

Arch. *MARIANNA CARICHINO*
via F.P. Michetti 37 - VASTO (CH)

Tel/fax +39 0873 365382 +39 333 5270703
arch.carichino@gmail.com
marianna.carichino@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

SEZIONE IMMOBILIARE
N. RUOLO G.E. 41/2023

ALLEGATO 34

*RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
CON DATI SENSIBILI
OSCURATI*



TRIBUNALE DI VASTO
Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 41/2023

Promossa da

CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L.

C.F./Part. I.V.A. **02002660641**
sede in ARIANO IRPINO (AV)
via Camporeale, 151

c/o Avv. ARTURO SPINAZZOLA
via Fontana Angelica, 1 – Ariano Irpino (AV)
v.le Della Libertà, 3 – Melito Irpino (AV)

nei confronti di

XXXXXXXXXXXX S.R.L.

C.F./Part. I.V.A. **XXXXXXXX**
Sede in Pxxxx XXXXXXXX xx XXXX (XX)
Via Pxxxx Xxx n. 170

c/o Avv. GAETANO CODUTI
via Nuova Calore, 6 – Benevento (BN)

Giudice dell'Esecuzione *Dott. TOMMASO DAVID*

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE**

Vasto, lì 23.02.2024

II C.T.U.
ARCH. MARIANNA CARICHINO



NOMINA	22.08.2023
ACCETTAZIONE INCARICO	28.08.2023
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO	90
INIZIO OPERAZIONI PERITALI	06.11.2023
DATA DI SCADENZA TERMINI	06.02.2023
ISTANZA DI PROROGA	22.01.2024
CONCESSIONE PROROGA <i>30 GIORNI</i>	25.01.2024
NUOVA SCADENZA TERMINI	06.03.2024

UDIENZA FISSATA IN DATA **24 MAGGIO 2024**



TRIBUNALE DI VASTO
Ill.mo Sig. G. O. Dott. Tommaso David

PREMESSA

Con ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE notificato in data 23.05.2023 la CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. ingiungeva alla società XXXXXXXXXXXX xxx, in persona del l.r.p.t., di pagare la somma specificata nel precetto ed ammontante a complessivi € 153.484,49 oltre a spese, interessi e accessori come per legge.

La pretesa da parte di CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. è fondata su Ipoteca Giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Chieti in data 21/11/2022 al R.P. 2378 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Benevento in data 31/10/2022 rep. n. 2792 per € 133.235,08.

Con atto notificato in data 22/06/2023 si sottoponevano a pignoramento le porzioni immobiliari di piena proprietà della XXXXXXXXXXXX xxx per cui, la parte procedente richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà della parte esecutata consistenti in:

- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) via Circonvallazione Histonienne e precisamente *Abitazione di tipo civile* piano terra, riportata al N.C.E.U. Fg. 30, P.III n. 5193 sub 5
- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) via Circonvallazione Histonienne e precisamente *Garage* piano primo sottostrada, riportata al N.C.E.U. Fg. 30, P.III n. 5193 sub 18

Accedendo a tale richiesta, in data 22/08/2023 la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto la sottoscritta arch. Marianna CARICHINO che, accettando l'incarico in data 28 agosto, ha accolto i quesiti testualmente di seguito trascritti:



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'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 trascrizione ex art. 2650 C.C.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscali 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 difformità 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 e 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 indicazioni 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 pendano procedure 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 necessitano 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 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 le 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 dal 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 sino 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.

INDAGINI PERITALI

INDAGINI PRESSO UFFICI

In data 02.10.2023 (protocollo 0062800 del 02.10.2023) inviavo all'ufficio Tecnico del comune di Vasto, via pec, "Istanza di accesso agli atti".

In data 3 novembre, previo appuntamento, mi sono recata presso l'ufficio urbanistica per esaminare le pratiche e trarre copia della documentazione ritenuta utile allo svolgimento del mio lavoro (*allegato 1*).

Il nominato custode, Avvocato Roberto Cordisco, si è occupato della Convocazione di Inizio delle Operazioni Peritali alle parti.

Sopralluogo n. 1 in data 6 novembre, accompagnata dal mio collaboratore, mi sono recata in via Circonvallazione presso gli immobili oggetto di procedura per dare inizio alle operazioni peritali. Preventivamente al sopralluogo ho individuato i beni sulla mappa. Gli immobili fanno parte del civico 501C del complesso residenziale denominato "La Rugiada".

Sul posto mi ha accolto la signora Xxx XXXXXXXXX che mi ha accompagnato negli immobili oggetto di procedura. Il custode non ha presenziato le operazioni di sopralluogo. Ho eseguito i rilievi metrici e fotografici riservandomi ulteriori accessi per eventuali approfondimenti (*allegato 2*).

Sopralluogo n. 2 in data 12 gennaio, previo appuntamento telefonico accordato con il legale rappresentante della società esecutata, accompagnata dal mio collaboratore, mi sono recata in via Circonvallazione Histonense 501/C per perfezionare il rilievo.



Sul posto è stata presente la signora XXXXX (*allegato 3a*).

Sopralluogo n. 3 in data 19 gennaio mi sono nuovamente recata presso gli immobili per rilevare metricamente e fotograficamente l'atrio comune dell'immobile.

Sopralluogo n. 4 in data 6 febbraio, a seguito di autorizzazione del G.E. per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ho eseguito i rilievi mirati presso l'alloggio oggetto di procedura (*allegato 3b*).

ISTANZA AL G.E.

In data 22.01.2024 relazionavo al G.E. l'assenza dell'A.P.E., chiedendo autorizzazione alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e la proroga per la consegna della perizia di 30 giorni, ricevendo autorizzazione in data 25 gennaio (*allegato 4*).

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 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 15 settembre di ogni anno e che si applica al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

L'esecuzione immobiliare che dà origine alla presente è la N. 41/2023 R.G.E. Immobiliare.

La procedura esecutiva ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili così come si evince nella seguente tabella:



✓ COMPENDIO IMMOBILIARE

SCHEMA RIEPILOGATIVO ELENCO IMMOBILI PIGNORATI						
PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. N.	IMMOBILE	FOGLIO	PART.	SUB.	QUOTA PIGNORATA	ESECUTATO (TRASCRIZIONE CONTRO)
VASTO - Circonvallazione Histoniese snc						
41/2023	. APPARTAMENTO	30	5193	5	1/1	XXXXXXXXXXXX XXX
41/2023	. GARAGE	30	5193	18	1/1	XXXXXXXXXXXX XXX

✓ COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva immobiliare oggetto della presente, si evince che gli **immobili**, al momento del pignoramento, risultavano appartenere alla seguente ditta:

XXXXXXXXXXXX XXX Cod Fisc/ Part. IVA XXXXXXXX
Sede in via PXXXX Xxx n. 170 – xxxxxx PXXXX XXXXXXXX xx XXXX (XX)
Nella persona del Legale Rappresentante p.t.

E trattasi di

- *Appartamento* sito nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 30 P.lla 5193 sub 5
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
- *Garage* sito nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 30 P.lla 5193 sub 18
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*

La società XXXXXXXXXXXX XXX ha acquistato gli immobili oggetto di procedura, con atto a rogito del notaio Pierluigi Quaglione in data 10/09/2015, rep. 8004, trascritto a Chieti il 16/09/2015 ai nn. 10635 R.P., dalla società XXXX XXXXXX SOCIETÀ XXXXXXXXXXXX XXXXXXsede di Vasto Cod. Fisc. 02082890696.



Il terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti oggetto di procedura, è stato acquistato dalla XXXX XXXXXXSOCIETÀ XXXXXXXX XXXXXXXXsede di Vasto Cod. Fisc. XXXXXXXXgiusta atto di compravendita a rogito del notaio Pierluigi Quaglione di Vasto in data 25/11/2009, rep. 5333, trascritto a Chieti il 01/12/2009 ai nn. 14831 R. P. dal signor Xxxxxx Xxxx nato a Vasto il XX.XX.XXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Al signor XXXXXXXX, detto bene era pervenuto, per la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà, in seguito alla morte del padre XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Vasto il xx.xx.xxxx e deceduto in data 08.03.1966 e denuncia di successione n. 48 volume 365, trascritta a Chieti il 07/11/1966 al n. 11915 R.P., seguita da assegnazione in proprietà esclusiva in forma di atto di divisione a rogito del notaio Vittorio Colangelo in data 31/12/1966 Rep. n. 19014 registrato a Vasto in data 13/01/1967 trascritto a Chieti il 09/06/1967 al n. 7102 del Registro Particolare.

Circa la completezza della documentazione in atti, per quanto di competenza si rileva che, sulla scorta della documentazione a disposizione e quanto dichiarato nella certificazione notarile a firma della D.ssa DE VITO SILVIA Notaio in Chieti – Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Chieti, Lanciano e Vasto, con studio in Chieti al viale Abruzzo n. 82 – la stessa sembra essere completa (*allegato 5*).

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.



In risposta al presente quesito, di seguito, si riportano intestatari, formalità e identificativi catastali degli immobili intestati a:

XXXXXXXXXXXX XXX Cod Fisc/ Part. IVA XXXXXXXX
Sede in via PXXXX Xxx n. 170 – xxxxxx PXXXX XXXXXXXX xx XXXX (XX)

proprietà 1/1 degli immobili:

1. *APPARTAMENTO uso abitativo nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 30 P.lla 5193 sub. n. 5 – insiste su terreno P.lla 5193 ex 4653 ed ex 698*
2. *Locale GARAGE nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 30 P.lla 5193 sub. n. 18 – insiste su terreno P.lla 5193 ex 4653 ed ex 698*

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 2 del 01.08.2023 - Registro Generale n. 14159 - Registro Particolare n. 11187* a favore della società CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. sede in Ariano Irpino (AV), Cod. Fisc. 02002660641 (Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 22.06.2023 Rep. n. 495/2023).
- **Ipoteca Giudiziale N. 21523/2378 del 21.11.2022** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 21.11.2022 al Registro Generale n. 21523 e Registro Particolare n. 2378 presentazione n. 9.
Ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 21.10.2022 rep. n. 2792 a favore della CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. sede di Ariano Irpino, Cod. Fisc. 02002660641 contro XXXXXXXXXXXX XXX sede di PXXXX XXXXXXXX xx XXXX (XX) Cod. Fisc. XXXXXXXX
Capitale € 133.235,08 Totale € 150.000,00

Tanto si evince dall'elenco sintetico delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 01/08/2023 e dalla nota di trascrizione dell'Ipoteca Giudiziale e del Pignoramento Immobiliare (*allegato 6*).



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

Dalla documentazione allegata alle procedure esecutive immobiliare oggetto della presente, si evince che gli immobili, al momento del pignoramento, risultavano appartenere a:

XXXXXXXXXXXX XXX Cod Fisc/ Part. IVA XXXXXXXX

Sede in via PXXXX Xxx n. 170 – xxxxxx PXXXX XXXXXXXX xx XXXX (XX)

- *Appartamento uso Abitativo* sito nel Comune di Vasto, Fg. 30 - P.IIa 5193 sub. 5 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale Totale 78 m² Totale escluse aree scoperte 69 m² - Rendita €. 418,33 – via Circonvallazione Histoniese, snc _ piano terra
diritto di proprietà 1/1
- *Locale Garage* sito nel Comune di Vasto, Fg. 30 - P.IIa 5193 sub. 18 - CAT. C/6 - Classe 5 - Consistenza 18 m² - Superficie catastale Totale 19 m² - Rendita € 44,62 – via Circonvallazione Istoniese, snc _ piano S1
diritto di proprietà 1/1

La società XXXXXXXXXXXX XXX COD. FISC. XXXXXXXX ha acquistato gli immobili menzionati, oggetto di procedura, con atto a rogito del notaio Pierluigi Quaglione in data 10/09/2015, rep. 8004, trascritto a Chieti il 16/09/2015 al Registro Generale 14070 e al Registro Particolare 10635, dalla società XXXX XXXXXXXXSOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA sede di Vasto Cod. Fisc. XXXXXXXX (*allegato 7*).

Il terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti oggetto di procedura, è stato acquistato dalla XXXX XXXXXXXXSOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA sede di Vasto Cod. Fisc. XXXXXXXX giusta atto di compravendita a rogito del notaio Pierluigi Quaglione di Vasto in data 25/11/2009, rep. 5333, trascritto a Chieti il 01/12/2009 ai nn. 14831 R. P. dal signor XXXXXXX XXXX nato a Vasto il XX.XX.XXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (*allegato 8*).



Al signor XXXXXXXX, detto bene era pervenuto, per la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà, in seguito alla morte del padre XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Vasto il XX.XX.XXXX e deceduto in data 08.03.1966 e denuncia di successione n. 48 volume 365, trascritta a Chieti il 07/11/1966 al n. 11915 R.P. (*allegato 9*), seguita da assegnazione in proprietà esclusiva in forma di atto di divisione a rogito del notaio Vittorio Colangelo in data 31/12/1966 Rep. n. 19014 registrato a Vasto in data 13/01/1967 trascritto a Chieti il 09/06/1967 al n. 7102 del Registro Particolare (*allegato 10*).

Dai controlli effettuati, non si sono rilevate omissioni fiscali. I passaggi descritti e documentati sono stati certificati in data 2 agosto dal notaio Avv. Silvia De Vito (*allegato 5*).

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.

A seguito di indagine catastale di tipo storico è emerso che, nei vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento, gli identificativi catastali degli immobili pignorati hanno subito delle variazioni che qui di seguito vengono descritte:

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 30 P.LLA 5193 SUB 5

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 30 P.LLA 5193 (*allegato 11*)

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.lla 698 - Redditi: Dominicale € 36,57 £ 70.800
 - Agrario € 15,24 £ 29.500 - Qualità *Vigneto*, classe 01 - Superficie mq 2.360

l'immobile risulta intestato a:



- XXXXXX XXXX nato a Vasto il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

▪ In data 22.06.2004 è avvenuto il FRAZIONAMENTO (in atti dal 22/06/2004 n. 89625.1/2004) che riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 4653 - Redditi: Dominicale € 16,42 Agrario € 6,84 - Qualità *Vigneto*, classe 01 - Superficie mq 1.060

La proprietà rimane immutata e l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXX XXXX nato a Vasto il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

▪ Con la TABELLA DI VARIAZIONE del 13.12.2007 _pratica n. CH0436267 in atti dal 13.12.2007 per TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (n. 122080.1/2007), la particella è stata divisa in due porzioni con la seguente annotazione:

variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286, anno 2007 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

che riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 4653 - Redditi: Dominicale € 4,80 Agrario € 2,71 - Qualità *Vigneto e Uliveto* - Superficie mq 1.060

La proprietà rimane immutata.

▪ Con atto del 25.11.2009 avviene la COMPRAVENDITA per Notaio Pierluigi QUAGLIONE sede di Vasto, Rep. n. 5333 – CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO nota presentata con modello unico n. 14831.1/2009 Reparto PI di Chieti in atto dal 01.12.2009

I dati di classamento rimangono immutati e risultano:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 4653 - Redditi: Dominicale € 4,80 Agrario € 2,71 - Qualità *Vigneto e Uliveto* - Superficie mq 1.060

L'immobile alla data del 25.11.2009 risulta intestato a:

- XXXX XXXXXXSOCIETÀ A XXXXX XXXX S.R.L. C.F. XXXXXXsede di Vasto
proprietà 1/1

▪ Per VARIAZIONE D'UFFICIO del 15.09.2011 pratica n. CH0198936 in atti dal 15.09.2011 n. 2878.1/2011 l'immobile assume i seguenti dati di classamento:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 4653 - Redditi: Dominicale € 16,42 Agrario € 6,84 - Qualità *Vigneto*, classe 01 - Superficie mq 1.060

Gli intestatari dell'immobile non variano risultando:

- XXXX XXXXXXSOCIETÀ XXXXXXXXXXX XXXXXXS.R.L. C.F. XXXXXX sede di Vasto
proprietà 1/1

▪ In data 24.10.2011 è stato costituito il MAPPALE con pratica n. CH0221142 in atti dal 24.10.2011 (n. 221142.1/2011) per NUOVA COSTRUZIONE con variazione/soppressione della p.IIIa 4653 per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

· Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.IIIa 5193, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Ente Urbano* - Superficie mq 1.060

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

La situazione degli intestatari rimane invariata ed è la seguente.



- XXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXS.R.L. C.F. XXXXXX sede di Vasto

proprietà 1/1

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 30 PLLA. 5193 SUB 5 (allegato 12)

- In data 16.11.2011 è avvenuta la COSTITUZIONE DELLA PARTICELLA con la pratica n. 4268.1/2011 in atti dal 16.11.2011 Pratica n. CH0231695

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.lla 5193 – sub 5
Via Circonvallazione Histonense snc – piano T

La situazione degli intestati alla data del 16.11.2011 è la seguente:

- XXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXS.R.L. C.F. XXXXXXsede di Vasto

proprietà 1/1

- In data 17.07.2012 è avvenuta la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO in atti dal 17.07.2012 (n. 10669.1/2012) Pratica n. CH0113416

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.lla 5193 sub 5 _ Rendita € 418,33 - Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani

Via Circonvallazione Histonense snc - piano T

La situazione degli intestatari rimane invariata.

Classamento e rendita validati

- Con atto del 10.09.2015 avviene la COMPRAVENDITA per Notaio Pierluigi Quaglione sede di Vasto, Rep. n. 8004 Nota presentata con modello unico n. 10635.1/2015 reparto PI di Chieti in atti dal 16.09.2015

L'immobile alla data del 10.09.2015 risulta intestato a:

-XXXXXXXXXXXX XXX – SOCIETÀ XXXXXXXXXXX XXXXXXCF: XXXXXXXX
sede in Pxxxx XXXXXXXX xx Xxxx (XX) *proprietà 1/1*

- In data 09.11.2015 Sono stati inseriti i dati di superficie in base alla planimetria presentata in data 16.11.2011 prot. CH0231695

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.lla 5193 sub 5 _ Rendita € 418,33 - Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie Totale mq 78 e Totale escluse aree scoperte 69 mq

Le variazioni fin qui elencate hanno portato ai dati identificativi e di classamento odierni:

Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.lla 5193 sub 5 – Categoria A/2 – classe 2
– consistenza 4,5 vani - Superficie totale 78 mq _ escluse aree scoperte 69 mq –
Rendita € 418,33 _ via Circonvallazione Histonense snc – piano T

Il bene è intestato a:



- XXXXXXXXXXXX XXX C.F. XXXXXXXX
 Sede in PXXXX XXXXXXXX XX XXXX (XX)
 DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 30 P.LLA 5193 SUB 18

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 30 P.LLA 5193 (allegato 11)

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.Illa 698 - Redditi: Dominicale € 36,57 £ 70.800 Agrario € 15,24 £ 29.500 - Qualità *Vigneto*, classe 01 - Superficie mq 2.360

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXX XXXX nato a Vasto il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

- In data 22.06.2004 è avvenuto il FRAZIONAMENTO (in atti dal 22/06/2004 n. 89625.1/2004) che riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.Illa 4653 - Redditi: Dominicale € 16,42 Agrario € 6,84 - Qualità *Vigneto*, classe 01 - Superficie mq 1.060

La proprietà rimane immutata e l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXX XXXX nato a Vasto il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

- Con la TABELLA DI VARIAZIONE del 13.12.2007 _pratica n. CH0436267 in atti dal 13.12.2007 per TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 122080.1/2007), la particella è stata divisa in due porzioni con la seguente annotazione:

variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286, anno 2007 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

che riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.Illa 4653 - Redditi: Dominicale € 4,80 Agrario € 2,71 - Qualità *Vigneto e Uliveto* - Superficie mq 1.060

La proprietà rimane immutata.

- Con atto del 25.11.2009 avviene la COMPRAVENDITA per Notaio Pierluigi QUAGLIONE sede di Vasto, Rep. n. 5333 – CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO nota presentata con modello unico n. 14831.1/2009 Reparto PI di Chieti in atto dal 01.12.2009

I dati di classamento rimangono immutati e risultano:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.Illa 4653 - Redditi: Dominicale € 4,80 Agrario € 2,71 - Qualità *Vigneto e Uliveto* - Superficie mq 1.060

L'immobile alla data del 25.11.2009 risulta intestato a:

- XXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXXsede di Vasto

proprietà 1/1



- Per VARIAZIONE D'UFFICIO del 15.09.2011 pratica n. CH0198936 in atti dal 15.09.2011 n. 2878.1/2011 l'immobile assume i seguenti dati di classamento:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.Illa 4653 - Redditi: Dominicale € 16,42 Agrario € 6,84 - Qualità *Vigneto*, classe 01 - Superficie mq 1.060

Gli intestatari dell'immobile non variano risultando:

- XXXX XXXXXXSOCIETÀ XXXXXXXXXX XXXXXXXXs.R.L. C.F. XXXXXXXXsede di Vasto
proprietà 1/1

- In data 24.10.2011 è stato costituito il MAPPALE con pratica n. CH0221142 in atti dal 24.10.2011 (n. 221142.1/2011) per NUOVA COSTRUZIONE con variazione/soppressione della p.Illa 4653 per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.Illa 5193, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Ente Urbano* - Superficie mq 1.060

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

La situazione degli intestatari rimane invariata ed è la seguente.

- XXXX XXXXXXSOCIETÀ XXXXXXXXXX XXXXXXXXs.R.L. C.F. XXXXXXXXsede di Vasto
proprietà 1/1

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 30 PLLA. 5193 SUB 18 (allegato 13)

- In data 16.11.2011 è avvenuta la COSTITUZIONE DELLA PARTICELLA con la pratica n. 4268.1/2011 in atti dal 16.11.2011 Pratica n. CH0231695

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.Illa 5193 – sub 5 - Categoria C/6, classe 5, – consistenza 18 mq

Via Circonvallazione Histonense snc – piano S1

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

La situazione degli intestati alla data del 16.11.2011 è la seguente:

- XXXX XXXXXXSOCIETÀ XXXXXXXXXX XXXXXXXXs.R.L. C.F. XXXXXXXXsede di Vasto
proprietà 1/1

- In data 17.07.2012 è avvenuta la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO in atti dal 17.07.2012 (n. 10669.1/2012) Pratica n. CH0113416

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.Illa 5193 sub 18 _ Rendita € 44,62 - Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 18 mq

Via Circonvallazione Histonense snc - piano S1

La situazione degli intestatari rimane invariata.

Classamento e rendita validati

- Con atto del 10.09.2015 avviene la COMPRAVENDITA per Notaio Pierluigi Quaglione sede di Vasto, Rep. n. 8004 Nota presentata con modello unico n. 10635.1/2015 reparto PI di Chieti in atti dal 16.09.2015

L'immobile alla data del 10.09.2015 risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXX XXX – SOCIETÀ XXXXXXXXXX XXXXXXXXCF: XXXXXXXX
sede in PXXXX XXXXXXXX xx XXXX (XX)
proprietà 1/1



- In data 09.11.2015 Sono stati inseriti i dati di superficie in base alla planimetria presentata in data 16.11.2011 prot. CH0231695
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 30, P.lla 5193 sub 18 _ Rendita € 44,62 - Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 18 mq - Superficie Totale mq 19

Le variazioni fin qui elencate hanno portato ai dati identificativi e di classamento odierni:

Comune di Vasto (E372) Fg. 30, P.lla 5193 sub 18 – Categoria C/6 – classe 5 – consistenza 18 mq - Superficie totale 19 mq – Rendita € 44,62 _ via Circonvallazione Hostoniense snc – piano S1

Il bene è intestato a:

- XXXXXXXXXXXX XXX C.F. XXXXXXXX
Sede in PXXXX XXXXXXXXXXX XX XXXX (XX)
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

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

Dal confronto dello stato dei luoghi degli immobili con le corrispondenti e correnti PLANIMETRIE CATASTALI sono state riscontrate difformità nei beni oggetto di procedura, gli immobili corrispondono per forma, disposizione e destinazione d'uso degli spazi interni come rappresentato nei seguenti allegati che individuano i beni, ma variano per superficie, come evidenziato negli allegati seguenti:

BENE 1 - *allegati 14 – 15 – 16*

BENE 2 - *allegati 17 – 18 – 19*

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.



Per quanto attiene alla regolarità urbanistica degli immobili di cui si tratta, da accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie (*allegato 20*):

- PRATICA EDILIZIA CE N. 222/2006: PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO IL 12.06.2007 RILASCIATO ALLA DITTA "XXXX XXXXXXS.R.L." PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI "REALIZZAZIONE EDIFICI "E" ED "F"_PARCO RESIDENZIALE LA RUGIADA - SECONDO STRALCIO COMPARTO URBANISTICO C1";
- PRATICA EDILIZIA CE N. 362/2008: PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO IL 02.04.2009 RILASCIATO ALLA DITTA "XXXX XXXXXXS.R.L." PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI "REALIZZAZIONE EDIFICI "E" ED "F"_PARCO RESIDENZIALE LA RUGIADA - SECONDO STRALCIO COMPARTO URBANISTICO C1";
- PRATICA EDILIZIA CE N. 533/P/2011: VARIANTE IN CORSO D'OPERA;
- PRATICA EDILIZIA CE N. 15/2012: PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'INTERVENTO DI SANATORIA PER LA REALIZZAZIONE DI GARAGE AL PIANO INTERRATO - EDIFICIO F - VIA CIRCONVALLAZIONE HISTONIENSE;
- PRATICA DI AGIBILITA' _ AGI 175/2011 PROT. N. 52356 (INTEGRATA IL 05.03.2014 CON PROT. N. 9846.

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 e il valore dell'area di sedime.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la corrispondente documentazione dei progetti approvati per i beni inerenti la procedura sono state riscontrate le situazioni di seguito presentate:

- Unità Immobiliare 1: ABITAZIONE Fg. 30 p.lla 5193 sub 5 piano terra

Dal sopralluogo effettuato ho riscontrato modifiche del bene rispetto al progetto approvato: si è rilevato un **aumento di superficie** della zona soggiorno ingresso e della corte esclusiva e la **costruzione di una tettoia** in legno sulla corte (*allegati 21 – 22 – 14*).

L'unità dichiarata in progetto coincide con la planimetria catastale, per cui anche al livello catastale ci sono delle difformità di superficie rispetto allo stato di fatto (*allegati 14 – 15 – 16 – 21 – 22*).

- Unità Immobiliare 2: locale GARAGE Fg. 30 p.lla 5193 sub 18 piano seminterrato

Dal sopralluogo effettuato ho riscontrato modifiche del bene rispetto al progetto approvato: si è rilevato un **aumento di superficie** (*allegato 23*).

L'unità dichiarata in progetto coincide con la planimetria catastale, per cui anche al livello catastale ci sono delle difformità di superficie rispetto allo stato di fatto (*allegati 17 – 18 – 19 – 23*).

→ Schematizzando: dal confronto delle planimetrie oggetto di Concessione Edilizia, e varianti, con lo stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità nei beni:

- L'**abitazione** (sub 5) allo stato di fatto non risulta conforme sia con l'accatastamento presentato in data 16.11.2011 prot. n. CH0231695 sia con il **progetto approvato con CE N. 15/2012: PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'INTERVENTO DI SANATORIA PER LA REALIZZAZIONE DI GARAGE AL PIANO INTERRATO – EDIFICIO F – VIA CIRCONVALLAZIONE HISTONIENSE.**



Si rileva un aumento di superficie netta di mq 2,70 all'interno e mq netti 6,80 all'esterno e la costruzione di una tettoia in legno nella corte, sorretta da tre pilastri in legno e trave appoggiante al fabbricato, avente pari superficie all'area pavimentata (*allegati 14-15-16-22*).

- il **locale garage** (sub 18) allo stato di fatto non risulta conforme sia con l'accatastamento presentato in data 16.11.2011 prot. n. CH0231695 sia con il progetto approvato con CE N. 15/2012: PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'INTERVENTO DI SANATORIA PER LA REALIZZAZIONE DI GARAGE AL PIANO INTERRATO - EDIFICIO F - VIA CIRCONVALLAZIONE HISTONIENSE.

Si rileva un aumento di superficie netta di mq 1,70 (*allegati 17-18-19-23*).

REALIZZAZIONE TETTOIA

Le norme del R.E.C. vigente all' *art. 3.6.10_ Disposizioni relative alle aree di pertinenza _ Tettoie a terra* dispone che:

- *la superficie coperta massima non deve superare mq 30,00 per unità abitativa;*
- *l'altezza massima, misurata nel punto di massima altezza della copertura, comprensiva del manto di copertura, non deve superare metri 2,50;*
- *l'altezza minima, misurata nel punto di minima altezza della copertura, all'intradosso della struttura portante non deve superare metri 2,00.*

→ Il manufatto tettoia non rispetta la normativa su menzionata poiché la superficie è pari a mq 33,85, l'altezza massima, misurata all'intradosso della stessa struttura è pari a mt 2,70, mentre la superficie minima è di mt 2,37.

- L'opera in legno, allo stato di fatto NON È SANABILE secondo le leggi e le norme di piano comunali vigenti, pertanto è soggetta a demolizione.

Spese per **Demolizione e Smaltimento** tettoia completa di pacchetto copertura € 2.000,00.



AUMENTO DI SUPERFICIE

- ALLOGGIO: occorre verificare la doppia conformità ai sensi dell'art. 36 accertamento di conformità DPR 380/01. È necessaria la ridefinizione della volumetria in riferimento alle NTA vigenti all'epoca della realizzazione, e della Superficie Utile Netta_SUN_ dell'Edificio F" in riferimento alle norme di PRG vivente, rapportandoli alla superficie territoriale del *secondo comparto* del piano di lottizzazione.

L'aumento della S.U.N. non costituisce violazione edilizia se contenuta nel 2% delle misure indicate nel titolo abilitativo art 34 bis D.P.R. 380/01, per cui si rileva un esubero di superficie così come di seguito indicata:

Superficie lorda di progetto mq 69,50 → 2% mq 1,39

Superficie lorda in aumento mq 4,45

Differenza di Superficie mq 4,45 - 1,39 = **mq 3,06**

- GARAGE: si procederà con la presentazione della pratica, confrontando il bene allo stato attuale con l'ultima pratica urbanistica approvata.
- ✓ PER ENTRAMBE GLI IMMOBILI SI DOVRÀ AGGIORNARE LA SCHEDA E LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Gli abusi descritti per aumento di superficie sono assoggettabili a regime amministrativo di S.C.I.A. A SANATORIA:

- S.C.I.A A SANATORIA art. 23 D.P.R. 380/01 s.m.i.
 - sanzione pecuniaria € 1.000,00 x U.I.
 - diritti amministrativi - comune di Vasto €. 100,00
 - spese tecniche € 1.000,00 + 228,80 (I.V.A. e cassa)
- AGGIORNAMENTO CATASTALE
 - diritti amministrativi €. 50,00 x U.I.
 - spese tecniche € 1.000,00 + 228,80 (I.V.A. e cassa)



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.

In data 18 gennaio ho inviato una mail con quesito all'ufficio comunale preposto al fine di ottenere dettagliate risposte, poiché dalle ricerche effettuate presso il S.I.T. - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE, si è rilevata la presenza di livelli (*allegato 24*).

La mail di risposta, da parte della responsabile dell'ufficio patrimonio, specifica che la particella è gravata da canone di uso civico, come da risultanze della verifica demaniale approvata dalla Regione Abruzzo con Ordinanza Regionale n. DH 16/500/ Usi Civici/ del 10.07.2002, con la quale è stato disposto il ripristino e la riscossione dei canoni secondo le procedure fissate dalla Legge Regionale n. 68/99, su terreni già quotizzati e legittimati nel possesso.

Nella stessa mail è evidenziato che il gravame interessa il terreno, pertanto i proprietari del terreno stesso sono i proprietari dei singoli appartamenti del fabbricato sovrastante.

Ai fini dell'affrancazione del canone, dovrebbe essere il condominio ad intraprendere la procedura necessaria versando i canoni pregressi come indicato nella tabella inserita nell'*allegato 24*.

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.

Da contatti avuti con l'amministratore di condominio e da indagini effettuate, non sono state rilevate somme insolute per spese condominiali riguardanti gli ultimi due anni solari.



Le spese fisse di gestione necessarie al mantenimento dei due immobili sono pari mediamente a € 285,00/anno.

Non sono in corso e non stati deliberati lavori condominiali straordinari.

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 indicazioni della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Sulla scorta della documentazione in possesso e di quanto potuto accertare, si riferisce che gli immobili oggetto di procedura:

Abitazione - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 30 P.lla 5193 sub 5

Garage - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 30 P.lla 5193 sub 18

appartengono a

XXXXXXXXXXXXXXX Cod Fisc/P. IVA XXXXXXXXX

Sede in PXXXX XXXXXXXX XX XXXX (XX)

per la quota di 1/1

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.

Sulla scorta della documentazione ipocatastale disponibile nel fascicolo, e dalle mie indagini risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili pignorati (allegato 32):



- *Abitazione* _ via Circonvallazione Histoniense, s.n.c. – piano terra
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 30 P.Illa 5193 sub 5
- *Garage* _ via Circonvallazione Histoniense, s.n.c. - piano primo Sottostrada
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 30 P.Illa 5193 sub 18

In capo a

❖ XXXXXXXXXXXX XXX Cod. Fisc. XXXXXXXX
Sede in PXXXX XXXXXXXX XX XXXX (XX)
PROPRIETÀ I/I

1. Ipoteca Giudiziale N. 21523/2378 del **21.11.2022** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 21.11.2022 al Registro Generale n. 21523 e Registro Particolare n. 2378 presentazione n. 9.

Ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 21.10.2022 rep. n. 2792 *a favore* di CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. sede di Ariano Irpino, Cod. Fisc. 02002660641 *contro* XXXXXXXXXXXX XXX Cod. Fisc. XXXXXXXX

2. Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Presentazione n. 2 *del* 01.08.2023 - **Registro Generale n. 14159 - Registro Particolare n. 11187** a favore della società CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. sede in Ariano Irpino (AV), Cod. Fisc. 02002660641

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 22.06.2023 Rep. n. 495/2023 *a favore* della CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. sede di Ariano Irpino, Cod. Fisc. 02002660641 *contro* XXXXXXXXXXXX XXX sede di PXXXX XXXXXXXX XX XXXX (XX) Cod. Fisc. XXXXXXXX.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal legale rappresentante della società.

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.

Gli immobili sono occupati dal legale rappresentante pro tempore della società.

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.

Alla luce di quanto riportato nei punti precedenti, si procede alla vendita attraverso la formazione di **un** LOTTO DI VENDITA per i beni immobili oggetto di procedimento.

LOTTO UNICO

Unità immobiliari situate nel Comune di VASTO, via Circonvallazione Histonienne, snc:

- *Appartamento riportato al N.C.E.U. al Fg. 30 – P.lla n. 5193 sub. n. 5 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale: Totale m² 78 e Totale escluse aree scoperte m² 69 - Rendita €. 418,33 – via Circonvallazione Histonienne n. snc – Piano Terra*
- *Garage riportato al N.C.E.U. al Fg. 30 – P.lla n. 5193 sub. n. 18 - CAT. C/6 - Classe 5 - Consistenza m² 18 - Superficie Catastale Totale m² 19 - Rendita € 44,62 – via Circonvallazione Histonienne n. snc – Piano Primo Sottostrada*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. sede di Ariano Irpino, Cod. Fisc. 02002660641 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 21.11.2022 al Registro Generale n. 21523 e Registro Particolare n. 2378 presentazione n. 9
 - **Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo** _ Immobili siti in Vasto (CH) del Tribunale di Benevento del 21.10.2022 rep. n. 2792 a favore di CEREAL DE



GRUTTOLA S.R.L. sede di Ariano Irpino, Cod. Fisc. 02002660641 *contro*
XXXXXXXXXXXX XXX Cod. Fisc. XXXXXXXX
Capitale € 133.235,08 Totale € 150.000,00

- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 2 del 01.08.2023 - Registro Generale n. 14159 - Registro Particolare n. 11187* a favore della società CEREAL DE GRUTTOLA S.R.L. sede in Ariano Irpino (AV), Cod. Fisc. 02002660641
 - Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 22.06.2023 Rep. n. 495/2023
-



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 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 le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del valore del lotto è stato adottato il CRITERIO COMPARATIVO della STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO tenendo anche conto del coefficiente di merito C_m secondo i criteri della *Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008*.

I dati ricavati sono elaborati e messi in relazione con un'analisi della zona e la situazione del mercato.



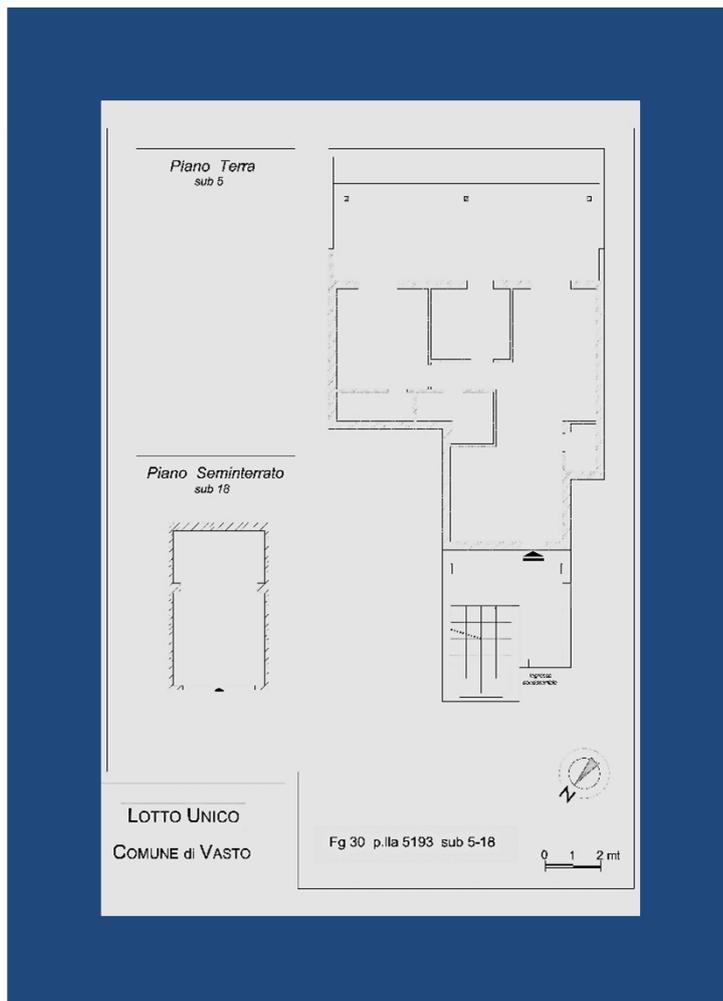
LOTTO UNICO

APPARTAMENTO
PIANO TERRA

GARAGE
PIANO PRIMO SOTTOTERRA

COMUNE DI VASTO
CIRCONVALLAZIONE HISTONIENSE
N. 501/C

N.C.E.U. FG. 30
P.LLA N. 5193
SUB. N. 5
SUB. N. 18



LOTTO UNICO

A. Appartamento al Piano Terra in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, via Circonvallazione Hystoniense n. 501/C

unità immobiliare riportata al N.C.E.U.:

- Fg. 30 – P.lla n. 5193 sub. n. 5 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale m² 78 e Totale escluse aree scoperte m² 69 - Rendita €. 418,33

B. Garage al Piano Primo Sottostrada in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, via Circonvallazione Hystoniense n. 501/C

unità immobiliare riportata al N.C.E.U.:

- Fg. 30 – P.lla n. 5193 sub. n. 18 - CAT. C/6 - Classe 5 - Consistenza 18 m² – Superficie Catastale Totale m² 19 - Rendita €. 44,62

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un'ABITAZIONE al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra e uno Sottostrada e da un GARAGE (*allegati 14 – 18 – 25*). Gli immobili fanno parte di un fabbricato appartenente al Complesso Residenziale “La Rugiada” _ edificio abitativo F nella zona a nord della città, distante 2,5 km circa dal centro cittadino composto da due piani fuori terra e da un piano sottotetto (*allegato 26*).

Il complesso residenziale ha 2 accessi dalla Circonvallazione Hystoniense, è servito da viabilità interna ed è protetto da muro di recinzione con cancello pedonale e carrabile.

Il complesso è completo nelle finiture dei fabbricati: i prospetti sono intonacati in tinta beige con porzioni in mattoncino, le inferriate sono tinteggiate color grigio, le coperture sono a tetto e la viabilità ha pavimentazione in asfalto.



L'**A**BITAZIONE è accessibile dall'ingresso comune del fabbricato, che si trova ad una quota di circa 1,20 mt dal piano della viabilità carrabile. Dei comodi gradoni portano al portone d'ingresso dello stabile. Il corpo scala, che accoglie il portoncino a vetri e alluminio, e videocitofono è caratterizzato da finitura in mattoncini. La scalinata condominiale è comoda e pulita, e collega le abitazioni con il piano seminterrato, sede dei locali garage (*allegato 26*).

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite portoncino blindato, e all'interno, l'immobile si presenta in tutti gli ambienti rifinito, ordinato e pulito.

L'appartamento è composto da un ingresso soggiorno aperto su pranzo-cucina, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale con wc interno, uno studio, un bagno e una corte esclusiva accessibile dalle due camere e dalla zona pranzo-cucina.

La zona giorno ha superficie totale di mq 32,30 ed è divisa in due zone di pari superficie: l'ingresso-soggiorno e la zona pranzo-cucina. Adiacente alla zona cottura, nell'angolo affianco alla porta-finestra, si trova un camino, mentre un ripostiglio di mq 1,80 circa, si affaccia sul soggiorno.

La zona ingresso, che coincide parzialmente con la zona soggiorno, ha una controsoffittatura di circa 20 cm.

L'altezza generale dell'abitazione è di mt 2,70.

Nel piccolo disimpegno di mq 2,50 circa, vi è l'accesso alle due camere e al bagno; tutti gli ambienti hanno porte scorrevoli.

La camera da letto matrimoniale, ha la superficie calpestabile pari a mq 12,60, si affaccia sulla corte tramite portafinestra e ha uso esclusivo di un wc cieco di mq 3,00 circa con water, bidet e lavabo che è fiocamente illuminato da alcuni elementi in vetrocemento posti sulla porzione sommitale del muro divisorio con la camera stessa.

La camera più piccola di mq 7,70 è adibita a letto/studio, ha accesso sulla corte e pavimento in parquet.



Il bagno di mq 4,00 circa ha un'ampia doccia, lavabo, water e bidet; il rivestimento è in grès e listelli mosaico sulle tonalità del beige e lilla. L'ambiente è cieco e ha luce filtrata da 10 elementi in vetrocemento posti sulla parte sommitale delle pareti divisorie.

L'immobile si presenta asciutto, rifinito. La pavimentazione è costituita da grès color beige nella zona cucina-pranzo, in grès e listelli di mosaico nei due locali bagno e in parquet color noce nel resto dell'abitazione.

Gli infissi sono in legno color noce e le finestre sono con vetrocamera; le persiane hanno egual colore e materiale delle finestre.

Il portoncino blindato d'ingresso ha pannello di finitura esterno e color legno e interno bianco. L'immobile è mediamente luminoso, con i due bagni privi di finestre.

Le soglie delle portefinestre sono in marmo.

Il riscaldamento è stato impostato nel metodo tradizionale con radiatori alimentati da caldaia in metano.

La corte esclusiva è accessibile dalla zona cucina-pranzo e dalle due camere. Essa, per una superficie pari a circa mq 34,00 ha pavimentazione in gres antigelivo ed è protetta da tettoia in legno, mentre per il resto della sua superficie di circa 9,00 mq è adibita ad aiuola che ospita dei piccoli alberi da frutto (*allegato 14*).

La tettoia non è conforme alla normativa urbanistica vigente *_cfr. quesito 6*.

Sui due lati adiacenti al fabbricato vi è una porzione di muro della lunghezza di circa mt 1,15 seguito da inferriata che poggia su muretto alto cm 20 e largo cm 30.

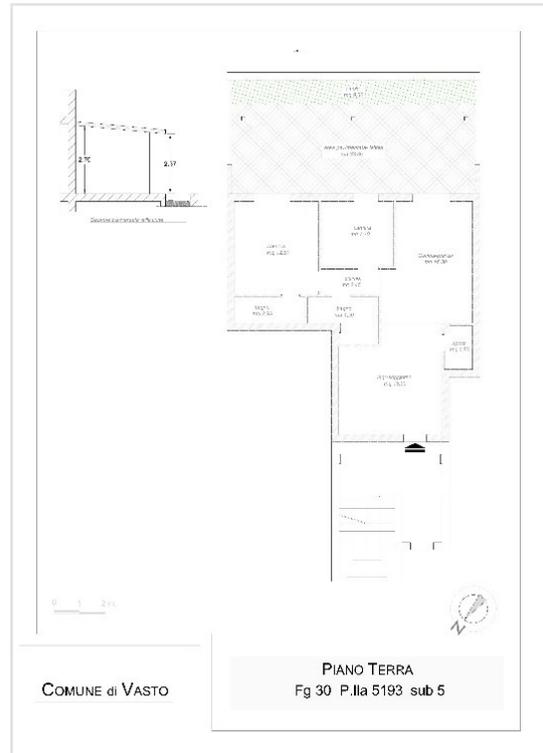
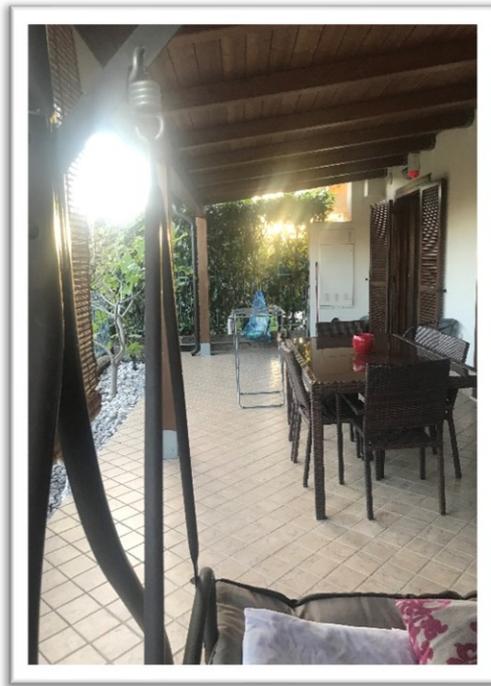
L'aiuola, larga circa un metro, ha lunghezza pari alla larghezza massima dell'immobile.

I confini della corte sono protetti da un'inferriata alta mt 1.10 che sovrasta un muretto.

In adiacenza alla cucina, nella porzione di muro a confine con altra proprietà, trova alloggio la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. In prossimità del muro opposto è posta l'unità esterna dei due climatizzatori presenti nell'abitazione. Il muretto sovrastato dalla ringhiera costituisce l'elemento di protezione.

Si rimanda, per chiarezza e completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico A**.



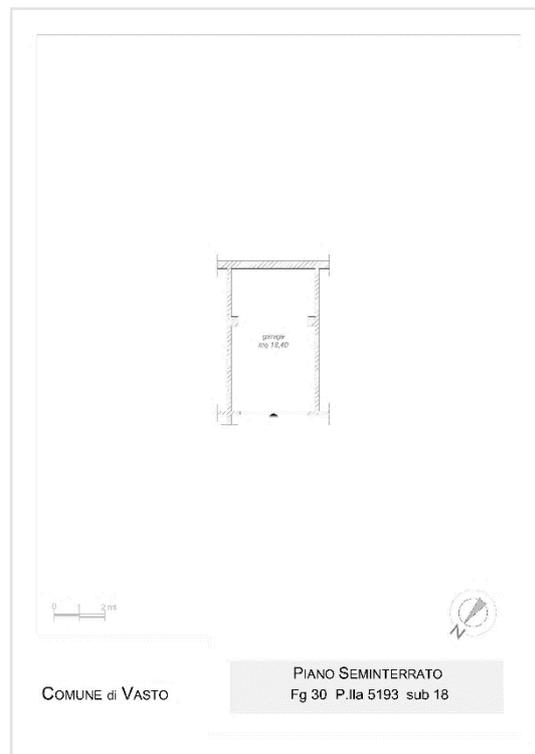
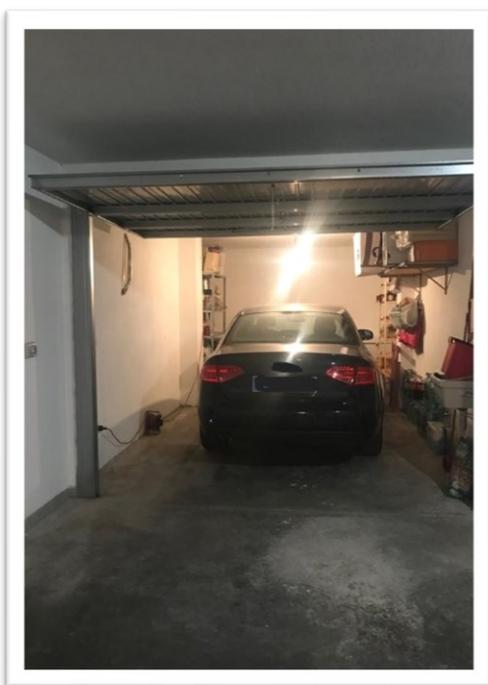


Il **GARAGE** è raggiungibile dalla viabilità interna al complesso residenziale, attraverso una rampa di accesso carrabile e una scala di collegamento con le unità abitative (*allegato 26*).

È il terzo che si incontra sulla destra giungendo dalla rampa carrabile e dalla percorrenza interna al fabbricato.

L'accesso al bene avviene tramite porta basculante in alluminio e all'interno, esso risulta rifinito con intonaco e tinteggiato. Il vano ha superficie utile netta pari a mq. 18,40 e ha altezza netta pari a 2,40 mt, è provvisto di illuminazione elettrica, presa di attacco, alimentazione idrica con pozzetto (*allegato 18*).

L'immobile si presenta asciutto, pulito e in ordine ed è occupato dal legale rappresentante della società.



∴ CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Il documento che ha descritto le caratteristiche energetiche dell'immobile oggetto del Lotto di vendita è l'A.P.E. cod. identificativo 6909924000513665 che lo ha inserito in classe energetica E in data 13.02.2024 con una validità di dieci anni salvo interventi volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (allegato 28).

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati lo stato conservativo degli immobili risulta buono (**Allegato Fotografico**).

L'abitazione e il garage sono abitati e occupati dal legale rappresentante della società (cfr. quesiti 11,12)

∴ REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI (cfr. quesito 6)

Essendo gli immobili difformi rispetto all'ultima attività edilizia presentata presso l'ufficio urbanistica e alla planimetria catastale, si procederà con la redazione delle seguenti pratiche:

- S.C.I.A. A SANATORIA art. 23 D.P.R. 380/01 s.m.i.
- AGGIORNAMENTO delle PLANIMETRIE CATASTALI

∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dei beni costituenti il lotto di vendita è stata redatta secondo il principio dell'Ordinarietà, dunque concretizzata in maniera obiettiva, in condizioni di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, immessa in una sfera di giudizio di valore accettato e valido per chiunque.



Pur rimanendo nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, *pezzo unico e singolare*.

Per queste ragioni, nel processo valutativo sono stati presi in considerazione i *coefficienti di differenziazione*, ovvero valori *correttivi* fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, in quanto numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il valore di mercato di ogni singolo immobile è stato ottenuto dal valore medio moltiplicato per i coefficienti correttivi di differenziazione.

STIMA PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (COMPARATIVO)

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ✓ *analisi della zona ove è ubicato l'immobile,*
- ✓ *analisi dell'edificio e della unità immobiliare,*
- ✓ *stato di manutenzione e conservazione,*
- ✓ *consistenza,*
- ✓ *situazione del mercato domanda-offerta.*

In conseguenza di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima, poiché sono stati confrontati con documentazioni ufficiali.

Per la stima degli immobili è stato applicato il METODO COMPARATIVO in base al quale sono stati determinati i seguenti elementi:



- il *valore dell'immobile per unità di superficie*: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la *superficie di riferimento dell'immobile*: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla superficie commerciale;
- eventuali *altri fattori* che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

- *VR* è valore reale dell'immobile espresso in €;
- *Sc* è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq;
- *Vu* è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in €/mq;
- *Cm* è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in %.

Nel dettaglio, i termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la *superficie commerciale* degli immobili *Sc* è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati dalla sottoscritta durante i sopralluoghi. La superficie degli immobili che si considera per il calcolo della stima, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri.
- il *valore unitario commerciale* dell'immobile *Vu* è stato ricavato da *fonti dirette* e da *fonti indirette*:
 - da *fonti dirette* è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
 - da *fonti indirette* è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale,



pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

- per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del *coefficiente di merito Cm* secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione *normale* e per ricondurre la valutazione alle **condizioni reali** dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.



.: STIMA DEL LOTTO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Preventivamente ad ogni operazione di stima, sono stati esaminati e catalogati i fattori di seguito elencati riguardanti le *caratteristiche della zona* che ha condotto ad una classificazione delle peculiarità della zona, risultando esse **buone**:

- sezione stradale: ampia
- viabilità: buona
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: sufficiente
- illuminazione pubblica: sufficiente
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: buone
- efficienza dell'ubicazione: sufficiente
- caratteristiche microclimatiche: buone.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Secondo i criteri descritti in precedenza, la stima del valore degli immobili si articola in quattro fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (*fonti indirette e dirette*);
- determinazione del *coefficiente di merito* dell'immobile;
- calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile;
- stima del *valore di mercato* dell'immobile.

APPARTAMENTO

○ STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla città di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;



- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2023 - Semestre 1*

Area territoriale: Sud

Regione: Abruzzo

Provincia: Chieti

Comune ammin: E372 Vasto

Comune Istat: 13069099

Comune Cat: N2BX

Fascia: C

Zona: *C1- espansione*

Link zona: CH00005198

Destinazione *Residenziale*

Tipologia prevalente e Cod_tip_prev: *Abitazioni civili - 20*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le *abitazioni civili* con Stato

Conservativo "*normale*" risulta pari a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	3,4	5,1	N



· *COEFFICIENTI CORRETTIVI*

Per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare, il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” attraverso i coefficienti di merito calcolati prendendo in esame la Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 di cui segue un estratto:

ESTRATTO DELLA TABELLA TCM 3.1.1. DEL 17 LUGLIO 2008 CALCOLO COEFFICIENTE MERITO DEGLI IMMOBILI		
FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa alla zona OMI		
Normale	0,00	
Servizi pubblici		
Lontani	0,00	
Trasporti pubblici		
Lontani	0,00	
Servizi Commerciali		
Vicini	+ 0,10	
Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi, natura		
Vicino	+ 0,10	
Dotazione di parcheggi		
Normale	0,00	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Edificio</i>		
STATO CONSERVATIVO		
Realizzato da 10-15 anni		- 5,00
LIVELLO MANUTENTIVO		
Normale	0,00	
FINITURE		



Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PERTINENZE COMUNI		
Distintive	+ 0,50	
ANDRONE		
Normale	0,00	
PROSPICIENZA		
Di pregio	+0,20	
SICUREZZA		
Normale	0,00	
ASCENSORE		
Assente		- 0,50
NR. UNITÀ NEL FABBRICATO		
Da 9 a 18		- 1,00
PIANI FUORI TERRA		
3 (3x0,1)		- 0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE *dell'Unità*

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Normale	0,00	
FINITURE		
Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PIANO		



Terra con giardino	+0,10	
BAGNI E SERVIZI		
Bagni (n. camere – n. bagni x0,3)	2 – 2x0,30 = +1,40	
VISTA ESTERNA		
normale	0,00	
ESPOSIZIONE		
Normale	0,00	
LUMINOSITÀ		
Normale	0,00	
IMPIANTI		
Economici		- 0,90
SPAZI INTERNI		
Normali	0,00	
DISTRIBUZIONE INTERNA		
Normale	0,00	

Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 0,20%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 6,10%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* + 0,50%
- *costruttore* 0% (non considerato per dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: + 0,20% - 6,10% + 0,50% = **- 5,40%**

· ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO

Anche il mercato immobiliare della zona risente del periodo di crisi aggravata dai postumi della pandemia, ed è quindi poco favorevole.



Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media del valore indicato dall'AGENZIA DELLE ENTRATE_ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari _ OMI per le *abitazioni civili*:

- il valore per *abitazioni di tipo civile* si attesta nella fascia che va da un min. di € 750,00 ad un max. € 1.100,00
 - *valore medio abitazioni di tipo civile € 925,00*
 - *valore considerato € 925,00*

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 925,00 \times (1 - 5,40/100) = \text{€/mq } 875,05 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 875,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette € /mq 875,00

O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *abitazioni di tipo civile* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di 1.400,00 – *valore medio €/mq 1.100,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq 1.000,00

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 1.000,00 - 5\% = 950,00 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette € /mq 950,00



O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia “*Abitazione di tipo civile*”, dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 875,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 950,00

Per la stima dell'abitazione costituente parte del lotto, si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 912,50 arrotondato a € 915,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq 915,00 (Vu)**

GARAGE

Le considerazioni espresse in premessa alla stima dell'abitazione vengono sommariamente confermate per la valutazione del garage.

O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla città di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2023 - Semestre I*



Area territoriale: Sud

Regione: Abruzzo

Provincia: Chieti

Comune ammin: E372 Vasto

Comune Istat: 13069099

Comune Cat: N2BX

Fascia: C

Zona: C1- *espansione*

Link zona: CH00005198

Destinazione *Residenziale*

Tipologia prevalente e Cod_tip_prev: *Abitazioni civili – 20*

Codice tip: 18 Box

Dai dati dell’Agenzia delle entrate, il valore unitario per i *box* con Stato Conservativo

“*normale*” risulta pari a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	600	900	L	3,1	4,6	N

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari, per *Box* si attesta nella fascia che va da un min. di €. 600,00 ad un max. €. 900,00 – *valore considerato €/mq 750,00* .

Si assume per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 750,00



O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Per la compravendita di realtà simili, per caratteristiche costruttive e tecnologiche dello stabile cui il lotto fa parte, è stata individuata una fascia di valore con un minimo di 500 €/m² ed un massimo di 1.000 €/m² - *valore medio €/mq 750* - valore considerato € 750,00.

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 750,00 - 5\% = 712,50 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 710,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 710,00

O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (Vu)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario considerato per gli immobili della tipologia "Box" dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) risulta pari a €/mq 750,00
- il valore unitario medio per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 710,00

Per la stima dei lotti costituenti l'immobile si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 730,00

Il prezzo di mercato viene determinato dalla media dei due valori in **€/mq 730,00 (Vu)**



La superficie degli immobili che si considera, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

Per il calcolo della superficie convenzionale sono stati utilizzati i seguenti coefficienti convenzionali:

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE %
Superficie Residenziale	100 %
Corte	35% - 10%

Le superfici sono specificate in tabella

	DESTINAZIONE	H _M	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	
A ABITAZIONE	Corte		43,10	46,80	25,00	35%	8,75
					21,80	10%	2,18
			43,10				10,93
	Ingr-Sogg-Pranzo	2,70	32,30	36,20	100%	36,20	
	Camera	2,70	12,60	14,06	100%	14,06	
	Bagno 1	2,70	2,95	3,70	100%	3,70	
	Camera-Studio	2,70	7,70	8,65	100%	8,65	
	Bagno 2	2,70	4,20	4,85	100%	4,85	
	Ripostiglio	2,70	1,85	2,50	100%	2,50	
Disimpegno	2,70	2,42	2,60	100%	2,60		



		64,02			72,56
TOTALE ABITAZIONE		107,12			83,49
B GARAGE	2,40	18,40	21,90	100%	21,90
TOTALE A + B		MQ 125,52			MQ 105,39
<p>ABITAZIONE TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 107,12 (INTERNA MQ 64,02 _ ESTERNA MQ 43,10)</p> <p>GARAGE TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 18,40</p> <p>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 105,39 ARROTONDATA A MQ 105,40</p>					

La superficie convenzionale dell'abitazione risulta di mq 83,49 arrotondata a mq 83,50

La superficie convenzionale del garage risulta di mq 21,90

LA SUPERFICIE CONVENZIONALE **TOTALE** È DI **MQ 105,40**

Considerato quanto sopra esposto, si perviene alla determinazione del valore di mercato:

- per l'abitazione in riferimento il valore stimato al mq. è di € 915,00
- per il garage in riferimento il valore stimato al mq. è di € 730,00

Il valore del lotto si riferisce agli elementi costituenti il lotto nel loro insieme, nello stato di fatto in cui essi si trovano.

Il valore venale dell'Abitazione e del Garage costituenti il lotto oggetto di vendita, è così stimato:

∴ **INTESTATARI**

XXXXXXXXXXXX XXX Cod. Fisc./P.I.V.A. XXXXXXXXX
Sede in Pxxxx XXXXXXXX xx Xxxx (XX)
Via Pxxxx Xxx n. 170
proprietà 1/1



∴ QUOTE PIGNORATE **1/1**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE	83,50	915,00	76.402,50
GARAGE	21,90	730,00	15.987,00
TOTALE VALORE LOTTO			92.389,50

∴ ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (CFR. QUESITO 6)

• S.C.I.A. a Sanatoria art. 23 D.P.R. 380/01.s.m.i	€ 3.228,80
• AGGIORNAMENTO CATASTALE	€ 1.328,80
	€ 4.557,60

SPESE DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO A RIFIUTI DI TETTOIA € 2.000,00

∴ ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

• ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE	€ 35,00
• TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	€ 294,00
	€ 329,00

TOTALE € 6.886,60

€ 92.389,50 – 6.886,60 = € 85.502,90 arrotondato a € 85.500,00

LOTTO UNICO
PREZZO BASE D'ASTA € 85.500,00



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.

I rilievi fotografici dell'immobile oggetto di procedura sono stati eseguiti nel corso dei sopralluoghi del 6.11.2023 – 12.01.2024 – 19.01.2024 (allegati 2-3) e contenuti nell'Allegato Fotografico

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

In data 03/08/2023 (deposito 04/08/2023) l'avvocato Arturo Spinazzola ha inviato AVVISO EX ART. 498 CPC, eseguita a mezzo pec - notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994 – alla BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETÀ PER AZIONI quale creditore iscritto (allegato 28).

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

DESCRIZIONE

❖ ABITAZIONE IN CONDOMINIO IN VASTO

Via Circonvallazione Histonienne, n. 501/C _ piano terra - N.C.E.U. Fg. n. 30 - P.lla n. 5193 sub. 5 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Rendita €. 418,33 – Superficie: Totale mq 78 e escluse aree scoperte 69 mq – La particella di terreno su cui sorgono gli immobili è gravato da canone di uso civico.

PIANO TERRA: Ingresso-Soggiorno e Pranzo-Angolo cottura; Bagno n. 1; Wc n. 1; Camere n. 2; Disimpegno e Ripostiglio; altezza piano mt. 2,70

ESTERNI: Corte esclusiva.

❖ GARAGE IN CONDOMINIO IN VASTO

Via Circonvallazione Histonienne, n. 501/C _ piano primo Sottostrada - N.C.E.U. Fg. n. 30 - P.lla n. 5193 sub. 18 - CAT. C/6 - Classe 5 - Consistenza mq. 18 - Rendita €. 44,62 – Superficie: Totale mq 19 - La particella di terreno su cui sorgono gli immobili è gravato da canone di uso civico.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: Vano garage; altezza piano h mt. 2,40

ACCESSIBILITÀ: Collegamento con il piano terra attraverso rampa pedonale e rampa carrabile; viabilità interna carrabile comune.

 SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 107,12

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 105,39



CLASSE ENERGETICA

La classe energetica dell'abitazione, costituente un bene del lotto, è stata definita dall'Attestato di Prestazione Energetica _ A.P.E. e risulta pari a **E**.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dal legale rappresentante della società esecutata.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Non rilevate/usi civici del terreno da riscattare

ABUSI EDILIZI

- Presenti e risolvibili con:
 - S.C.I.A. a Sanatoria;
 - Aggiornamento Catastale.

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00)



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

La documentazione richiesta risulta allegata come segue:

LOTTO UNICO

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico
Planimetrie:	Allegati 14,15,16,17,18,19,25,26
Avviso di Vendita:	Allegato 29
Bozza di Ordinanza:	Allegato 30
Giustificazioni di Spese:	Allegato 31

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

La presente relazione di stima, comprensiva di allegati, è stata inviata tramite pec alla Parte procedente (allegato 32) e tramite pec alla Parte Debitrice (allegato 33).

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

Copia relazione con mascheramento dati sensibili (allegato 34).



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.

In data 22.01.2024 inoltravo al G.E. istanza di proroga dei termini di deposito della presente perizia per 30 giorni con visto di autorizzazione del 25 gennaio (*allegato 4*).

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

In data 22.01.2024 inoltravo al G.E. istanza di redazione (autorizzazione del 25.01.2024) per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (*allegato 4*).

Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile sito nel comune di Vasto _ N.C.E.U. Fg. 30 p.lla 5193 sub 5 _ Codice Identificativo pratica 6909924000513665 valevole fino al 13.02.2034 **CLASSE ENERGETICA E** (*allegato 27*).

Il garage, rispondente al sub 18, non ha necessità di assegnazione di classe energetica poiché si tratta di bene destinato al servizio dell'abitazione.

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



Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di procedimento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata per cui non vi sono i termini per l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L 178/2020.

FASCICOLI ALLEGATI

Alla presente Relazione (composta da 57 pagine) si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATI in numero di **34**
- ALLEGATO FOTOGRAFICO

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1. Istanza Accesso Atti – SUE comune Vasto
- Allegato 2. Verbale di Sopralluogo _ primo accesso
- Allegato 3. Verbale di Sopralluogo _ accessi successivi
- Allegato 4. Istanza al G.E.
- Allegato 5. Certificazione notarile
- Allegato 6. Formalità pregiudizievoli
- Allegato 7. Trascrizione Acquisto immobili
- Allegato 8. Trascrizione Compravendita
- Allegato 9. Trascrizione successione
- Allegato 10. Atto divisione
- Allegato 11. Visura storica immobile N.C.E.T. *Fg 30 plla 5193*
- Allegato 12. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 30 plla 5193 sub 5*
- Allegato 13. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 30 plla 5193 sub 18*
- Allegato 14. Planimetria di rilievo *Abitazione*
- Allegato 15. Planimetria Catastale *Fg 30 plla 5193 sub 5*
- Allegato 16. Sovrapposizione Planimetria di rilievo - Planimetria Catastale
- Allegato 17. Planimetria Catastale *Fg 30 plla 5193 sub 18*



- Allegato 18. Planimetria di rilievo locale *Garage*
- Allegato 19. Sovrapposizione Planimetria di rilievo - Planimetria Catastale
- Allegato 20. Attività edilizia di interesse agli immobili di vendita
- Allegato 21. Confronto Progetto-Stato di fatto- Planimetria Catastale
- Allegato 22. Confronto Progetto-Stato di fatto _ *Abitazione*
- Allegato 23. Confronto Progetto-Stato di fatto _ *Garage*
- Allegato 24. Verifica censo
- Allegato 25. Planimetrie LOTTO UNICO
- Allegato 26. Elaborato Planimetrico fabbricato con individuazione dei beni
- Allegato 27. Attestazione Prestazione Energetica
- Allegato 28. Avviso ai creditori ex art. 498 cpc
- Allegato 29. Avviso Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 30. Ordinanza Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 31. Giustificazioni di spese
- Allegato 32. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore
- Allegato 33. Prove avvenuta consegna/ricevimento Debitore
- Allegato 34. Relazione con dati sensibili mascherati

Allegato *Fotografico* _ Lotto di Vendita Unico

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto, si ringrazia l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e, certa di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità e l'equità delle situazioni, tanto si relaziona.

Letto e sottoscritto.

Vasto, 23.02.2024

Il C.T.U.
ARCH. MARIANNA CARICHINO

