

TRIBUNALE DI VASTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 36/2021

Promossa da:

Creditori intervenuti:

Contro: nato a il residente in (CH) in Via n. e nata a () il residente in () in Via n.

Il sottoscritto , con studio in () Via iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione immobiliare Dott. ,

e s p o n e

quanto appreso relativamente alla procedura esecutiva n. 36/2021 promossa da . creditori intervenuti , contro nato a () il residente in () in Via n. e nata a () il residente in () in Via n. .

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto veniva nominato tecnico d'ufficio in data 25.09.2021 e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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



- 4) *Provveda, in caso di deformità o 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 affrancazioni 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 e 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 relativo al bene pignorato.*
- 9) *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con 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 di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*
- 14) *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore*



complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tale 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 eventuali spese condominiali insolute.

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

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

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc).

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.

OPERAZIONI PERITALI

Premesso

In data _____, previo avviso dato alle parti a mezzo PEC a cura del Dott. _____, custode giudiziario, il sottoscritto, alle ore 16,00 si recava in _____ (_____ in via _____ n. _____ presso l'immobile oggetto di esecuzione, per effettuare le operazioni peritali. Alla presenza dei Signori _____ e del Dott. _____, custode giudiziario, il sottoscritto eseguiva parzialmente il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato. Nel giorno _____ previo avviso dato alle parti a mezzo PEC da parte dell' Dott. _____, il sottoscritto, alle ore 9,30 si recava ulteriormente a in _____ (_____) in via _____ n. _____ presso l'immobile oggetto di esecuzione. Alla presenza del Signor _____, il sottoscritto eseguiva ulteriori rilievi metrici e rilievi fotografici dell' immobile pignorato, annotando le caratteristiche di ogni singolo locale, le sue finiture, il loro stato di conservazione, e quanto altro ritenuto utile per rispondere in modo circostanziato ai quesiti postimi.

Delle ispezioni sono stati redatti regolari verbali che qui di seguito si allegano (**Allegato "A"** – Verbali inizio operazioni peritali). Le operazioni peritali eseguite dallo scrivente consistono in:

- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- Rilievo planimetrico;
- Restituzione grafica;
- Ricerche catastali e ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Chieti;



- Richiesta dati, certificazioni, urbanistica presso il Comune di ;
- Richiesta informazioni Tribunale di Vasto;
- Richiesta informazioni .

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

Nell' Udienza del il Giudice Onorario dell'esecuzione Dott. disponeva che l'esperto stimatore provvedesse alla redazione della relazione tecnica anche sulla scorta della documentazione da ultimo depositata e rinviava la procedura al ore .

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

Si attesta relativamente all'art. 567, 2° comma, c.p.c. che dal Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia si evidenzia:

- in data è stato depositato nota di trascrizione da parte di (Pignoramento n. del);
- in data è stata depositata da documentazione relazione notarile;
- in data è stata depositata nota di trascrizione da parte di (Pignoramento n. del);
- in data è stata depositata da integrazione documentazione Perizia Ipotecaria;

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.

Nella nota di trascrizione del pignoramento in data R.G. n° e R.P. n° e nella nota di trascrizione del pignoramento in data R.G. n° e R.P. n° i beni pignorati sono:

Immobile n. 1

Comune - ()

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 4 vani

Immobile n. 2

Comune - ()

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 24 metri quadri

Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede ()

Codice fiscale

Relativamente all'unità negozia

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nome

Nata il a ()

Sesso F Codice fiscale

per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome Nome

Nata il a ()

Sesso F Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nella certificazione ipotecaria redatta dal notaio e nell'atto di trascrizione, di rettifica del pignoramento (tranne la consistenza dell'abitazione di tipo civile da 4 vani errata a 6,5 vani giusta).

A seguito delle variazioni catastali in data autorizzate dall'Ill.mo Sig. Giudice, i beni pignorati risultano così costituiti:

Dati identificativi: Comune di () ()

Foglio Particella Subalterno

Classamento:

Rendita: **Euro 621,04**

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: **152 m2** Totale escluse aree scoperte **142 m2**

Dati identificativi: Comune di () ()

Foglio Particella Subalterno

Classamento:

Rendita: **Euro 79,33**

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 m2

Indirizzo: VIA n. Piano S1

Dati di superficie: Totale: **27 m2** Consistenza: **24 m2**

(vedasi *Allegati "B", "C", e "D"* - visure catastali, planimetrie catastali degli immobili e stralcio di planimetria catastale). Si precisa inoltre, la regolarità delle trascrizioni stesse 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 fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi".

Le unità immobiliari siti in San Salvo al Fg. p.lla sub appartengono ai Sg.ri per la quota di 1/2, pervenuta per atto di compravendita redatto dal Notaio del Rep. , trascritto a Chieti in data - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti Reg. Part. e Reg. Gen. .

Alla società i terreni siti a al Foglio Particelle (soppressi ed uniti alla particella) erano pervenuti per atto di compravendita redatto dal Notaio del Rep. , trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il Reg. Part. e Reg. Gen. .

(vedasi *Allegato "E"* - Trascrizioni di Compravendita).

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.

Dalle visure catastali per immobile (vedasi **Allegato "B"** – Visure Catastali), si evince che i beni sono identificati all'attuale Catasto Fabbricati nel Comune di al Fg. P.lla sub e precisamente:

Comune di

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
			A/2	2	vani 6,5	Totale. 152 mq	621,04
			C/6	2	mq 24	Totale 27 mq	79,33

I beni sono intestati a nato a (il Proprietà per 1/2

e nata a () il Proprietà per 1/2

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Comune di al Fg: particella sub hanno subito le seguenti variazioni: (vedasi **Allegato "F"** – Visure Storiche degli immobili)

- Una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del Pratica n. in atti dal DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.)
- Una VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2021 Pratica n. CH0028644 in atti dal 19/04/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12593.1/2021)
- Una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del Pratica n. in atti dal VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.)
- Una VARIAZIONE del Pratica n. in atti dal DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.)
- Una Variazione del - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del Pratica n. in atti dal VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.)
- Una COSTITUZIONE del Pratica n. in atti dal COSTITUZIONE (n.)
- UN Atto del Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di in atti dal
- Un Tipo Mappale del Pratica n. in atti dal (n.)
- Un FRAZIONAMENTO del Pratica n. in atti dal (n.)
- Un FRAZIONAMENTO del Pratica n. in atti dal (n.)
- UN Atto del Pubblico ufficiale Sede () Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di in atti dal
- Un FRAZIONAMENTO del Pratica n. in atti dal (n.)
- Una DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - UU Sede (CH) Registrazione Volume n. registrato in data - DEN. SUCCESSIONE DI MENNA DESOLINA Voltura n. - Pratica n. in atti dal 3
- Una VARIAZIONE D'UFFICIO del in atti dal (n.)
- Un Atto del Pubblico ufficiale Sede () Repertorio n. - UR Sede (Registrazione n. registrato in data - n. in atti dal
- Una VARIAZIONE D'UFFICIO del in atti dal (n.)
- Un Atto del Pubblico ufficiale Sede (Repertorio n. 3 - UR Sede (Registrazione n. registrato in data - n. in atti dal
- Una DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - US Sede () Registrazione Volume n. registrato in data - Voltura n. in atti dal
- Una RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del Sede TA4 Registrazione Volume n. 2 registrato in data - - Voltura n. - Pratica n. in atti dal
- Una RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del Sede TA4 Registrazione Volume . 2 registrato in data - - Voltura n. - Pratica n. in atti dal



Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Comune di San Salvo al Fg: particella sub hanno subito le seguenti variazioni: (vedasi *Allegato "F"* – Visure Storiche degli immobili)

- Una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del Pratica n. in atti dal DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.)
- Una VARIAZIONE TOPONOMASTICA del Pratica n. in atti dal VARIAZIONETOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.)
- Una Variazione del - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del Pratica n. in atti dal VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.)
- Una COSTITUZIONE del Pratica n. in atti dal COSTITUZIONE (n.)
- Un Atto del Pubblico ufficiale Sede () Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di in atti dal
- Un Tipo Mappale del Pratica n. in atti dal (n.)
- Un FRAZIONAMENTO del Pratica n. in atti dal (n.)
- Un FRAZIONAMENTO del Pratica n. in atti dal n.)
- UN Atto del Pubblico ufficiale Sede () Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di in atti dal
- Un FRAZIONAMENTO del Pratica n. in atti dal
- Una DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - UU Sede () Registrazione Volume n. registrato in data - DEN. SUCCESSIONE DI Voltura n. - Pratica n. in atti dal
- Una VARIAZIONE D'UFFICIO del in atti dal (n.)
- Un Atto del Pubblico ufficiale Sede () Repertorio n. - UR Sede () Registrazione n. registrato in data - n. in atti dal
- Una VARIAZIONE D'UFFICIO del in atti dal (n.)
- Un Atto del Pubblico ufficiale Sede () Repertorio n. - UR Sede () Registrazione n. registrato in data - n. in atti dal
- Una DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - US Sede () Registrazione Volume n. registrato in data - Voltura n. in atti dal
- Una RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del Sede Registrazione Volume n. 2 registrato in data - - Voltura n. - Pratica n. in atti dal
- Una RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del Sede Registrazione Volume n. 2 registrato in data - - Voltura n. - Pratica n. in atti dal

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

Si è provveduto, dopo l'autorizzazione dell'Ill.mo Signor Giudice Dott. d alla variazione delle planimetrie catastali per renderle conformi allo stato attuale.

La distribuzione degli ambienti interni è evidente nel rilievo metrico effettuato dal sottoscritto e riportato in scala 1:100 e nelle planimetrie catastali in scala 1:200. (vedasi *Allegato "G"* Planimetrie di rilievo e *Allegato "C"* – Planimetrie catastali degli immobili)

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.

Dopo aver effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di , si evince che l'immobile pignorato sito nel Comune di alla Via distinto in Catasto Urbano Fg. p.lla sub è stato realizzato con Permesso di Costruire n. , Permesso di Costruire n. e Permesso di Costruire n. .



Nei fascicoli delle pratiche edilizie non è presente il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di (vedasi **Allegato "L"** - Copia Permessi di Costruire e elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire n.).

La situazione attuale (vedasi **Allegato "G"** Planimetrie di rilievo) è difforme rispetto ai Permessi di Costruire sopra citati per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano ripostiglio che insiste sul vano scala condominiale e delle altezze interne dei piani interrato e secondo (sottotetto). Nella relazione tecnica illustrativa dei Permessi di Costruire n. sono riportati i dati della verifica degli calcoli planovolumetrici edilizi dell'interno complesso edilizio. Attualmente le altre unità immobiliari, del complesso edilizio, sono di proprietà privata e sono estranei all'esecuzione immobiliare in oggetto. Occorre presentare richiesta in Sanatoria presso il Comune di e agli altri enti competenti previo rilievo planimetrico ed altimetrico di tutte le unità immobiliari del complesso edilizio compresi quelli estranei all'esecuzione immobiliare. I presunti costi, del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, relativi per la definizione della Sanatoria (Costo oblazione, contributi di concessione, diritti, spese tecniche, I.V.A. cassa, agibilità ecc.). Ammontano a circa Euro .

In caso di diniego della sanatoria da parte del Comune di per sopravvenute norme e regolamenti urbanistici o per altre eventuali motivazioni o cause, occorrerà ripristinare le destinazioni d'uso e le dimensioni dell'immobile come da Permessi di Costruire autorizzati. (vedasi **Allegato "G"** Planimetrie di rilievo).

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, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

Dopo aver effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di , si evince che l'immobile pignorato sito nel Comune di alla Via distinto in Catasto Urbano Fg. p.lla sub è stato realizzato con Permesso di Costruire n. , Permesso di Costruire n. e Permesso di Costruire n. . Nei fascicoli delle pratiche edilizie non è presente il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di (vedasi **Allegato "L"** - Copia Permessi di Costruire e elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire n.).

La situazione attuale (vedasi **Allegato "G"** Planimetrie di rilievo) è difforme rispetto ai Permessi di Costruire sopra citati per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano ripostiglio che insiste sul vano scala condominiale e delle altezze interne dei piani interrato e secondo (sottotetto). Nella relazione tecnica illustrativa dei Permessi di Costruire n. sono riportati i dati della verifica degli calcoli planovolumetrici edilizi dell'interno complesso edilizio. Attualmente le altre unità immobiliari, del complesso edilizio, sono di proprietà privata e sono estranei all'esecuzione immobiliare in oggetto. Occorre presentare richiesta in Sanatoria presso il Comune di e agli altri enti competenti previo rilievo planimetrico ed altimetrico di tutte le unità immobiliari del complesso edilizio compresi quelli estranei all'esecuzione immobiliare. I presunti costi, del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, relativi per la definizione della Sanatoria (Costo oblazione, contributi di concessione, diritti, spese tecniche, I.V.A. cassa, agibilità ecc.). Ammontano a circa Euro .



In caso di diniego della sanatoria da parte del Comune di per sopravvenute norme e regolamenti urbanistici o per altre eventuali motivazioni o cause, occorrerà ripristinare le destinazioni d'uso e le dimensioni dell'immobile come da Permessi di Costruire autorizzati. (vedasi **Allegato "G"** Planimetrie di rilievo).

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

Dalle visure catastali per immobili (vedasi **Allegato "B"** – Visure Catastali) e dalle Trascrizioni degli atti di compravendita redatti dal Notaio del Rep. , trascritto a Chieti in data - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti Reg. Part. e Reg. Gen. e Notaio del Rep. , trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il Reg. Part. e Reg. Gen. (vedasi **Allegato "E"** – Trascrizioni di Compravendita) e da ulteriore consultazione in conservatoria immobiliare di Chieti, si evince che i beni sono identificati al Catasto Fabbricati nel Comune di al Fg. P.lla sub e precisamente:

Comune di vo

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
			A/2	2	vani 6,5	Totale. 152 mq	621,04
			C/6	2	mq 24	Totale 27 mq	79,33

I beni sono intestati a nato a (il Proprietà per ½
e nata a (il Proprietà per ½.

Il Responsabile del Servizio LLPP Ing. del Comune di con la missiva datata 15.02.2024 attesta che sulla particella catastale n. del Foglio non gravano usi civici.

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 relativo al bene pignorato.

Dalle informazioni avute da si evince che alla data del il Sig. è debitore nei confronti del condominio per complessivi € (di cui a preventivo annuale € .)

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

Le unità immobiliari siti in al Fg. p.lla sub appartengono ai Sg.ri per la quota i 1/2, pervenuta per atto di compravendita redatto dal Notaio del Rep. , trascritto a Chieti in data - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti Reg. Part. e Reg. Gen. .
(vedasi **Allegato "E"** – Trascrizioni di Compravendita). I beni non sono divisibili.

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.

Comune di

Immobili Foglio Particella sub



Sul bene descritto risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Sede ()
Contro Nato il a () Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a () Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Sede ()
Contro Nato il a (Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio del
A favore di Sede () Capitale €
Totale €
Contro Nato il a () Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½
- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di Sede () Capitale € Tasso interesse annuo % - Totale €
Contro Nato il a (Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a () Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore Sede ()
Contro Sede ()
- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di Sede
Capitale € Tasso interesse annuo - Totale €
Contro Sede ()
DATA DI ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE
- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio 5 del
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
A favore COMUNE DI Sede Contro
S.R.L. Sede ()



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

Dal Verbale di sopralluogo del redatto da me CTU arch. , si rileva che il Signor dichiarava che hanno la residenza presso lo stabile in Via , oggetto di esecuzione (*Allegato "A"* – Verbali inizio operazioni peritali).

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.

Dal Verbale di sopralluogo del redatto dal CTU arch. , si rileva che il Signor dichiarava che hanno la residenza presso lo stabile in Via , oggetto di esecuzione (*Allegato "A"* – Verbali inizio operazioni peritali).

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

Vista la consistenza del bene staggito, il sottoscritto ritiene che gli immobili pignorati debbano essere posti in vendita in un unico lotto e precisamente:

Lotto n° 1

Comune di Fg. Particella sub

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:

“Unità immobiliari ubicate al piano primo, secondo (sottotetto) e interrato con superficie lorda residenziale di circa mq. 145,95, superficie utile residenziale netta di circa mq. 115,95 con superficie lorda non residenziale di circa mq. 27,10, superficie utile non residenziale netta di circa mq. 23,70 e superficie balconi di circa mq 48,85, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive sito nel Comune di alla Via identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° Particella n. sub), categoria A/2, classe 2, vani 6,5 superficie catastale totale mq 152, rendita 621,04 e sub categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale totale mq 27 rendita € 79,33 e quota parte del bene comune non censibile (area esterna, rampa, corsia garage, vano scala) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub .

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Sede ()
Contro Nato il a () Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a () Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale



Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Sede ()

Contro Nato il a (Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a (Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio del
A favore di Sede () Capitale €
Totale €

Contro Nato il a () Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

A favore di Sede () Capitale € Tasso
interesse annuo % - Totale €

Contro Nato il a (Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a () Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore Sede ()
Contro Sede ()

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di Sede
Capitale € Tasso interesse annuo - Totale €
Contro Sede ()
DATA DI ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 5 del
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
A favore COMUNE DI Sede Contro
Sede

In ditta Omissis 1.

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; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadrato ed il valore totale.

Descrizione degli immobili



Lotto n° 1

Comune di Fg. Particella sub

L'immobile staggito è ubicato nel comune di () alla Via . Le unità immobiliari sono state realizzate nell'anno , su un'area planimetricamente regolare e orograficamente leggermente scosceso, ricadente nel P.R.G. comunale di () in Zona struttura insediativa di frangia. (vedasi **Allegato "H"** – Stralcio di P.R.G.)

Strutturalmente l'immobile è realizzato in cemento armato con tamponature in laterizio: le facciate sono intonacate e tinteggiate come si evince dalla documentazione fotografica allegata ed è in buono stato di conservazione (vedasi **Allegato "I"** – Documentazione fotografica).

Le unità immobiliari pignorate sono ubicati al piano primo, secondo (sottotetto) e interrato in un complesso edilizio.

Al piano secondo (sottotetto), una porta, segna l'ingresso all'unità abitativa.

L'immobile pignorato al piano primo e secondo (sottotetto) è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, camere da letto, bagni, ripostigli e disimpegni per una superficie utile pari a circa mq 115,95 e lorda pari a circa mq 145,95. Al piano primo i balconi sono di circa mq. 28,00; al piano secondo (sottotetto) i balconi sono di circa mq. 20,85. L'immobile pignorato al piano interrato è composto da garage e da locale tecnico per una superficie utile pari a circa mq 23,70 e superficie lorda pari a circa mq 27,10. (vedasi **Allegato "G"** planimetrie di rilievo).

Gli ambienti del piano primo e secondo (sottotetto) hanno altezze di circa cm. 270, 260 e 330, sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle di monocottura. I bagni constano di lavabo, vasca, doccia, bidet, w.c.. Sia le pareti della cucina che quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono del tipo legno tamburato, gli infissi sono in legno provviste di persiane anch'esse in legno.

I balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica provvisti di ringhiere in acciaio. Gli ambienti del piano interrato hanno un'altezza di circa cm. 252, sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con mattonelle di monocottura. La porta interna è in pvc, la basculante è in ferro e l'infisso è in legno.

L'unità è provvista di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e condizionamento.

In generale tutte le rifiniture sono di buone qualità.



Stima degli immobili

Il criterio di stima adottato è il *valore di mercato* al quale si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e offerta del medesimo bene al più probabile valore di mercato.

Essendo in grado di definire una scala comparativa dei prezzi è stato scelto come procedimento estimativo il *Metodo diretto o sintetico: per confronto di valori unitari*.

Il valore unitario, ovvero il costo di un'unità di superficie per abitazione è stato ricavato dalla rilevazione di dati reperiti presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio che fornisce il valore di mercato abitazioni civili in euro/mq (€ 800,00 min.- € 1.200,00 max) **Allegato "M"** - Banca dati delle quotazioni immobiliari- riferito alla superficie lorda.

Questi ultimi valori vengono aggiornati ogni anno ed ogni semestre.

Tenuto conto di tutto quanto rilevato e relazionato nei paragrafi precedenti, in ordine allo stato di conservazione, alla conformità urbanistica, la zona dove sorge la costruzione (periferica), l'accessibilità, alle caratteristiche estetiche e funzionali, in definitiva preso atto delle più importanti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e dell' appartamento e quant'altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, è risultato che il valore di mercato più probabile è più alto del valore ricavato con la rendita catastale.

Pertanto queste risultanze possono essere assunte pari a:

- € 1.100,00/ mq per la superficie lorda dell'unità immobiliare.



Ne consegue che il valore totale del bene pignorato è il seguente:

Sup. Lorda Unità Immobiliare

(Piano primo, secondo (sottotetto) e interrato)

Appartamento mq 145,95 x 1,00 = **mq 145,95**

Garage e locale tecnico mq 27,10 x 0.60 = **mq 16,26**

Balconi mq 48,85 x 0.40 = **mq 19,54**

Superficie commerciale complessiva mq **181,75**

Costi per la Sanatoria circa € **14.000,00**

Valore di mercato mq 181,75 x € 1.100,00 = € **199.925,00**

In conclusione il valore di mercato dell' immobile, per la quota di proprietà di nato a () il pari ad ½ e di nata a () il pari ad ½ individuato al Fg. Particella sub e risulta di € 199.925,00

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

Nell'*Allegato "I"* si riporta ampia e dettagliata documentazione fotografica dei beni, ritraente gli esterni e gli interni.

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

Dal portale dei servizi online Uffici Giudiziari non si evince la notifica ai creditori iscritti e non intervenuti.

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.

In conclusione la proprietà così come riportata nei paragrafi precedenti risponde a quanto indicato nel pignoramento.

RIEPILOGO BENI PIGNORATI:

Lotto n° 1

Comune di Fg. Particella sub

Unità immobiliari ubicate al piano primo, secondo (sottotetto) e interrato con superficie lorda residenziale di circa mq. 145,95, superficie utile residenziale netta di circa mq. 115,95 con superficie lorda non residenziale di circa mq. 27,10, superficie utile non residenziale netta di circa mq. 23,70 e superficie balconi di circa mq 48,85, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive sito nel Comune di o alla Via n. identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° Particella n. sub , categoria A/2, classe 2, vani 6,5 superficie catastale totale mq 152, rendita 621,04 e sub 16 categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale totale mq 27 rendita € 79,33 e quota parte del bene comune non censibile (area esterna, rampa, corsia garage, vano scala) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub .

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:



- Rettifica a TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Sede ()
Contro Nato il a () Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a () Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Sede ()
Contro Nato il a (Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio del
A favore di Sede () Capitale €
Totale €
Contro Nato il a () Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di Sede () Capitale € Tasso
interesse annuo % - Totale €
Contro Nato il a (Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a () Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore Sede ()
Contro Sede ()

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di Sede
Capitale € Tasso interesse annuo - Totale €
Contro Sede ()
DATA DI ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio 5 del
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
A favore COMUNE DI Sede Contro
Sede



Descrizione: Unità abitativa al piano primo, secondo (sottotetto) e interrato è composto da un un ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, camere da letto, bagni, ripostigli, disimpegno, garage e locale tecnico.

L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

La superficie netta residenziale è di mq 115,95, di balconi mq 48,85.

La superficie lorda residenziale è di mq 145,95.

La superficie netta non residenziale è di mq 23,70.

La superficie lorda non residenziale è di mq 27,10.

L'unità abitativa è occupata dal Signor .

L'immobile è stato realizzato nell'anno 2008.

Valore di mercato € 199.925,00

Costi per la Sanatoria circa € 14.000,00

Il lotto per il prezzo a base d'asta di € 199.925,00

In ditta Omissis 1.

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

Nella documentazione reperibile e da me consultata, non è presente l'Attestato di prestazione energetica. Si premette la mia disponibilità a redigere gli Attestati di prestazione energetica previa fornitura da parte dei Signori della documentazione necessaria riguardante l'impianto di riscaldamento.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, ringrazia per la fiducia accordatagli e si pone a completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, si riportano riassuntivamente:

- a) La data di incarico: 25.09.2021;
- b) La data del verbale di accettazione: 04.10.2021;
- c) La data di inizio delle operazioni peritali: 10.10.2023;
- d) La data di udienza del 22.09.2023 in cui il Giudice Onorario dell'esecuzione Dott disponeva che l'esperto stimatore provvedesse alla redazione della relazione tecnica anche sulla scorta della documentazione da ultimo depositata;
- e) I giorni concessi per l'espletamento dell'incarico: 90 giorni.
- f) La data di proroga di 60 giorni per l'espletamento dell'incarico concessa dal Giudice: in data 04.11.2023.
- g) La data stabilita come termine per l'espletamento dell'incarico: 22.02.2024.

Vasto, lì 16.02.2024 **Il C.T.U.**

Dott.

ALLEGATI

Allegato "A": - Verbali inizio operazioni peritali-

Allegato "B": - Visure catastali-

Allegato "C": - Planimetrie catastali degli immobili-

Allegato "D": - Stralcio di planimetria catastale-

Allegato "E": - Copia delle Trascrizioni di Compravendita--

Allegato "F": - Visure storiche degli immobili-

Allegato "G": - Planimetrie di rilievo-



Allegato "H": - Stralcio di P.R.G -

Allegato "I": - Documentazione Fotografica (Foto da 1 a 11)-

Allegato "L" - Copia Permessi di Costruire e elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire n.

-

Allegato "M" - Banca dati delle quotazioni immobiliari-

OMISSIS 1: nato a () il Proprietà per 1/2

e nata a (il Proprietà per 1/2

BOZZA DELL'ORDINANZA E DELL'AVVISO DI VENDITA:

Lotto n° 1

Comune di Fg. Particella sub

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:

"Unità immobiliari ubicate al piano primo, secondo (sottotetto) e interrato con superficie lorda residenziale di circa mq. 145,95, superficie utile residenziale netta di circa mq. 115,95 con superficie lorda non residenziale di circa mq. 27,10, superficie utile non residenziale netta di circa mq. 23,70 e superficie balconi di circa mq 48,85, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive sito nel Comune di alla Via n. identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° Particella n. sub , categoria A/2, classe 2, vani 6,5 superficie catastale totale mq 152, rendita 621,04 e sub categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale totale mq 27 rendita € 79,33 e quota parte del bene comune non censibile (area esterna, rampa, corsia garage, vano scala) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub .

In ditta Omissis 1

RIEPILOGO BENI PIGNORATI:

Lotto n° 1

Comune di Fg. Particella sub

Unità immobiliari ubicate al piano primo, secondo (sottotetto) e interrato con superficie lorda residenziale di circa mq. 145,95, superficie utile residenziale netta di circa mq. 115,95 con superficie lorda non residenziale di circa mq. 27,10, superficie utile non residenziale netta di circa mq. 23,70 e superficie balconi di circa mq 48,85, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive sito nel Comune di alla Via n. identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° Particella n. sub , categoria A/2, classe 2, vani 6,5 superficie catastale totale mq 152, rendita 621,04 e sub categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale totale mq 27 rendita € 79,33 e quota parte del bene comune non censibile (area esterna, rampa, corsia garage, vano scala) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub .

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Sede ()



Contro Nato il a () Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a () Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Sede ()

Contro Nato il a (Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a (Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio del
A favore di Sede () Capitale €
Totale €

Contro Nato il a () Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

A favore di Sede () Capitale € Tasso
interesse annuo % - Totale €

Contro Nato il a (Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½ e Nata il a () Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore Sede ()
Contro Sede ()

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di Sede

Capitale € Tasso interesse annuo - Totale €
Contro Sede ()

DATA DI ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 5 del
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
A favore COMUNE DI Sede Contro
S.R.L. Sede ()

Descrizione: Unità abitativa al piano primo, secondo (sottotetto) e interrato è composto da un un ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, camere da letto, bagni, ripostigli, disimpegni, garage e locale tecnico.

L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.



La superficie netta residenziale è di mq 115,95, di balconi mq 48,85.

La superficie lorda residenziale è di mq 145,95.

La superficie netta non residenziale è di mq 23,70.

La superficie lorda non residenziale è di mq 27,10.

L'unità abitativa è occupata dal Signor

L'immobile è stato realizzato nell'anno 2008.

Valore di mercato € 199.925,00

In ditta Omissis 1.

