareti intonacate con ottima finitura di colorazione bianca per gli ambienti denominati *Soffitta Praticabile e Lavanderia*;
- pareti allo stato grezzo per gli ambienti denominati *Soffitta solo ispezionabile*;
- infissi esterni con apertura ad anta in legno (lato interno) e PVC (lato esterno) con vetrocamera e persiane esterne come schermature solari;
- infissi interni in legno massello di buona fattura;

Difformità:

Rispetto alle Concessioni Edilizie sopra elencate, al Piano Secondo (Sottotetto) le difformità riscontrate sono:

- Presenza di un terrazzo ricavato tra le falde di copertura (quindi senza variare l'altezza dell'edificio);
- Tramezzature interne di divisione tra ambienti. Nella concessione la *Soffitta* risulta come unico ambiente;
- Numero di infissi esterni maggiore rispetto al progetto depositato presso il Comune di Monteodorisio.

Rispetto all'accatastamento depositato presso il N.C.E.U. di Chiti (Agenzia del Territorio di Chieti) invece le difformità sono:

- Diversa delimitante della zona *Soffitta praticabile*;
- Numero di aperture esterne maggiori rispetto al progetto depositato presso il Comune di Monteodorisio.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

“Scheda accatastamento Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **Allegato “h”**

“Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Monteodorisio”

– **Allegato “i”**

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. Elio Bongrazio:

- 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.;*

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. Italo De Benedittis – Via R. Paolucci n°3 (Pal. Quadrifoglio) Pescara (PE) contenente - alla data del 08/06/2016 - 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.

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 15/04/2016 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 19/04/2016 consegnato a mezzo mani al Sig. [REDACTED] sensi e nelle forme di legge.

Atto di Pignoramento trascritto presso L'Agenzia del Territorio - Serv. di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 02/05/2016 Registro Generale n°7293 Registro Particolare n°5510 a carico [REDACTED] e a favore [REDACTED] con sede legale [REDACTED].

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	4019	6	A/3	2	71,5 vani	Euro 445,44
Vico Il Madonna delle Grazie snc, Piano: 1-2						

Si precisa che dalle indagini effettuate l'ingresso ai beni pignorati è da identificarsi in Vico Il Madonna delle Grazie e non in Via Madonna delle Grazie come erroneamente indicato nella documentazione in atti nel Comune di Montedorisio e nell'Accatastamento conservato nel N.C.E.U. di Chieti. Detto CTU ritiene che l'errore sia dovuto al fatto che al momento della presentazione dell'accatastamento e/o dell'ultimo progetto urbanistico tale vicolo (Vico Il Madonna delle Grazie) non era stato ancora inserito nella toponomastica cittadina.

Tale difformità di toponomastica comunque non influenza sull'accertamento/vendita del bene che viene identificato per mezzo dei dati catastali (Fg. n°15 Part. n°4019

Sub.n°6) e per tanto non si è ritenuto in questa fase di rettificare tale errore poiché, come vedremo successivamente, per le incongruenze riscontrate con lo stato di fatto sarà necessario una volta regolarizzato l'immobile, procedere ad un nuovo accatastamento.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Estratto di Mappa Monteodorisio (CH) Fg. n°15 Part. n°4019” – **Allegato “f”**

“Visura storica Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **Allegato “g”**

“Scheda accatastamento Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **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 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. Italo De Benedittis – Via R. Paolucci n°3 (Pal. Quadrifoglio) Pescara (PE) contenente - alla data del 08/06/2016 - 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:

“...Certifico io sottoscritto Dottor Italo DE BENEDITTIS, Notaio in Penne, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, che all'esame dei registri immobiliari e catastali e degli accertamenti effettuati – alla data del 08/06/2016 – risulta quanto segue:

*** TRASCRIZIONI A FAVORE**

*I coniugi in regime di comunione legale [redacted] nato [redacted] e [redacted] erano comproprietari per 1/2 ciascuno del fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione immobiliare per averlo realizzato su terreno in **MONTEODORISIO – Loc. Masseria o Fonte Vecchia individuato in Catasto Rustico al foglio di mappa 15, particella 132** acquistato da [redacted] con atto di **COMPRAVENDITA** ai rogiti Notaio Colangelo del 06/12/1983 Rep. 68753 trascritto in data 29/12/1983 con formalità R.P. 15429 e R.G. 17883, quindi per titolo anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare.*

*In particolare, l'appartamento oggetto di **PIGNORAMENTO** veniva denunziato per l'accatastamento presso l'Agenzia del Territorio di Chieti giusta dichiarazione con casuale **“COSTRUZIONE PER AMPLIAMENTO – UNTA' AFFERENTE”** del 26/08/1988 n° 1036/B in atti del Catasto Urbano dal 13/05/1997.*

La titolarità è pertanto riconducibile a titolo anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare.

In data 05/01/1997 moriva [redacted] e l'eredità si devolveva ex lege in favore del coniuge [redacted] sopra generalizzata e della figlia [redacted] nata [redacted].

*La relativa **DENUNZIA DI SUCCESSIONE** risulta presentata all'UFFICIO del REGISTRO di VASTO in data 22/07/1997 al n° 77 – Vol. 545 e trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di CHIETI in data 18/01/2001 con formalità R.P. 760 e R.G. 913.*

Con atto di DONAZIONE ai rogiti Notaio Carmina del 06/05/2005 Rep. 13709 trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di CHIETI in data 18/05/2005 con formalità R.P. 7051 e R.G. 9752 [REDACTED] donava alla figlia [REDACTED] la propria quota di spettanza pari ai $\frac{3}{4}$ sull'appartamento in corso di costruzione in MONTEODORISIO – Via Madonna delle Grazie, piano 1°, individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa 15, particella 4019 sub 6 (già 877 sub 6). In tal modo, la donataria ne diveniva piena ed esclusiva proprietaria.

Con dichiarazione presentata all'Agenzia del Territorio di CHIETI in data 24/08/2007 Prot. 10789 con casuale "ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO" l'unità in parola acquisiva la definitiva categoria catastale e consistenza in foglio 15, particella 4019 sub 6, Cat. A/3 di vani 7,5.

* TRASCRIZIONI CONTRO

ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO ai rogiti Notaio Colangelo del 27/11/1984 Rep. 72055 trascritto in data 14/12/1984 con formalità R.P. 15177 e R.G. 17851 tra il COMUNE DI MONTEODORISIO e i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati.

Con l'ATTO D'OBBLIGO in parola [REDACTED] e [REDACTED] si sono impegnati a realizzare l'intervento di edilizia abitativa richiesta con istanza del 06/08/1984 Prot. 2847 con l'osservanza delle caratteristiche tipologiche e costruttive di cui agli artt. 7 e 8 della Legge n° 10/77, con esonero dal pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 6 della citata Legge 10/77.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di CHIETI in data 02/05/2016 con formalità R.P. 5510 e R.G. 7293 a carico di [REDACTED] ed a favore della [REDACTED], giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 19/04/2016 Rep. 477.

* ISCRIZIONI

IPORECA VOLONTARIA per € [REDACTED] (capitale € [REDACTED] in anni [REDACTED]) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 19/04/2007 con formalità R.P. 4295 e R.G. 21413 a carico [REDACTED] ed a favore della [REDACTED], ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Carmina del 09/10/2007 Rep. 16128.

IPOTECA LEGALE per € [REDACTED] (capitale € [REDACTED]) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di CHIETI in data 24/10/2012 con formalità R.P. 1890 e R.G. 18080 a carico di [REDACTED] ed a favore [REDACTED], con sede [REDACTED], ipoteca derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi del 22/12/2012 Rep. 365.

IPOTECA LEGALE per € [REDACTED] (capitale € [REDACTED]) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di CHIETI in data 28/01/2016 con formalità R.P. 137 e R.G. 1487 a carico di [REDACTED] ed a favore [REDACTED] con sede [REDACTED], ipoteca derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi del 27/01/2016 Rep. 962.”

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.

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 acquisiva Visura storica dell'immobile oggetto del pignoramento e più precisamente l'immobile ricadente nel **Comune di Monteodorisio al foglio 15, particelle 4019 sub 6.**

Confrontando la Scheda di Accatastamento (Prot. CH0302678 presentata in data 24/08/2007) e la Visura dell'immobile con lo **stato di fatto rilevato durante il sopralluogo**, si sono evidenziate difformità e più precisamente:

PIANO PRIMO

- Diversa forma di un balcone;
- Diversa forma di un divisorio interno nella zona *Ingresso/Soggiorno-Cucina*.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

- Diversa delimitante della zona *Soffitta*;
- Diverso numero di aperture esterne;
- Diversa distribuzione interna (tramezzature).

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

“Visura storica Fg.n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **Allegato “g”**

“Scheda accatastamento Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **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

Le difformità riscontrate ed enunciate nel punto precedente, non sono state regolarizzate dal CTU poiché la predetta scheda di accatastamento è sì conforme alla Pratica in atti presso il Comune di Monteodorisio DIA n° D354 - Protocollo n° 2784 del 06/06/2005 (completamento unità immobiliare) MA NON ALLO STATO DI FATTO per quanto riguarda il PIANO PRIMO.

La medesima scheda di accatastamento per il PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) risulta essere difforme dello STATO DI FATTO e dalla Concessione Edilizia n° 437 del 16/01/1987 – Pratica Edilizia 1163/86 quale Variante alla Concessione Edilizia originaria n° 315/85 (ultima pratica richiesta per quanto riguarda il Piano Secondo/Sottotetto).

Pertanto detto CTU non potendo modificare l'accatastamento senza presentazione di un titolo edilizio, in fase di controllo tra gli enti preposti (Comune/Catasto) risulterebbe difforme dalle ultime concessioni rilasciate, calcolerà un'eventuale deprezzamento del bene (valore presentazione/sanatorie/spese tecniche/etc.) da decurtare al valore finale del bene oggetto di stima.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

“Visura storica Fg.n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **Allegato “g”**

“Scheda accatastamento Fg. n°15 Part. n°4019 Sub.n°6” – **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

Confrontando gli ambienti presenti al momento del sopralluogo con le varie Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Monteodorisio, bisogna districarsi tra di esse per individuare le varie modifiche che il corpo di fabbrica ha subito nel corso degli anni.

Escludendo permessi e concessioni, attinenti alla stessa particella, ma non al **Foglio 15, Particelle 4019 Sub 6**, detto CTU ha individuato:

- Concessione Edilizia n° 315 del 01/04/1985 (concessione edilizia originale);
- Concessione Edilizia n° 437 del 16/01/1987 – Pratica Edilizia 1163/86 quale Variante alla Concessione Edilizia originaria n° 315/85 (ultima concessione ove figurano modifiche al Piano Sottotetto);
- Concessione Edilizia n° 586 del 07/07/1989 – Pratica Edilizia 1376/89 (concessione contenente il frazionamento di un Terrazzo acquisito dal Sub. 6);
- DIA n° D354 - Protocollo n° 2784 del 06/06/2005 (completamento unità immobiliare a Piano Primo);
- Istanza rilascio Certificato di Agibilità parziale – Protocollo n° 1414 con riferimento alla DIA n° D354 da parte degli organi competenti (Comune di Monteodorisio) Protocollo n° 1929 del 27/04/2009 (nella quale si richiedono integrazioni per l'espletamento della pratica -mai conclusa e per cui decaduta-).

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

VERIFICA DIFFORMITA' CONCESSIONI EDILIZIE

Verificando gli elaborati delle Concessione innanzi indicate con lo stato dei luoghi, si sono riscontrati difformità riassumibili in:

• Piano Primo:

Rispetto alle Concessioni Edilizie inerenti il Piano Primo che risultano essere:
per la conformazione esterna del fabbricato

- ✓ Concessione Edilizia n° 437 del 16/01/1987 quale Variante alla C.E. Orig. n°315/85;
- ✓ Concessione Edilizia n° 586 del 07/07/1989 – Pratica Edilizia 1376/89;
- ✓ DIA n° D354 - Protocollo n° 2784 del 06/06/2005;

le difformità riscontrate sono

- Diversa forma -aggetto- del balcone tra *Letto 1* e *Bagno 2* rispetto alla Concessione Edilizia n° 586 del 07/07/1989 – Pratica Edilizia 1376/89;
- Diversa forma del *Disimpegno 1* rispetto alla DIA n° D354 - Protocollo n° 2784 del 06/06/2005.

Tali difformità sono da riscontrarsi anche nell'Accatastamento depositato presso il N.C.E.U. di Chieti (Agenzia del Territorio di Chieti).

Detto piano quindi risulta DIFFORME dal progetto in atti presso il Comune di Monteodorisio.

• Piano Secondo (Sottotetto)

La pratica inerente a detto piano, quale ultima modifica apportata ad esso risulta essere:

- ✓ **Concessione Edilizia n° 437 del 16/01/1987 – Pratica Edilizia 1163/86** quale Variante alla Concessione Edilizia originaria n° 315/85 (ultima concessione ove figurano modifiche al Piano Sottotetto)

le difformità riscontrate sono:

- Presenza di un terrazzo ricavato tra le falde della copertura quindi senza aumento di altezza del fabbricato;
- Suddivisione con tramezzi della *Soffitta*. Dalle operazioni peritali si sono riscontrati parte del piano adibita a soffitta praticabile, parte a *Lavanderia* (comprensivo quindi di divisori interni) e parti di *Sottotetto solo ispezionabile* vista l'esigua altezza di essa;
- Numero di aperture esterne maggiore rispetto al progetto depositato presso il Comune di Monteodorisio.

Detto piano quindi risulta DIFFORME ED ABUSIVO dal progetto in atti presso il Comune di Monteodorisio.

Il tutto come meglio indicato negli allegati:

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

“Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Monteodorisio”

– **Allegato “i”**

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;*

OPERE ABUSIVE E POSSIBILI SANATORIE

Dopo i vari accertamenti di ruolo, le analisi delle varie opere abusive o comunque le difformità riscontrate e le verifiche su eventuali presentazioni di istanze di condono per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, detto CTU conferma la NON PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO PER NESSUNA DELLE OPERE DIFFORMI RISCONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO PER QUANTO RIGUARDA L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PRESENTE PIGNORAMENTO.

Premettendo che il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in Monteodorisio (CH) alla Via Madonna delle Grazie ricade in **SottoZona “B4”** -*Completamento delle strutture urbane*- del Vigente P.R.E del Comune di Monteodorisio si precisa che l'aggiudicatario POTRA' PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER IL PIANO PRIMO E PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) per le seguenti difformità:

• Piano Primo

le difformità riscontrate in detto piano sono:

- Diversa forma -oggetto- del balcone tra *Letto 1* e *Bagno 2*;

- Diversa forma del *Disimpegno 1* rispetto l'ultima Concessione Edilizia. Tale variazione ha fatto sì che venissero modificate anche alcune tramezzature che originariamente dovevano delimitare tale ambiente.

Detto piano quindi risulta DIFFORME ED ABUSIVO al progetto in atti presso il Comune di Monteodorisio.

• Piano Secondo (Sottotetto)

le difformità riscontrate in detto piano sono:

- Presenza di un terrazzo ricavato tra le falde della copertura senza aumento di altezza del fabbricato;
- Suddivisione con tramezzi della *Soffitta*. Dalle operazioni peritali si sono riscontrati parte del piano adibita a soffitta praticabile, parte a lavanderia (comprensivo quindi di divisori interni) e parti di sottotetto solo ispezionabile vista l'esigua altezza di essa;
- Numero di aperture esterne maggiore rispetto al progetto depositato presso il Comune di Monteodorisio.

Detto piano quindi risulta DIFFORME ED ABUSIVO al progetto in atti presso il Comune di Monteodorisio.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con richiesta in SANATORIA tramite la presentazione di una pratica edilizia con una spesa (Diritti di Segreteria, oneri Sanatoria, Accatastamento) che ammonta a circa € 3.700,00 + eventuale spese per regolarizzazione Deposito/Collaudato Ex-Genio Civile di Chieti che ammonta a circa € 3.500,00 + compenso di un tecnico abilitato 3.000,00+IVA, per un totale di circa € 10.200,00 + IVA.

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

Da quanto è stato possibile accertare, sull'intero fabbricato oggetto di pignoramento NON risulta essere costituito alcun Condominio.

Pertanto:

- NON vi sono spese fisse di gestione e/o manutenzione;
- NON vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- NON vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- NON vi sono cause in corso.

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

Non sono stati riscontrati comproprietari e l'immobile oggetto di pignoramento risulta effettivamente essere di proprietà 1/1 della Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] e residente [REDACTED].

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

IPORECA VOLONTARIA per € [REDACTED] (capitale € [REDACTED] in anni [REDACTED]) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 19/04/2007 con formalità R.P. 4295 e R.G. 21413 a carico [REDACTED] ed a favore della [REDACTED], ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Carmina del 09/10/2007 Rep. 16128.

IPOTECA LEGALE per € [REDACTED] (capitale € [REDACTED]) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di CHIETI in data 24/10/2012 con formalità R.P. 1890 e R.G. 18080 a carico di [REDACTED] ed a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED], ipoteca derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi del 22/12/2012 Rep. 365.

IPOTECA LEGALE per € [REDACTED] (capitale € [REDACTED]) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di CHIETI in data 28/01/2016 con formalità R.P. 137 e R.G. 1487 a carico di [REDACTED] ed a favore [REDACTED], con sede [REDACTED], ipoteca derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi del 27/01/2016 Rep. 962.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO ai rogiti Notaio Colangelo del 27/11/1984 Rep. 72055 trascritto in data 14/12/1984 con formalità R.P. 15177 e R.G. 17851 tra il COMUNE DI MONTEODORISIO e i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati.

Con l'ATTO D'OBBLIGO in parola [REDACTED] e [REDACTED] si sono impegnati a realizzare l'intervento di edilizia abitativa richiesta con istanza del 06/08/1984 Prot. 2847 con l'osservanza delle caratteristiche tipologiche e costruttive di cui agli artt. 7 e 8 della Legge n° 10/77, con esonero dal pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 6 della citata Legge 10/77.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di CHIETI in data 02/05/2016 con formalità R.P. 5510 e R.G. 7293 a carico di [REDAZIONE] ed a favore della [REDAZIONE], giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 19/04/2016 Rep. 477.

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 Montedodorio - Foglio di Mappa n°15, Particelle n° 4019 Sub. n° 6

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

- [REDAZIONE], nata [REDAZIONE] e residente a [REDAZIONE] quale persona gravante di detto pignoramento;
- [REDAZIONE], nato [REDAZIONE] coniuge della Sig.ra [REDAZIONE];
- N° 2 figli minorenni dei Sig.ri [REDAZIONE].

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;*

L'immobile oggetto della presente risulta essere occupato dal nucleo familiare della Sig.ra [REDAZIONE] (quale persona gravante di detto pignoramento) indi per cui non vi sono locazioni e 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:

- **Piano Primo e Secondo (sottotetto) - foglio 15, particelle 4019 sub 6;**

Il sottoscritto CTU ritiene che il bene sottoposto a pignoramento, vista la conformazione planimetrica, collegamenti verticali, la destinazione d'uso e l'indivisibilità (senza opere interne che modifichino la conformazione del bene), 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 edificio 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 2015 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

Indagini di mercato

"Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all' anno 2015 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

Provincia: CHIETI **Comune:** MONTEODORISIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

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
700,00	1.050,00
Valore	

STIMA IMMOBILE

• **Foglio 15, particelle 4019 sub 6 – PIANO PRIMO-SECONDO (SOTTOTETTO)**

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO PRIMO			
Abitazione	158,50	127,40	100 %
Balconi e Terrazzo	/	46,20	30 %
Vani Scala (int. ed est.)	/	17,70	25 %
P. SECONDO/SOTTOTETTO			
Soffitta praticabile	/	64,35	50 %
Soffitta non praticabile	/	47,00	15 %
Terrazzo	/	14,60	30 %

Per il Piano Secondo si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 830,00 €/m² considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente l'ottimo stato di conservazione mentre il coefficiente di ragguaglio, pari al 30% (del valore preso come riferimento) della superficie netta attribuito a balconi e terrazzo, è stato assegnato poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico dell'edificio così come ai vani scala (sia interno che esterno) è stato attribuito un coefficiente di ragguaglio pari al 25% del valore massimo assegnato.

Per il Piano Sottotetto, alla parte *Soffitta praticabile* è stato assegnato un coefficiente di ragguaglio, pari al 50% (del valore preso come riferimento) della superficie netta poiché rifinito ottimamente in ogni sua parte e con altezza massima di $H_u = 2,70$ mq lascia pensare ad una possibile conversione (tramite la legge n°5 del 19/01/2016 art.14 - Recupero Abitativo Sottotetto) in zona abitabile dell'unità immobiliare). Differente invece il coefficiente di ragguaglio (15%) per la parte definita *Soffitta non praticabile* che risulta essere in uno stato grezzo e con altezza minima inutilizzabile. Al balcone di detto piano infine, è stato assegnato coefficiente di ragguaglio pari al 30% per uniformarlo ai valori assegnati al piano sottostante.

VALORE DI STIMA PIANO PRIMO-SECONDO (Sottotetto)

Valore PIANO PRIMO-SECONDO (Sottotetto)

Abitazione	=	158,50 m ² x 830,00 €/m ²	=	131.555,00 Euro
Balconi/Terrazzo P1	=	46,20 m ² x 830,00 €/m ² x 0,3	=	11.503,80 Euro
Vani Scala	=	17,70 m ² x 830,00 €/m ² x 0,25	=	3.672,75 Euro
Soffitta praticabile	=	64,35 m ² x 830,00 €/m ² x 0,50	=	26.705,25 Euro
Soffitta non prat.	=	47,00 m ² x 830,00 €/m ² x 0,15	=	5.851,50 Euro
Terrazzo P2	=	14,60 m ² x 830,00 €/m ² x 0,3	=	3.635,40 Euro

Totale Valore analitico PIANO PRIMO-SECONDO = 182.923,70 Euro

VALORE DI STIMA BENE PIGNORATO

Comune di Monteodorisio - Foglio 15, particelle 4019 sub 6

Per quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU ritiene che l'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 decurtato però di un valore pari a quello dovuto per regolarizzare l'unità immobiliare (Sanatoria), quindi:

182.923,70 Euro - 6% (spese per la regolarizzazione) = 171.948,28 Euro

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENE PIGNORATO

171.948,28 Euro

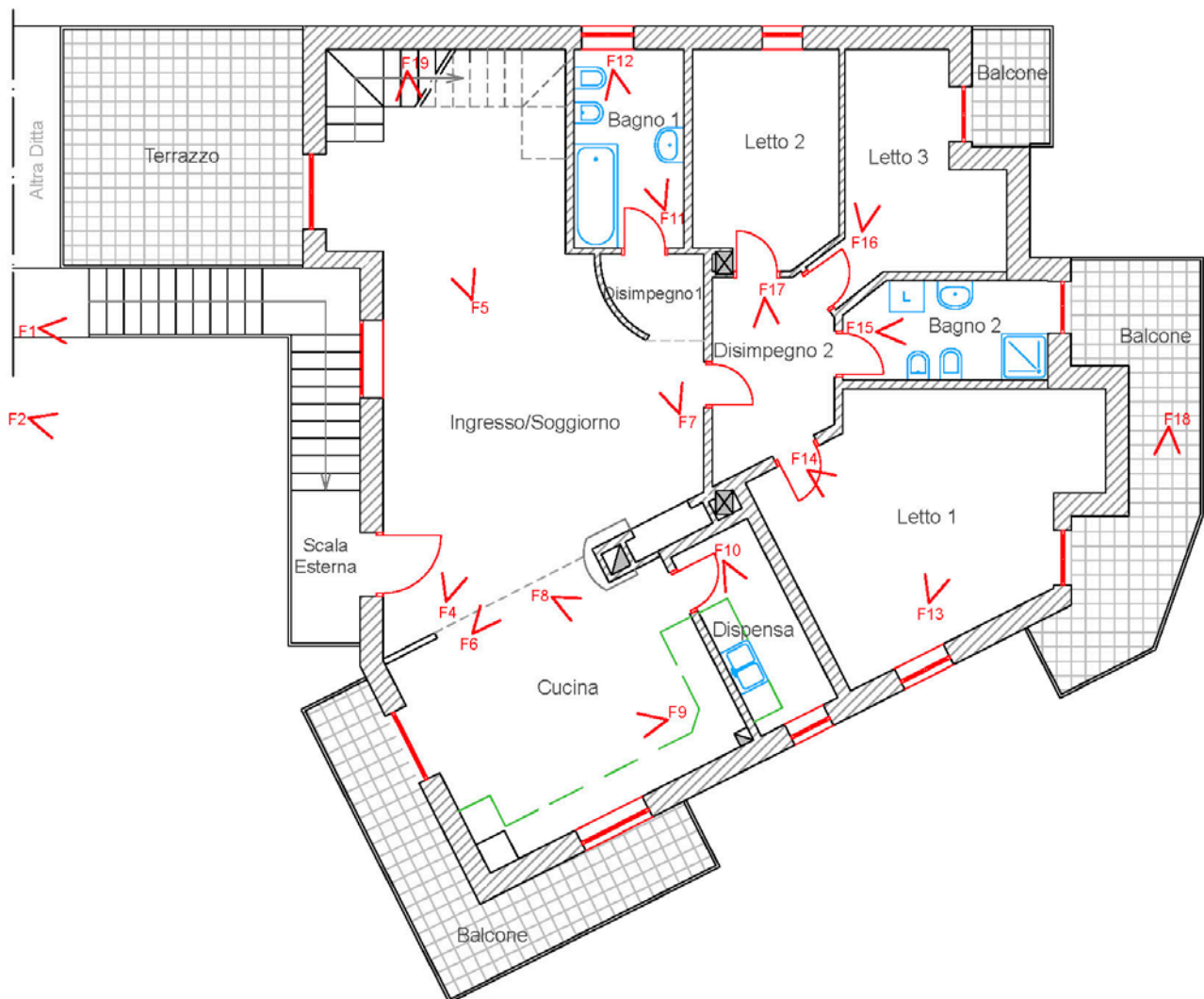
(Euro Centosettantunonovecentoquarantotto/28)

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;

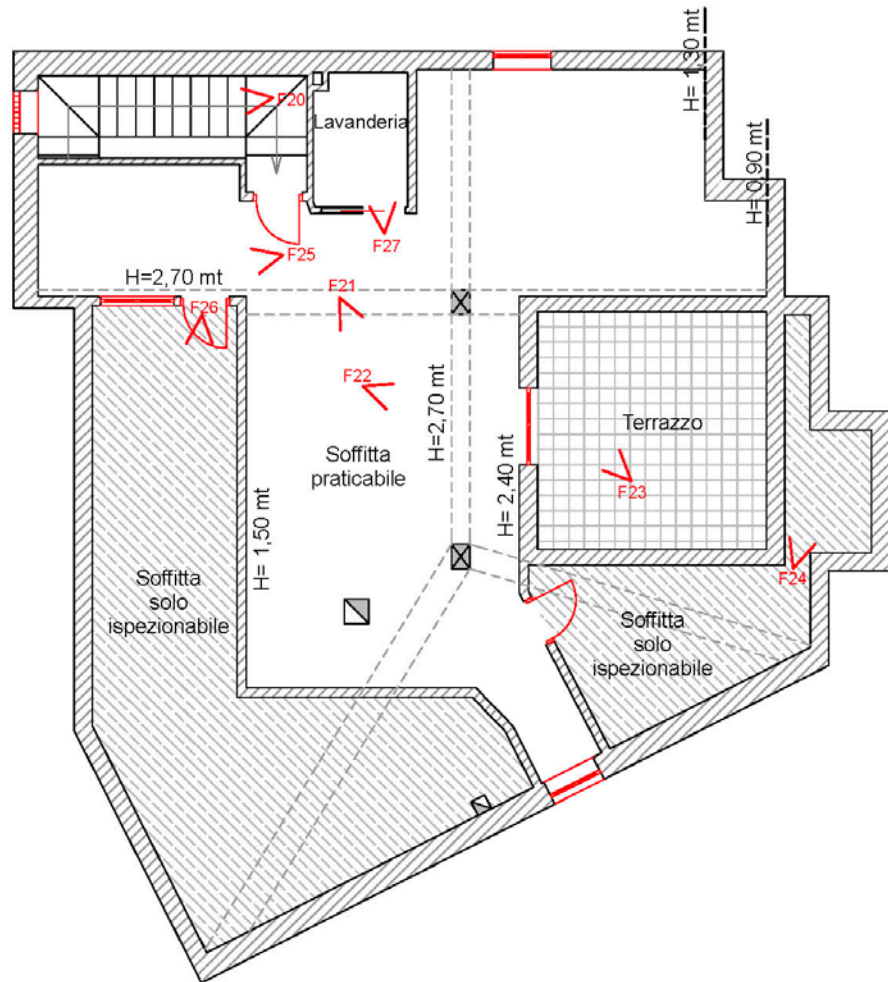
Rilievo Fotografico effettuato in data 14 settembre 2016 durante le operazioni periziali.

PIANTA PIANO PRIMO
Rilievo fotografico Stato di Fatto
Fg. n° 15 Part. n° 4019 Sub. n° 6

F3
↑



PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)
Rilievo fotografico Stato di Fatto
Fg. n° 15 Part. n° 4019 Sub. n° 6





F1



F2



F3



F4



F5



F6



F7



F8



F9



F10



F11



F12



F13



F14



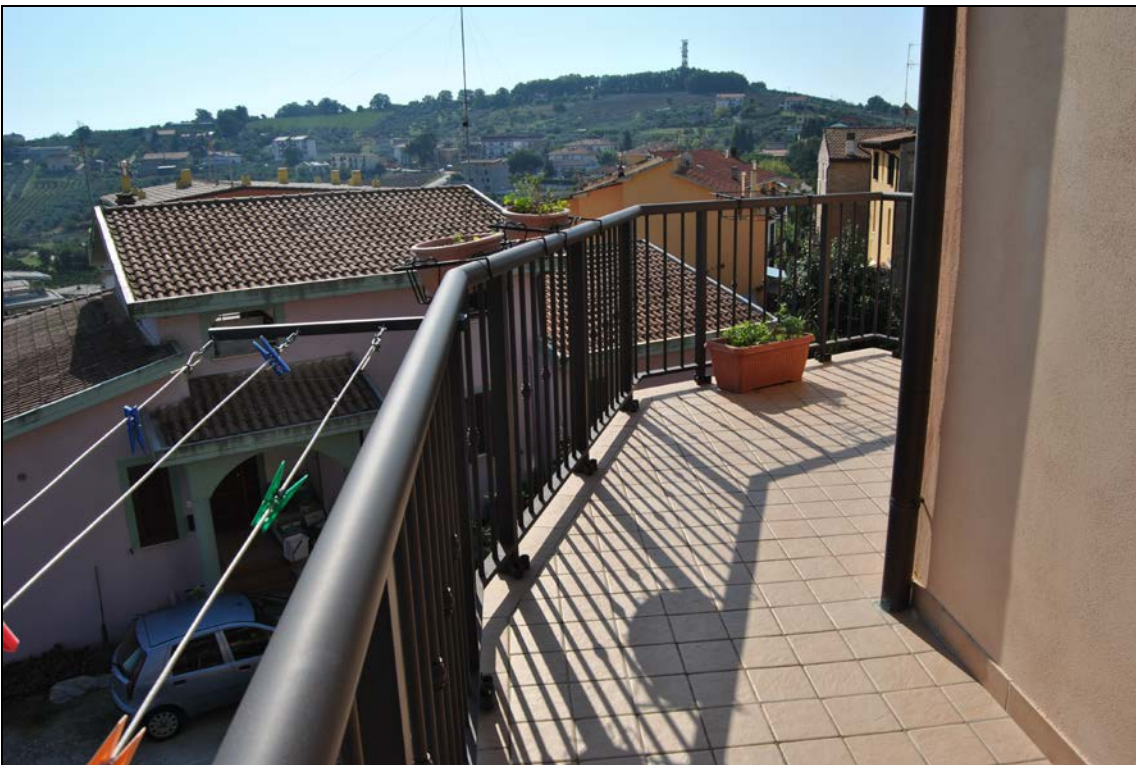
F15



F16



F17



F18



F19



F20



F21



F22



F23



F24



F25



F26



F27

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 porzione di fabbricato sito nel Comune di Monteodorisio (CH) e precisamente:

Piena Proprietà di porzione di fabbricato comprendente un appartamento al primo piano di cinque vani ed accessori ed annesso sovrastante sottotetto; il tutto confinante con detta via ed eredi di Tarquinio Giuseppe per tre lati. Riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, particella 4019, sub 6, Vico II Madonna delle Grazie, P.1-2, Cat. A/3, Classe 2 Vani 7,5 RC € 445,44;

Occupanti:

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

- [REDACTED], nata [REDACTED] e residente a [REDACTED] quale persona gravante di detto pignoramento;
- [REDACTED], nato [REDACTED] coniuge della Sig.ra [REDACTED];
N° 2 figli minorenni dei Sig.ri [REDACTED].

Abusi Edilizi presenti:

Premettendo che il fabbricato, comprendente l'immobile oggetto di valutazione, è ubicato ricade in **SottoZona "B4" -Completamento delle strutture urbane-** del Vigente P.R.E del Comune di Monteodorisio, l'aggiudicatario POTRA' PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER IL PIANO PRIMO E PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) per le seguenti difformità:

• Piano Primo

- Diversa forma -aggetto- del balcone tra *Letto 1* e *Bagno 2*;
- Diversa forma del *Disimpegno 1* rispetto l'ultima Concessione Edilizia. Tale variazione ha fatto sì che venissero modificate anche alcune tramezzature che originariamente dovevano delimitare tale ambiente.

Detto piano quindi risulta IN PARTE DIFFORME ED IN PARTE ABUSIVO al progetto in atti presso il Comune di Monteodorisio.

• Piano Secondo (Sottotetto)

- Presenza di un terrazzo ricavato tra le falde della copertura senza aumento di altezza del fabbricato;
- Suddivisione con tramezzi della *Soffitta*. Dalle operazioni peritali si sono riscontrati parte del piano adibita a soffitta praticabile, parte a *Lavanderia* (comprensivo quindi di divisori interni) e parti di *Sottotetto solo ispezionabile* vista l'esigua altezza di essa;
- Numero di aperture esterne maggiore rispetto al progetto depositato presso il Comune di Monteodorisio.

Detto piano quindi risulta IN PARTE DIFFORME ED IN PARTE ABUSIVO al progetto in atti presso il Comune di Monteodorisio.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENE PIGNORATO

171.948,28 Euro

(Euro Centosettantunonovecentoquarantotto/28)

18) *Alleggi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza 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. 24 alla pag. 39.

Vedasi "Spese sostenute" – **Allegato "k"**

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 "l"**

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 "m"**

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 necessaria ulteriore proroga per il termine di deposito, invia nei tempi prestabiliti dal G.E. Dott. Bongrazio, la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Stima dei beni pignorati – Es. Imm. 44/2016 RGE con relativi Allegati.

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, 14 ottobre 2016

Il CTU

Arch. Silveri Raffaele