

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Espropriazione immobiliare N. 7/2023 ES. IMM.

Promossa da: xxxxxxxxxxxx e per essa xxxxxxxxxxxx dom. presso Avv.to Dario Giona Coronella

Contro: xxxxxxxxxxxx domiciliato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Vasto

Giudice dell'Esecuzione: Dott. DAVID Tommaso

C.T.U. Dott. Geom. Giancarlo Cianci, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1045

Data: 28 Maggio 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1)- **PREMESSA**

Con decreto di nomina del 27 marzo 2024, il Sig. Giudice dell'Esecuzione mi dava mandato di effettuare la stima dell'immobile di cui al procedimento di espropriazione immobiliare n. 7/2023 promosso da: xxxxxxxxxxxx e per xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx.

2)- **NOMINA DELL'ESPERTO**

Il sig. Giudice con decreto in data 27/03/2024 mi nominava quale stimatore e mi poneva i quesiti. In data 29/03/2024 il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

3)- **QUESITI POSTI**

Nel decreto del 27/03/2024 il Giudice mi ha posto i seguenti quesiti:

- a) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 agosto al 31 Agosto di ogni anno e che si applica anche il termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*
- b) *Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*

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



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

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

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

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

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

7)- *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

8)- *riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

9)- *Nell'ipotesi di comunione 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 l'indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*

10)- *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati*



interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto;

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

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

13)- Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per gli eventuali spese condominiali insolute;

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

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

17)- Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura e 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 dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, ecc.).



19) *Provveda, terminata la relazione di stima a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*

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

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..*

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

23)- *Verifichi se 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*

Mi concedeva giorni 90, decorrenti dal 27 marzo 2024, per il deposito della perizia scritta, un acconto di Euro 500,00 ponendolo a carico del creditore procedente.

4)- CONVOCAZIONE DELLE PARTI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 23 aprile 2024 alle ore 10,30 a seguito di comunicazione da parte dell'Avv. Vincenzo Nanni, custode, nominato con decreto in data 09/04/2024. In tale giorno mi sono recato presso i locali oggetto del presente esproprio immobiliare in xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xx. Era presente il Custode ed il fabbro, appositamente convocato dallo stesso custode, che ha proceduto alla apertura dell'immobile pignorato. Ho proceduto ad effettuare i primi rilievi ed accertamenti. Il giorno sedici maggio, a seguito di appuntamento con l'Ufficio tecnico del Comune di xxxxxxxxxxxx, mi sono recato presso lo stesso per visionare e richiedere la documentazione urbanistica. Il giorno 24 maggio, alle ore 10,00, mi sono recato nuovamente presso i locali di che si tratta per continuare con le operazioni peritali. Ho proceduto ad effettuare misurazioni e rilievi fotografici

5)- VERIFICHE

Dalla verifica effettuata della documentazione allegata all'atto di pignoramento immobiliare, si precisa che la stessa risulta essere completa, con i relativi certificati catastali, nota di trascrizione e certificato notarile.

6)- INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

a)- *L'immobile pignorato:*

L'immobile è sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - n. xx del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Trattasi di un fabbricato di tre piani, il piano seminterrato, della superficie netta di mq. 33,95 ed altezza variabile di mt. 2,15 che comprende un ripostiglio ed una cantina entrambi accessibili dall'esterno sul lato sud dell'edificio; il piano terra, della superficie netta di mq. 72,57 ed altezza di mt. 2,45 che comprende una cucina, una sala, due camere, un w.c ed un ripostiglio ed il primo piano, della superficie netta di mq. 80,29 ed altezza di mt. 2,85 che comprende due camere con balconcino



un vano destinato a bagno ma senza finiture e sanitari e due camere allo stato grezzo senzaintonaci e pavimenti destinati anch'essi a ripostiglio. E' presente un sotto tetto, della superficie di mq. 98,98 ed altezza variabile di mt. 1,50-1,70-2,70, parzialmente praticabile costituito da due locali allo stato grezzo privi di intonaci e pavimenti.

b)- Dati catastali:

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx al foglio di mappa n. xx particella n. xxx sub xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Piano xxxxxxxxxxx Categoria A/03 Classe 01 Consistenza 8,5 vani Rendita 395,09.

c)- Confini:

Il fabbricato confina a due lati con strada comunale e a due lati con terreno di proprietà xxxxxxx xxxxxx.

d)- Descrizione della zona:

L'immobile si trova alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxx che dista circa 4 Km da xxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx conta xxx abitanti ed è sito nella parte più meridionale della Provincia di xxxxx a confine con il xxxxxxx, dista circa 30 Km. dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il Comune è suddiviso in xxxx xxxxxxx composte da abitazioni rurali e da un centro storico posto ad una altitudine di xxxxx mt. s.l.m.

e)- caratteristiche costruttive

La struttura del fabbricato è in muratura mista di laterizi e blocchi di cemento, le tamponature in laterizio ed i solai di piano in travetti precompressi e pignatte. È fornito di impianto idrico ed elettrico ma non è allacciato alle reti idrica ed elettrica. E' intonacato esternamente mentre internamente solo parzialmente; Il primo piano comprende due camere intonacate e due allo stato grezzo.

f) trascrizioni rispetto ai titoli di proprietà

Rispetto ai titoli di proprietà le trascrizioni risultano regolari.

7)- PROVENIENZA

L'immobile, sito nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xx e riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. xx particella n. xxx sub x, risulta di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xxxx) il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per averlo acquistato dai sig.ri xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx giusto atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxxxx di xxxxx del xxxxxxxx Rep. N. xxxxx trascritto a xxxxx il xxxxxxx al numero xxxx; Il fabbricato è stato costruito su terreno riportato in catasto al foglio di mappa n. xx particelle nn. xxx e xxx pervenuto alle sig.re xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx per titoli anteriori al ventennio e precisamente denuncia di successione in morte di xxxxxxxx deceduto il xxxxxxxxxxx, registrata a xxxxxxx il xxxxxxx n. xx Vol. xxxxx, per la quota di ½ con i diritti pari ad 1/3 di usufrutto del coniuge.

8)- VERIFICA ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI



L'accatastamento dell'immobile pignorato e l'indicazione dei dati catastali corrispondono all'attualità. La planimetria depositata in catasto corrisponde allo stato dei luoghi.

9)- PLANIMETRIA

La planimetria del locale, composta da n° 1 scheda, è conforme allo stato di fatto ed è allegata alla presente relazione.

10)- ACCERTAMENTO TITOLI ABILITATIVI DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato originario è stato realizzato in epoca antecedente agli anni '50, mentre alla fine degli anni '60 è stata realizzata la sopraelevazione che ha determinato l'attuale consistenza dell'edificio. Il fabbricato è stato completato prima dell'anno 1967, quindi senza obbligo di licenza edilizia.

In adiacenza del fabbricato è presente un portico sulla porta di ingresso in pessime condizioni di stabilità, non riportato in catasto, che si presume sia stato realizzato abusivamente in epoca successiva al fabbricato principale, stante il suo precario stato di stabilità, si rende necessaria la completa demolizione.

11)- COMPROPRIETA' DEI BENI

Il seguente immobile pignorato: Foglio di mappa n. xx particella n. xxx sub x è di esclusiva proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx.

11)- PESI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno su cui sorge l'immobile è gravato da uso civico da legittimare. Non risulta che sia stato affrancato. Pertanto è necessario procedere alla richiesta di legittimazione del possesso con contestuale affrancazione del canone ai sensi della Legge 1766/1927 e L.R. nn. 25/1988, 68/1999, 47/2022.

12)- PESI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dagli stati ipotecari risulta che sull' immobile gravano i seguenti vicoli, pesi, privilegi e trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a preso la Conservatoria di xxx il xxxxxxx ai nn. Xxxx xxxxxxxxxxx emesso dal Tribunale di xxxxx e notificato il xxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di xxxxxx il xxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxx atto notarile pubblico per Notar Anderlini Leonello di Roma del xxxxxxxxxxx, rep. n. xxxxxxxxxxx, per Euro xxxxxxxxxxx a garanzia di mutuo di Euro contro xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati fg. xx p.lla xxx sub x, sub x e sub x.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di xxxxxxx il xxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxx emesso dal Tribunale di xxxxx e notificato il xxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx a favore di xxx con sede in Roma gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati fg. xx p.lla xxx sub x, sub x e sub x.



Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di xxxxxx il xxxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxx emesso dal Tribunale di xxxx e notificato il xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati fg. xx p.lla xxx sub x, sub x e sub x.

Come onere opponibile a carico del futuro acquirente si annovera la demolizione della parte rimanente del portico di ingresso, delle dimensioni di mt. 23.40 x 2.30 x h=2.50 e volume mc. 19.55, probabilmente realizzato in assenza di concessione edilizia e in contrasto con la normativa urbanistica che quindi dovrà essere demolito al costo calcolato di Euro 13.04 al mc. Previsto dalla voce E.01.50.10/a del Prezziario della Regione xxxxxx 2023 e quindi per l'importo complessivo di Euro 254,93.

Inoltre, si evidenzia che sarà necessario richiedere la legittimazione del possesso con contestuale affrancazione del canone ai sensi della Legge 1766/1927 e L.R. nn. 25/1988, 68/1999, 47/2022. Per tale onere, come verificato con gli Uffici del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, si prevede una spesa di circa Euro 3.000,00.

13)- OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile non risulta occupato e si trova in evidente stato di abbandono da diversi anni.

14)- IPOTESI VENDITA IN PIU' LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche della costruzione di cui si tratta, allo scrivente perito non sembra opportuna né giustificata la vendita del cespite in più lotti. Ai fini del trasferimento non necessita di frazionamento catastale.

15)- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta sprovvisto di APE. pertanto si è proceduto alla redazione dello stesso e trasmesso all'ENEA in data xxxxxxxxxxx dal quale risulta compreso nella categoria "G".

16)- STIMA DELL'IMMOBILE

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La posizione dell'immobile, il fatto che la zona si trova a circa 4 Km. dal centro urbano del Comune, a xxxx mt slm, a circa 4 Km dalla strada a scorrimento veloce xxxxxxxxxxxx e a circa 30 Km. dal xxxxx, sono elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante e incoraggiare un eventuale acquisto dell'immobile di cui si tratta;
- Il fabbricato è di vecchia costruzione, si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione ma in buono stato sotto il profilo statico, costruito non a regola d'arte ma con una buona disposizione planimetrica;
- Il mercato immobiliare attuale nella zona, dopo vari anni nei quali si è vista una staticità, attualmente sembra avere una risalita soprattutto da parte di cittadini di altre nazioni europee;



- Il valore di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riferito al 2° semestre 2023, per abitazioni civili e stato conservativo normale va da un minimo di 355,00 €/mq ad un massimo di 530,00 €/mq

- Per il valore unitario al metro quadrato ho ritenuto di dover utilizzare il metodo sintetico comparativo il cui provvedimento di stima consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Da una attenta ricerca presso i tecnici del settore e le agenzie immobiliari si desume che i prezzi attualmente correnti in zona per immobili, ultimati ed abitabili, aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si possono sinteticamente stimare tra 300,00 €/mq e 500,00 €/mq di superficie abitabile per immobili liberi.

Nel caso in esame non si ritiene che vi siano condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente definita.

Considerato quanto detto sopra, per il fabbricato in questione il valore unitario al mq. è di Euro 450,00 per la superficie residenziale, di Euro 240,00 per la superficie non residenziale e di Euro 100,00 per i balconi; pertanto il valore venale dell'immobile, costituente il lotto oggetto di vendita, può essere così stimato:

DESCRIZIONE	Sup. Convenzionale mq.	Valore Unitario €/mq.	Valore complessivo €.	Valore Lotto €.
Superficie Residenziale	107,93	450	48.568,50	
Superficie Non Residenziale	177,86	240	42.686,40	
Balconi	7,96	100	796,00	
Valore Complessivo			92.050,90	92.050,90

VALORE TOTALE ARROTONDATO € 92.000,00

Al prezzo così determinato si deve detrarre la somma occorrente per la demolizione del rimanente portico di ingresso stimata in Euro 254,93 e la somma occorrente per la richiesta di legittimazione del possesso con contestuale affrancazione del canone stimata in Euro 3.000,00, come specificato al punto 12.

17)- RILIEVI FOTOGRAFICI

I rilievi fotografici comprendono sei foto di cui quattro degli interni e due degli esterni che sono allegate alla presente relazione.

18)- NOTIFICHE AI CREDITORI

Dai controlli effettuati sulla documentazione del fascicolo della esecuzione non risultano né si rilevano creditori diversi da quelli intervenuti.



19)- DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Intera proprietà del fabbricato unifamiliare isolato destinato a civile abitazione sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n° xx del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) composto da un piano seminterrato con cantina e ripostiglio accessibili dall'esterno un piano terra con cucina, tre camere un bagno e un ripostiglio con scala centrate che collega il primo piano a sua volta composto da due camere con balconi, due camere attualmente allo stato grezzo e un vano destinato a bagno ma senza finiture e sanitari e un piano sottotetto parzialmente praticabile, attualmente allo stato grezzo, destinato a soffitta-ripostiglio. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx al foglio di mappa n. xx particella n. xxx sub. x (ex sub x, x e x) Cat. A03, Classe 01, Vani 8,5, Rendita €. 395,09 Piano S1-T-1° e 2°.

Valore di mercato €. 92.000,00

Il lotto per il prezzo a base d'asta di €. 92.000,00

20)- COMUNICAZIONI ALLE PARTI

Prima del deposito della Consulenza Tecnica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto è stata inviata una copia della presente relazione per via telematica all'indirizzo PEC: dariogiona.coronella@ordineavvocatibopec.it dell'Avv. Dario Giona Coronella di Bologna per conto della xxxxxxxxxxxx e per essa xxxxxxxxxxxx ai sensi dell'art. 173 bis, 3° comma del c.p.c. Non è stata inviata copia all'esecutato in quanto non si conosce un indirizzo valido e comunque domiciliato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto.

Ritenuto di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Sono allegati alla presente relazione:

1. Visura catastale attuale;
2. Planimetria catastale;
3. Planimetria del fabbricato;
4. Certificato di destinazione urbanistica;
5. N° 2 fotografie degli esterni;
6. N° 4 fotografie degli interni;
7. Attestato di Prestazione Energetica – APE
8. Bozza Ordinanza di vendita;

Dott. Geom. Giancarlo Cianci



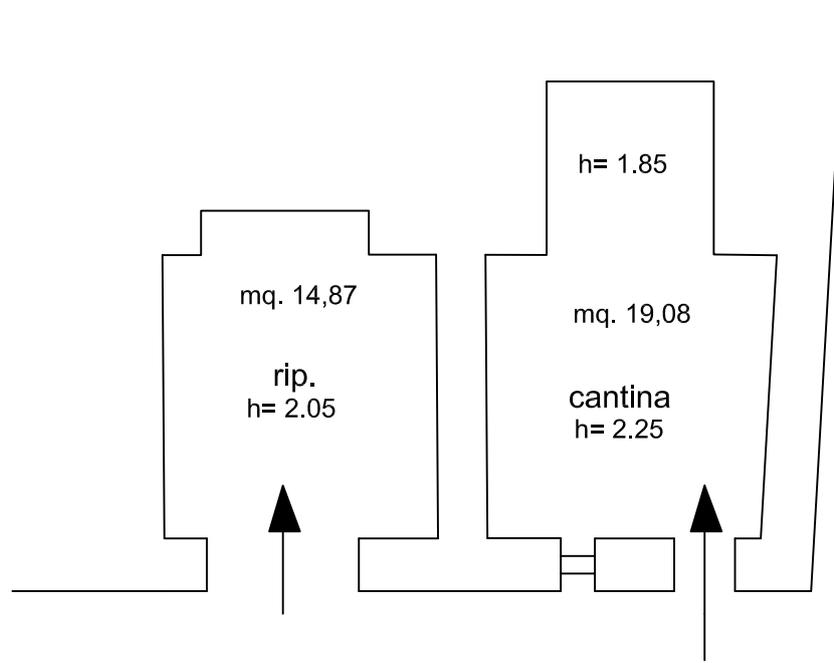
BOZZA DELL L'ORDINANZA DI VENDITA

Intera proprietà del fabbricato unifamiliare isolato destinato a civile abitazione sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n° xx del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) composto da un piano seminterrato con cantina e ripostiglio accessibili dall'esterno un piano terra con cucina, tre camere un bagno e un ripostiglio con scala centrate che collega il primo piano a sua volta composto da due camere con balconi, due camere attualmente allo stato grezzo e un vano destinato a bagno ma senza finiture e sanitari e un piano sottotetto parzialmente praticabile, attualmente allo stato grezzo, destinato a soffitta-ripostiglio. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx al foglio di mappa n. xx particella n. xxx sub. x (ex sub x, x e x) Cat. A03, Classe 01, Vani 8,5, Rendita €. 395,09 Piano S1-T-1° e 2°.

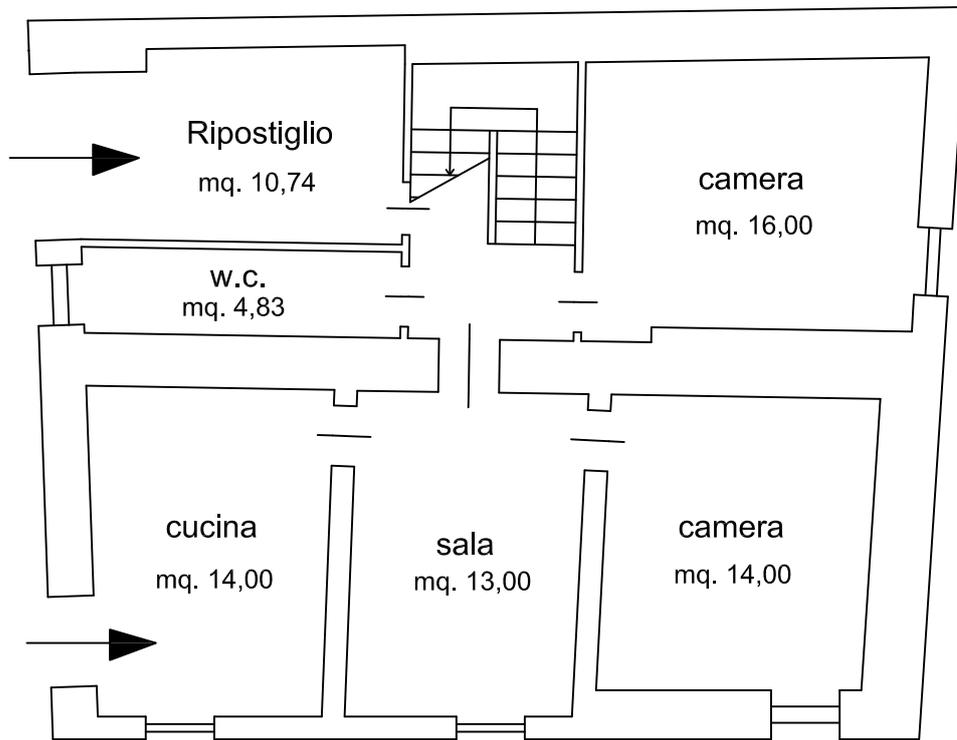
Valore di mercato €. 92.000,00

Il lotto per il prezzo a base d'asta di €. 92.000,00



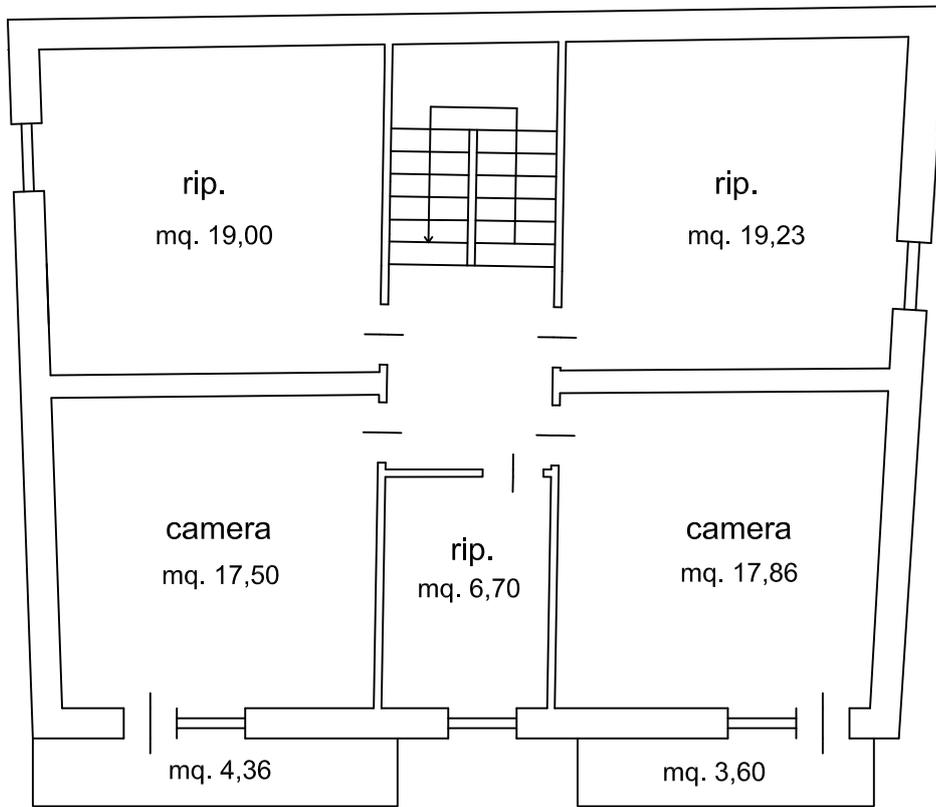


PIANO SEMINTERRATO

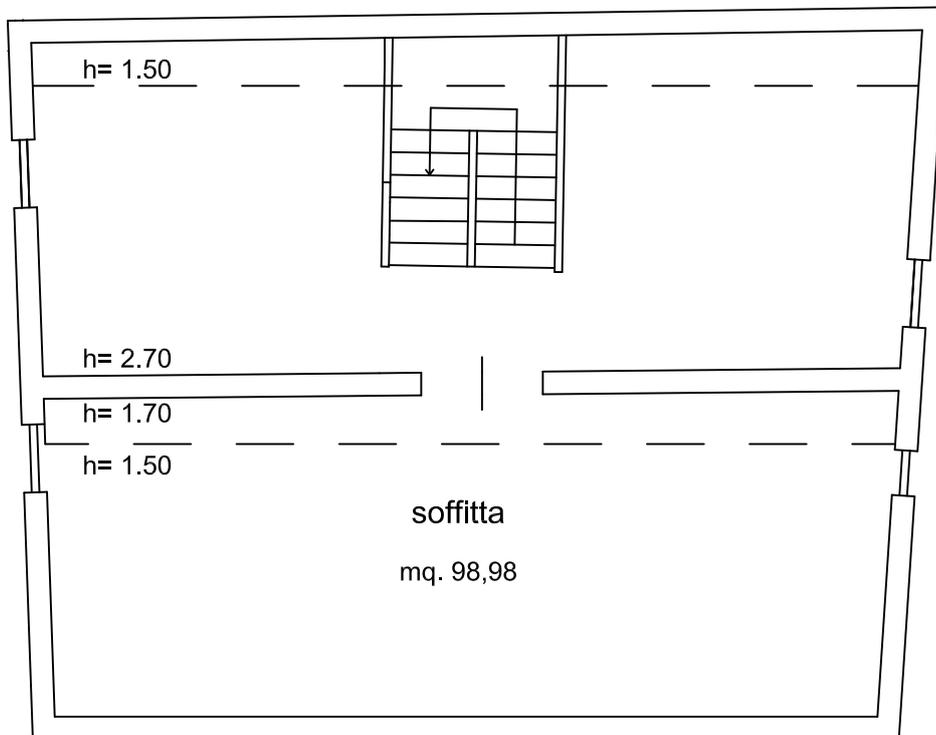


PIANO TERRA
h=2.45





PRIMO PIANO
h=2.85



SOTTO TETTO



MUNICIPIO della CITTÀ DI Schiavi di Abruzzo

Provincia di CHIETI

Via Municipio, 5

Tel. 0873/970121 Fax 0873/979366

SETTORE URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Marca
da
bollo

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda inoltrata in data 16/05/2024 da:

Nominativo: CIANCI GIANCARLO		
Nato a: Schiavi di Abruzzo	Provincia di: CH	il: 10/12/1960
Residente in: Schiavi di Abruzzo	Provincia di: CH	CAP: 66045
Via: Principessa Maria	N°: 21	

In qualità di: incaricato

Incaricato da: Tribunale di Vasto

CERTIFICA

che l'area, di cui alla richiesta, ha la seguente destinazione urbanistica secondo il P.R.G. :

Foglio: 78

Particella: 218

Categoria	Zona	Sup. Catastale	Sup. Interessata	Percentuale
PRG	Zona Agricola Normale	275,00 m ²	274,43 m ²	99,79 %
Vincoli	Piano di Assetto di Versante-Pericolosità evata - P2	275,00 m ²	275,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico_Rischio Medio - R2	275,00 m ²	275,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Terreni da Legittimare	275,00 m ²	275,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Vincolo Idrogeologico R.D. 1923	275,00 m ²	274,98 m ²	99,99 %

NOTE:

Dalla Residenza Municipale
Schiavi di Abruzzo li 16-05-2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA



RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE

PRG	Zona	Norma tecnica
PRG	Zona Agricola Normale	Art. 37 – Zona agricola normale
Vincoli	Terreni da Legittimare	
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico_Rischio Medio - R2	
Vincoli	Vincolo Idrogeologico R.D. 1923	
Vincoli	Piano di Assetto di Versante-Pericolosità evata - P2	

Art. 37 – Zona agricola normale**Art. 37 – Zona agricola normale**

(Zona "E" ai sensi del D.I. n.1444)

La zona agricola normale include tutta la porzione di territorio destinata alla generalità delle colture agricole normalmente praticate in agro di Schiavi, secondo la tradizionale struttura a conduzione familiare.

La destinazione d'uso di tale zona é quella prevista dal primo comma dell'Art.35 delle presenti Norme Tecniche.

Gli insediamenti, ammessi in tale zona sono esclusivamente le case coloniche o di abitazione per i salariati agricoli, con i relativi fabbricati rustici annessi, e gli edifici per allevamenti zootecnici per lo svolgimento della attività zootecnica di produzione e di prima trasformazione delle materie prime.

La concessione ad edificare é rilasciata dal Sindaco in base alle presenti Norme Tecniche ed ai sensi della legge 28/01/1977 n.10, esclusivamente agli operatori agricoli, per gli edifici residenziali, ed in genere ai soggetti operanti nel campo della produzione e dei servizi agricoli, limitatamente ad edifici produttivi o di servizio che non prevedono nessuna costruzione o parte di costruzione adibita ad uso residenziale.

Nella zona agricola normale il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo quanto disposto nell'Art.16 e segg. delle presenti Norme, applicando i seguenti indici:

Sm = 6'000 mq

If = 0,03 mc/mq

Rc = 10 %

H = 7,50 ml

dc = 10 ml



ds = 20 ml

df = 20 ml.

Limitatamente agli annessi agricoli (costruzioni accessorie non abitabili) l'indice fondiario If é uguale a 0,07 (totale 0,10) mc/mq, e l'altezza massima H é uguale a 12 ml.

Limitatamente alle costruzioni di tipo produttivo e non adibite a residenza (allevamenti zootecnici, capannoni), l'indice di utilizzazione territoriale Ut é fissato pari a 200 mq/ha.





Foto n° 1





Foto n° 2





Foto n° 1





Foto n° 2





Foto n° 3





Foto n° 4

