

TRIBUNALE DI VASTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 43/2023 RGE

Giudice Dott. Tommaso David
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni pignorati

Promossa da

[REDACTED]

rappresentata e difesa

[REDACTED]

Ed come creditori iscritti

[REDACTED] in persona del sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliata ai fini della presente istanza [REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED]

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silveri Raffaele
Via Itaca n°1, 66054 Vasto (CH)
Tel. 3395933864 – raffaele.silveri@archiworldpec.it



INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. IMMOBILI PIGNORATI.....	pag. 3
3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI.....	pag. 4
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI	pag. 5
5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	pag. 22
6. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 24
7. CONCLUSIONE.....	pag. 96

ALLEGATI

- a) Nomina, Accettazione Incarico e Proroga Deposito;
- b) Verbale Operazioni Peritali;
- c) Rilievo stato di fatto;
- d) Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 26 Part. 4660;
- e) Visure Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13;
- f) Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13;
- g) Visura e Scheda Accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Sub. 5;
- h) Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto;
- i) Stralcio P.R.G. Comune di Vasto – Zonizzazione;
- j) Prospetto spese condominiali;
- k) Spese sostenute;
- l) Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c.;
- m) Copia Relazione con mascheramento dati sensibili;



1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Silveri Raffaele [REDACTED], iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto riceveva la nomina del 09/04/2024 da parte del Giudice Dott. Tommaso David per il mandato della CTU -PROCEDURA ES. IMM. n°43/2023 RGE- ed accettata il giorno 19/04/2024.

Il Giudice fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 11/10/2024 ore 10:30, concedeva al sottoscritto CTU il termine di 90 giorni e quindi come termine ultimo il 18 luglio 2024, per il deposito della relazione peritale contenente le risposte ai quesiti di rito.

In data 15/07/2024 il sottoscritto CTU si vedeva costretto a chiedere proroga all'Ill.mo Giudice causa la consistente mole di lavoro da svolgere. Proroga concessa in data 23/07/2014 di ulteriori 90 giorno, facendo così slittare il termine ultimo di consegna il giorno 16 ottobre 2024.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato "Nomina, Accettazione Incarico e Proroga Deposito" – **Allegato "a"**.

2. IMMOBILI PIGNORATI

Il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura. Fascicolo in cui si descrivono i beni oggetto di pignoramento di proprietà **RESIDENZA CANALE SRL IN LIQUIDAZIONE** (C.F. 03518120401) con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] e più precisamente gli immobili così iscritti nell'atto di pignoramento:

pari tutti alla quota 1/1 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.lla 4660, sub 15, cat. A/2;*
2. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.lla 4660, sub 14, cat. A/2;*
3. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.lla 4660, sub 13, cat. A/2;*

Salvo più precisi confini ed altri dati, frutti, pertinenze e accessori spettanti per legge sui predetti, compresi gli impianti installati sugli immobili.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 26 Part. 4660" – **Allegato "d"**

"Visure Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "e"**

"Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "f"**

"Visura e Scheda Accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Sub. 5" – **Allegato "g"**



3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- accurato esame della documentazione in atti;
- attenta analisi dei luoghi di causa;
- rilievo fotografico;
- rilievo metrico;
- acquisizione della documentazione presso N.C.E.U. di Chieti, al fine di verificare se i dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento fossero rispondenti allo stato di fatto;
- acquisizione della documentazione presso gli uffici del Comune di Vasto al fine di verificare l'epoca di costruzione del complesso, gli estremi della C.E., la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza dello "stato di fatto" alla concessione edilizia ed eventuali istanze di concessioni in sanatoria;
- individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare la metodologia di valutazione estimativa dell'immobile oggetto di causa.

Il giorno 11 del mese di giugno dell'anno 2024 alle ore 17:00, io sottoscritto Arch. Raffaele Silveri, nominato CTU nella PROCEDURA ES. IMM. n°43/2023 RGE dal Giudice Dott. Tommaso David, mi recavo presso gli immobili oggetto di stima, così come concordato con le parti per le vie brevi, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

A detto sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono intervenuti:

- [REDACTED] quale custode dell'immobile oggetto di pignoramento (giusta nomina dal Sig. Giudice Tommaso David);

- [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante pro tempore della [REDACTED];

In seguito ad una attenta ispezione dello stato dei luoghi ed attraverso il rilievo fotografico e metrico dello stesso, si evincono difformità rispetto all'ultima concessione edilizia reperita presso gli archivi del Comune di Vasto.

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

Il tutto come meglio indicato sugli allegati

“Verbale Operazioni” – **Allegato “b”**

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

“Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13” – **Allegato “f”**

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



4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano ubicate nel comune di Vasto (CH) alla LOCALITÀ CANALE, una zona di altissimo pregio lungo la Costa dei Trabocchi ed adiacente alla ciclovìa “verde” (“Bike to coast”).

Tale zona, accessibile dalla Strada Statale 16 è immersa tra orti rigogliosi, canneti e residenze che degradano verso il mare. Magia di calette, rocce e ciottoli disegnano questa parte di costa locale con una sequenza di vedute mozzafiato grazie anche alla vicinanza di uno dei caratteristici “trabocchi” disseminati nella costa abruzzese.

Tale posizione definibile come zona molto appetibile, unica nel suo genere e di valore del Comune di Vasto, non si trova nella zona identificata Centro Storico dal vigente P.R.G. ma insiste in **Zona “D7”** -Zona di completamento turistico ricettiva- del Vigente P.R.G del Comune di Vasto ed inserita all’interno della **Zona “F8”** -Fascia litoranea - piano spiaggia - costa-.

La zona è quindi da considerarsi, se pur relativamente isolata rispetto ad attività commerciali, una zona assolutamente appetibile e di grande pregio per la natura circostante con le sue spiagge di ciottoli ed il verde che circondano il complesso ove insisto i beni oggetto di pignoramento. La Strada Statale 16, che scorre alle spalle dell’agglomerato costruito, non arreca disagio al costruito che risulta completamente immerso nel verde permettendo altresì in pochi minuti (tramite la bretella Via Mario Molino) di raggiungere la Città e tutti i servizi che essa offre.

I tre alloggi oggetto di pignoramento sono parte integrante di un complesso turistico ricettivo composto da 2 corpi di fabbrica suddivisi in totale in 4 Blocchi -**Blocco A-B-C-D**- con ingresso comune e area destinata a posti auto scoperti (di proprietà individuali e non comuni).

Da indagini effettuate, uno dei posti auto scoperti e più precisamente quello identificato come **Fg. 26, p.Ila 4660, sub 15 – Cat. C/6**, risulta intestato alla [REDACTED] ma detto subalterno non risulta iscritto nel presente pignoramento e pertanto detto bene non sarà oggetto di valutazione.

I beni oggetto di pignoramento quindi, pari tutti alla quota 1/1 della piena proprietà, risultano essere:

1. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.Ila 4660, sub 15, cat. A/2;*
2. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.Ila 4660, sub 14, cat. A/2;*
3. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.Ila 4660, sub 13, cat. A/2;*

Di tali alloggi, il **fg. 26, p.Ila 4660, sub 15** risulta inserito nel Piano Terra del corpo di fabbrica a ridosso del lato mare ed identificato nel Progetto depositato presso il Comune di Vasto come “**Blocco C**” mentre gli alloggi **fg. 26, p.Ila 4660, sub 14** e **fg. 26, p.Ila 4660, sub 13** risultano inseriti nel Piano Terra del corpo di fabbrica “lato S.S.16” ed identificati, sempre nel Progetto depositato presso il Comune di Vasto, rispettivamente nel “**Blocco B**” e nel “**Blocco A**”.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 26 Part. 4660” – **Allegato “d”**

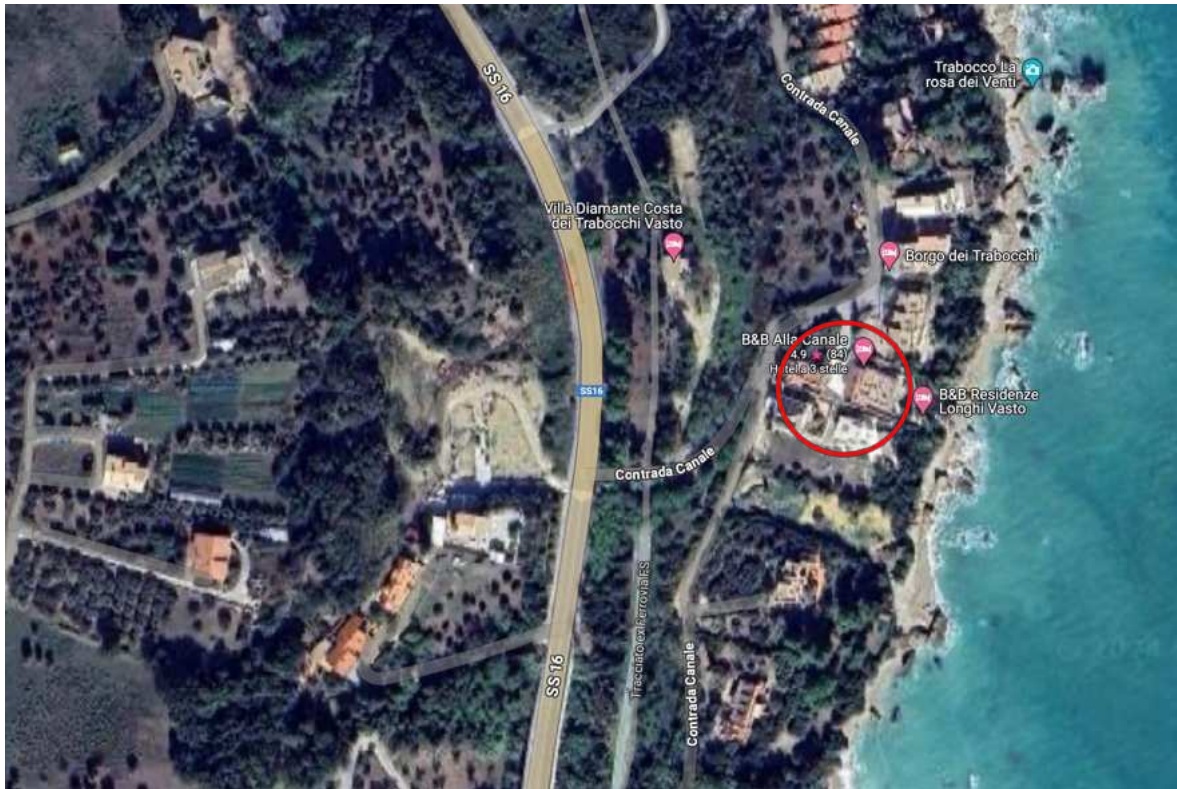
“Visure Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13” – **Allegato “e”**

“Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13” – **Allegato “f”**

“Visura e Scheda Accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Sub. 5” – **Allegato “g”**

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





Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4660



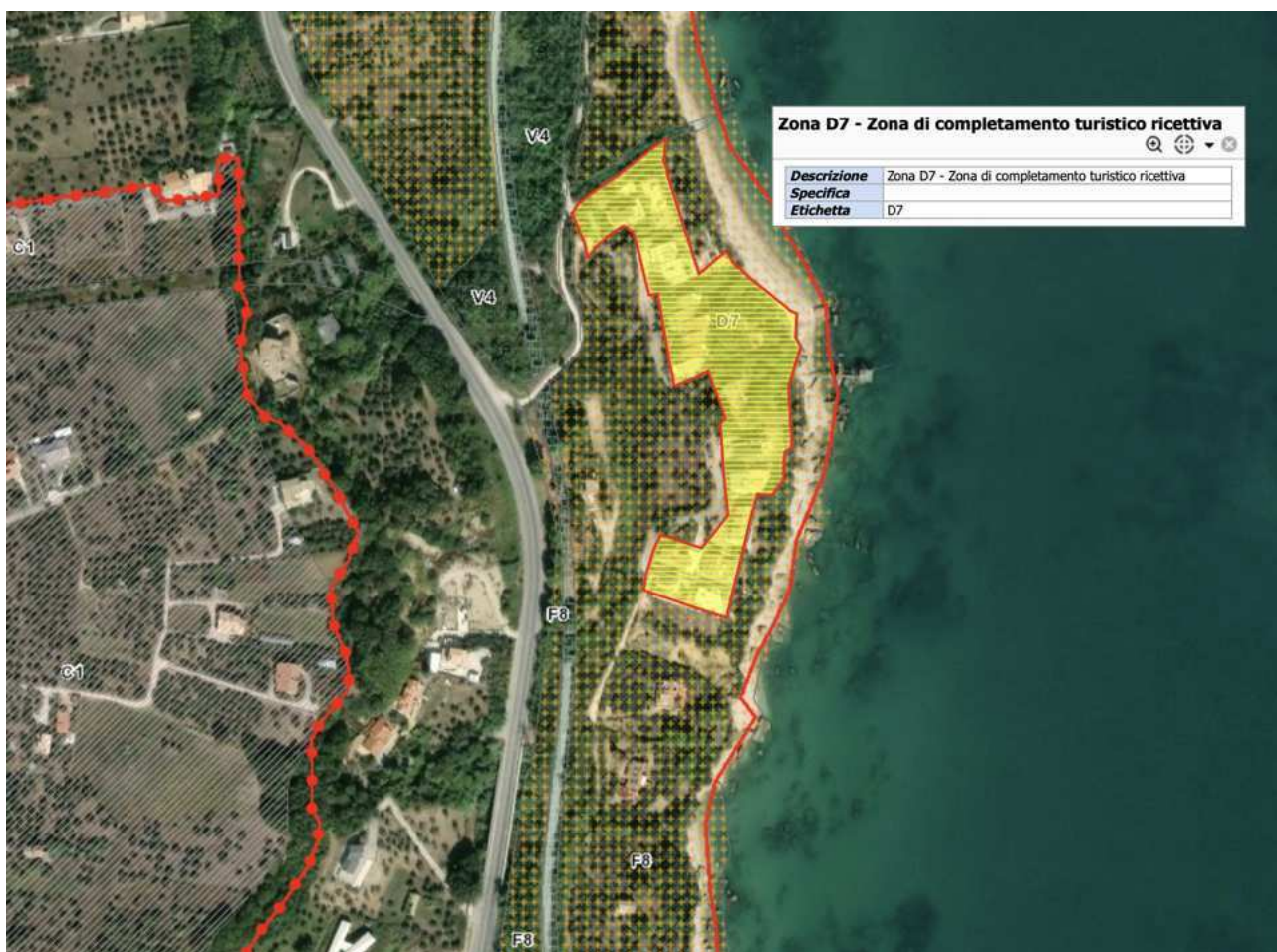
Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4660





**BLOCCHI IDENTIFICATI
COME DA PRATICA EDILIZIA**

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4660
BLOCCHI INDIVIDUATI COME DA PRATICHE EDILIZIE



STRALCIO PRG

Individuazione bene oggetto di pignoramento Fg. Fg. 26 Part. 4660





Individuazione bene oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4660 Sub. 15



Individuazione bene oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4660 Sub. 14





Individuazione bene oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4660 Sub. 13



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

• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 15**
Piano TERRA "Blocco C"
APPARTAMENTO

L'intero complesso risulta composto da 2 corpi di fabbrica con ingresso comune su un'area destinata a posti auto scoperti (di proprietà individuali e non comuni).

Superato il cancello scorrevole, il **Sub. 15** risulta inserito in quello che viene definito "**Blocco C**" ed accessibile da un cancelletto (privato dello stesso sub.) su cui insiste una scalinata in pietra illuminata con led a parete. Superato dislivello del terreno, si scende in quello che, progettualmente, risulta essere il Piano Terra del Blocco.

Percorsa detta scalinata privata quindi (già parte della proprietà oggetto di valutazione) si smonta su di un lastrico solare in parte pavimentato che permette l'ingresso all'alloggio ed in parte destinato a giardino di proprietà esclusiva sempre del Subalterno 15.

Il giardino, se pur attualmente incolto, fiancheggia tutto il lato ingresso dell'alloggio fino ad arrivare ad un affaccio che permette di osservare, grazie al declivio del Blocco D, uno scorcio del mare antistante.

Lo stesso giardino conserva in se una fontana che, con getto d'acqua collocato su di una parete, fiancheggia l'intera lunghezza del giardino su di un letto di pietre bianche.

Superato l'ingresso dell'alloggio, tramite portone blindato in legno, si entra direttamente nel vano destinato a *Soggiorno/Cucina*.

Già da subito si percepisce che l'intero alloggio, se pur quasi terminato in ogni parte, risulta mancante dei punti luce, placche, frutti (se pur il cablaggio risulta già presene nell'intero impianto) e di tutte le porte interne ad esclusione di quella del *Bagno* ove risulta installata una porta a libro (in plastica) presumibilmente solo temporanea.

Superata la zona giorno, da un piccolo disimpegno si accede al resto dell'unità immobiliare composta da una camera da letto (*Camera1*), un bagno ed un'ulteriore camera (*Camera2*) alle spalle della zona identificata come *Soggiorno/Cucina*.

Il *Bagno*, anch'esso non terminato, risulta sprovvisto dei sanitari, lavabo e di tutta la rubinetteria necessaria ad esclusione del piatto doccia già posizionato.

Si noti che la finestra del bagno (se pur presente come in ogni stanza dell'alloggio) risulta affacciare su di un "cavedio" a ridosso della scala di accesso all'unità immobiliare.

In tutta l'unità immobiliare l'illuminazione diurna è garantita da infissi realizzarti in alluminio taglio termico di colore bianco e con doppio-vetro, il tutto di ottima fattura mentre il sistema oscurante esterno risulta essere composto da persiane in legno massello a libro nelle porte finestre ed a scomparsa (inserite nel muro) per le finestre dei vani identificati, in fase di rilievo come *Bagno* e *Camera2*.

Ad esplicita domanda rivolta al [REDACTED] (quale legale rappresentante della [REDACTED]), non vi sono forniture di gas in essere e tutti gli approvvigionamenti idrici e termici risultano svolti da macchine centralizzate a servizio dell'intero complesso.

L'intera unità immobiliare quindi si avvale di riscaldamento/raffrescamento tramite un sistema di Pompe di Calore condominiali ad aria canalizzata che, per mezzo di bocchette e griglie poste in ogni singolo ambiente, smistano l'aria necessaria.

A detta dello stesso [REDACTED] l'acqua calda sanitaria, veniva gestita dalle medesime macchine elettriche che scaldavano un unico boiler condominiale a cui tutte le unità accingevano.

Interpellato altresì l'Amministratore del Complesso - [REDACTED] - sulla medesima tematica, lo stesso informava il sottoscritto che da circa Agosto 2023, l'impianto ACS (causa spropositati costi elettrici per il riscaldamento del bollitore comune) veniva modificato e messo in disuso.

Ad oggi infatti ogni singola unità immobiliare del complesso risulta avere installato -al suo interno- un boiler elettrico per la sola produzione di ACS che ne garantisce l'autonomia in costi e consumi.



Tale distacco che ha interessato anche i beni pignorati, ha reso il **Sub 15** (AD OGGI) privo di ACS poiché non risulta, al suo interno, installato un boiler elettrico autonomo (se pur gli impianti sotto-pavimento risultano esistenti).

La mancanza di linee fognarie nella zona, fa sì che tale funzione di raccolta venga designata da pozzi neri condominiali che raccolgono acque e materie di rifiuto degli scarichi di tutto il complesso residenziale.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di umidità che lascino pensare a possibili difetti di costruzione vetustà rilevanti sull'immobile.

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

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07** del 27/09/2007 **“PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - TURISTICO IN LOCALITÀ CONTRADA CANALE”** - Intestata alla Ditta “██████████”
- **VARIANTE 1 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 15/09** del 10/02/2009 **“MIGLIORAMENTO LIVELLI DI COIBENTAZIONE TERMOACUSTICA E CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI”** - Intestata alla Ditta “██████████”
- **VARIANTE 2 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 225/09** del 01/02/2010 - Intestata alla Ditta “██████████”
- **VARIANTE 3 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 136/11** Prot. n.21061 del 22/06/2012 **“VARIANTE E COMPLETAMENTO OPERE”** - Intestata alla Ditta “██████████”

Dette documentazioni saranno utilizzate come comparazione per individuare eventuali difformità a livello urbanistico.

In ambito catastale invece, detto CTU è risalito all'ultima **planimetria** in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti risulta essere identificata come **CH0282932 del 10/12/2010** a firma del **Geom. ██████████**.

Eventuali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito.



Foglio 26, Particelle 4660 Sub 15

Ripartizioni e dimensione vani:

Piano TERRA

Abitabile H=2,70 mt.

- Soggiorno/Cucina	=	19,00 mq;
- Disimpegno	=	1,90 mq;
- Bagno	=	4,65 mq;
- Camera1	=	13,50 mq;
- Camera2	=	11,90 mq;

Sup.Utile P.Terra = 50,95 mq.

S.Lorda P.Terra = 66,55 mq.

S.n.r CORTE = 58,60 mq. di cui

S.n.r Scala+Pavimento+Area fontana = 21,30 mq.

S.n.r Area Verde = 32,00 mq.

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

- Scala privata esterna di accesso realizzata in pietra con illuminazione a parete tramite led che permette l'accesso diretto al giardino antistante l'ingresso dell'alloggio;
- pavimentazione ambienti in grès porcellanato di stesso colore e dimensioni in tutta l'unità immobiliare -grandi formati-;
- rivestimento dei servizi igienici in grès di colore scuro -grandi formati-;
- pareti intonacate con discreta finitura e di colore bianco;
- sistema di areazione canalizzato con bocchettoni incassati a soffitto o parete (riscaldamento/raffrescamento) e gestito da Pompe di Calore elettriche condominiali;
- Boiler ACS mancante se pur impianto esistente;
- infissi esterni in Alluminio con taglio termico doppio-vetro e realizzati con apertura ad anta singola o doppia. Tutti gli infissi sono correlati di sistema oscurante in legno;
- infissi interni mancanti;
- Impianto elettrico mancante di punti luce, placche e frutti (cablaggio presente);
- Pozzi neri condominiali per la raccolta di acque nere e materie di rifiuto degli scarichi;
- Area verde con fontana a vasca;

Difformità:

Ad oggi in **AMBITO COMUNALE**, le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 del 27/09/2007 "PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - TURISTICO IN LOCALITÀ CONTRADA CANALE"** - Intestata alla Ditta "██████████"
- **VARIANTE 1 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 15/09 del 10/02/2009 "MIGLIORAMENTO LIVELLI DI COIBENTAZIONE TERMOACUSTICA E CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI"** - Intestata alla Ditta "██████████"



- **VARIANTE 2** AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07
PERMESSO n. 225/09 del 01/02/2010 - Intestata alla Ditta "██████████"
- **VARIANTE 3** AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07
PERMESSO n. 136/11 Prot. n.21061 del 22/06/2012 "**VARIANTE E COMPLETAMENTO OPERE**" - Intestata alla Ditta "██████████L"

Confrontando quindi l'ultima pratica edilizia - **VARIANTE 3 PERMESSO n. 136/11 del 22/06/2012**- con lo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo**, si sono evidenziate difformità inerenti le superfici interne di alcuni vani che meritano d'essere analizzate e sviscerate.

Tali difformità si segnalano per la differenza dimensionale di alcuni vani e per rapporto aero-illuminante di essi modificandone improrogabilmente le destinazioni d'uso.

Tali difformità sono:

- Il vano identificato come CAMERA1 negli elaborati di rilievo risulta avere dimensioni UTILI di **13,50 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto.
Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale;
- Se pur il vano identificato come CAMERA2 negli elaborati di rilievo risulta avere dimensioni UTILI di **11,90 mq** e non **12,55 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto. Tale Vano risulta sprovvista dei requisiti di abitabilità per camera da letto per rapporto aero-illuminante poiché privo di superficie finestrata idonea.
Tale superficie finestrata infatti, non garantisce "*l'illuminazione e l'areazione che deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento di locale illuminato*".

In **AMBITO CATASTALE** invece, l'ultima **planimetria** in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti risulta essere identificata come **CH0282932 del 10/12/2010** a firma del **Geom.** ██████████.

Se pur l'ultima variazione indica la modifica da unità immobiliare in corso di costruzione ad unità immobiliare finita, questa risulta non completata in tutte le sue parti (sanitari, porte interne, finiture, cucina, fruttiferi e corpi illuminanti).

Tale planimetria catastale dovrà essere aggiornata dopo aver regolarizzato le difformità dimensionali riscontrate a livello urbanistico.



• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 14**
Piano TERRA "Blocco B"
APPARTAMENTO

L'intero complesso risulta composto da 2 corpi di fabbrica con ingresso comune su un'area destinata a posti auto scoperti (di proprietà individuali e non comuni).

Superato il cancello scorrevole, il **Sub. 14** risulta inserito in quello che viene definito "**Blocco B**" ed accessibile tramite gradinata in marmo esterna comune a tutti gli alloggi del blocco ed anche ad uno delle due unità del "**Blocco A**".

Percorsa tale gradinata ed arrivati al Piano Terra del blocco, un ulteriore cancelletto in legno e metallo permette l'accesso a quella che risulta essere la superficie esterna (in parte pavimentata ed in parte verde) dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Superato tale cancello e percorso il vialetto privato in pietra della stessa fattura della scalinata comune, ci si presenta l'ingresso all'alloggio che, da subito, mostra un alloggio non concluso in molte delle sue parti.

Tale bene infatti risulta privo di pavimentazione per tutta la sua superficie, mancante dei punti luce, placche e dei frutti (se pur il cablaggio risulta già presene nell'intero impianto) nonché di tutti gli infissi interni -porte-.

La zona giorno che ci si presenta quindi, identificata come *Soggiorno/Cucina*, è composta da un unico grande vano privo di pavimentazione che (ad oggi) trova in se la funzione di deposito materiale edile come anche le altre stanze di cui è composto l'immobile.

Tale vano risulta mancante, oltre quelle già descritte, di stuccatura e pitturazione del controsoffitto (nella zona destinata a Cucina) in cui è alloggiato il sistema di areazione dell'intero vano.

Dalla zona *Soggiorno/Cucina* una apertura vetrata permette l'uscita al balcone semicircolare in aggetto su zona comune, di ottima fattura anche se non terminato nella sua pavimentazione in listelli di legno sospesi.

Tornati nell'appartamento e superata la zona giorno, da un piccolo *Disimpegno* si accede al resto dell'unità immobiliare composta da una *Camera* in cui oltre la mancanza di pavimentazione si notano porzioni mancanti di cartongesso dove risulta alloggiato il sistema di areazione del vano ed un *Bagno* anch'esso non terminato e privo, oltre che della pavimentazione, anche di tutti i rivestimenti nonché dei sanitari e della rubinetterie necessarie (risultano presenti solo gli scarichi e la cassetta wc "a zaino" incassata a muro).

Tornando nella zona identificata come *Soggiorno/Cucina* oltre che l'uscita a ridosso del balcone già descritto è possibile accedere attraverso un infisso di notevoli dimensioni, al restante giardino privato su lastrico solare composto da una parte pavimentata e da una zona verde che, se pur attualmente incolta, fiancheggia tutto l'alloggio fino ad arrivare ad un affaccio che permette grazie al declivio dei "Blocchi C" e "D", di osservare uno scorcio del mare antistante.

Lo stesso giardino conserva in se una fontana che, con getto d'acqua collocato su di una parete, percorre l'intera lunghezza del giardino su di un letto di pietre bianche.

Si noti che l'area verde appena descritta risulta collegata a quella antistante l'ingresso dell'alloggio (sempre di proprietà) tramite un passaggio coperto in aderenza con il "Blocco A" ed anch'esso pavimentato con la stessa pietra utilizzata all'esterno del bene.

In tutta l'unità immobiliare l'illuminazione diurna è garantita da infissi realizzarti in alluminio taglio termico di colore bianco e con doppio-vetro, il tutto di ottima fattura mentre il sistema oscurante esterno risulta essere composto da persiane in legno massello a libro nelle porte finestre ed a scomparsa (inserite nel muro) per la finestra del vano *Bagno*.

Ad esplicita domanda rivolta al Sig. [REDACTED] (quale legale rappresentante della [REDACTED]), non vi sono forniture di gas in essere e tutti gli approvvigionamenti idrici e termici risultano svolti da macchine centralizzate a servizio dell'intero complesso.



L'intera unità immobiliare quindi si avvale di riscaldamento/raffrescamento tramite un sistema di Pompe di Calore condominiali ad aria canalizzata che, per mezzo di bocchette e griglie poste in ogni singolo ambiente, smistano l'aria necessaria.

A detta dello stesso Sig. [REDACTED] l'acqua calda sanitaria, veniva gestita dalle medesime macchine elettriche che scaldavano un unico boiler condominiale a cui tutte le unità accingevano.

Interpellato l'Amministratore del Complesso - [REDACTED] - sulla medesima tematica, lo stesso informava il sottoscritto che da circa Agosto 2023, l'impianto ACS (causa spropositati costi elettrici per il riscaldamento del bollitore comune) veniva modificato e messo in disuso.

Ad oggi infatti ogni singola unità immobiliare del complesso risulta avere installato -al suo interno- un boiler elettrico per la sola produzione di ACS che ne garantisce l'autonomia in costi e consumi.

Tale distacco che ha interessato anche i beni pignorati, ha reso il **Sub 14** (AD OGGI) privo di ACS poiché non risulta, al suo interno, installato un boiler elettrico autonomo (se pur gli impianti sotto-pavimento risultano esistenti).

La mancanza di linee fognarie nella zona, fa sì che tale funzione di raccolta venga designata da pozzi neri condominiali che raccolgono acque nere e materie di rifiuto degli scarichi di tutto il complesso residenziale.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di umidità che lascino pensare a possibili difetti di costruzione vetustà rilevanti sull'immobile.

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

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 del 27/09/2007 "PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - TURISTICO IN LOCALITÀ CONTRADA CANALE"** - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **VARIANTE 1 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 15/09 del 10/02/2009 "MIGLIORAMENTO LIVELLI DI COIBENTAZIONE TERMOACUSTICA E CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI"** - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **VARIANTE 2 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 225/09 del 01/02/2010** - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **VARIANTE 3 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 136/11 Prot. n.21061 del 22/06/2012 "VARIANTE E COMPLETAMENTO OPERE"** - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"

Dette documentazioni saranno utilizzate come comparazione per individuare eventuali difformità a livello urbanistico.

In ambito catastale invece, detto CTU è risalito all'ultima **planimetria** in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti risulta essere identificata come **CH0282932 del 10/12/2010** a firma del **Geom. [REDACTED]**.

Eventuali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito.



Foglio 26, Particelle 4660 Sub 14

Ripartizioni e dimensione vani:

Piano TERRA

Abitabile H=2,70 mt.

- Soggiorno/Cucina	= 21,65 mq;
- Disimpegno	= 2,20 mq;
- Bagno	= 5,05 mq;
- Camera	= 13,25 mq;

Sup.Utile P.Terra	= 42,15 mq.
S.Lorda P.Terra	= 57,15 mq.
S.n.r Balcone	= 9,95 mq.
S.n.r CORTE	= 91,85 mq. di cui
S.n.r Pavimento+Area fontana	= 43,95 mq.
S.n.r Area Verde	= 41,05 mq.

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

- mancanza di pavimentazione ambienti in tutti i vani dell'unità immobiliare;
- mancanza -in parte- della pavimentazione Balcone in listelli di legno;
- mancanza di rivestimento Bagno e dei sanitari se pur tutti gli impianti risultano finiti;
- pareti intonacate con discreta finitura e di colore bianco in quasi tutto l'alloggio ad esclusione delle tamponature in cartongesso utili alla chiusura del sistema di areazione;
- sistema di areazione canalizzato con bocchettoni incassati a soffitto o parete (riscaldamento/raffrescamento) e gestito da Pompe di Calore elettriche condominiali;
- Boiler ACS mancante se pur impianto esistente;
- infissi esterni in Alluminio con taglio termico doppio-vetro e realizzati con apertura ad anta singola o doppia. Tutti gli infissi sono correlati di sistema oscurante in legno;
- infissi interni mancanti;
- Impianto elettrico mancante di punti luce, placche e frutti (cablaggio presente);
- Pozzi neri condominiali per la raccolta di acque nere e materie di rifiuto degli scarichi;
- Area verde con fontana a vasca;

Difformità:

Ad oggi in **AMBITO COMUNALE**, le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 del 27/09/2007 "PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - TURISTICO IN LOCALITÀ CONTRADA CANALE"** - Intestata alla Ditta "██████████"
- **VARIANTE 1 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 15/09 del 10/02/2009 "MIGLIORAMENTO LIVELLI DI COIBENTAZIONE TERMOACUSTICA E CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI"** - Intestata alla Ditta "██████████"



- **VARIANTE 2** AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07
PERMESSO n. 225/09 del 01/02/2010 - Intestata alla Ditta "██████████"
- **VARIANTE 3** AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07
PERMESSO n. 136/11 Prot. n.21061 del 22/06/2012 "**VARIANTE E COMPLETAMENTO OPERE**" - Intestata alla Ditta "██████████"

Confrontando quindi l'ultima pratica edilizia - **VARIANTE 3 PERMESSO n. 136/11 del 22/06/2012** - con lo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo**, si sono evidenziate difformità inerenti le superfici interne di alcuni vani che meritano d'essere analizzate e sviscerate.

Tali difformità si segnalano per la differenza dimensionale che modificano improrogabilmente le destinazioni d'uso di esse.

Tali difformità ed incongruenze sono:

- Il vano identificato come CAMERA negli elaborati di rilievo risulta avere dimensioni UTILI di **13,25 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto.
Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale ma come camera destinata a singola unità;

In **AMBITO CATASTALE** invece, l'ultima **planimetria** in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti risulta essere identificata come **CH0282932 del 10/12/2010** a firma del **Geom.** ██████████.

Se pur l'ultima variazione indica la modifica da unità immobiliare in corso di costruzione ad unità immobiliare finita, questa risulta non completata in tutte le sue parti (pavimenti, sanitari, porte interne, finiture in cartongesso, cucina, frusti e corpi illuminanti).

Tale planimetria catastale dovrà essere aggiornata dopo aver regolarizzato le difformità dimensionali riscontrate a livello urbanistico.



• Foglio 26, Particelle 4660 Sub 13
Piano TERRA "Blocco A"
APPARTAMENTO

L'intero complesso risulta composto da 2 corpi di fabbrica con ingresso comune su un'area destinata a posti auto scoperti (di proprietà individuali e non comuni).

Superato il cancello scorrevole, il **Sub. 13** risulta inserito in quello che viene definito "**Blocco A**" ed accessibile tramite gradinata in marmo esterna comune anche alle due unità del "**Blocco B**".

Percorsa fino in fondo la gradinata comune ed arrivati al Piano Terra del blocco, un ulteriore cancelletto in legno e metallo permette l'accesso a quella che risulta essere la superficie esterna (in minima parte pavimentata ed il restante destinato a verde privato) dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Superato tale cancello e percorso il vialetto privato in pietra della stessa fattura della scalinata comune, ci si presenta l'ingresso all'alloggio che, da subito, mostra un alloggio non concluso in molte delle sue parti.

Tale bene infatti risulta privo di pavimentazione per tutta la sua superficie, mancante dei punti luce, placche e dei frutti (se pur il cablaggio risulta già presene nell'intero impianto) nonché di tutti gli infissi interni -porte-.

La zona giorno che ci si presenta quindi, identificata come *Soggiorno/Cucina*, è composta da un unico grande vano privo di pavimentazione che trova in se la funzione di deposito materiale edile destinato -molto probabilmente- ad essere utilizzato per completare l'immobile (troviamo infatti grate di areazione, corrugati, lastre di cartongesso etc.).

Si nota subito che il sistema di areazione, montato e collegato ad una parete perimetrale, non risulta finito nell'apposizione delle pareti in cartongesso che dovrebbero rivestire tale sistema. Tale situazione sarà riscontrata anche nel vano destinato a *Camera*.

Il vano risulta mancante di finiture, oltre quelle già descritte anche di stuccatura/pittura, rivestimento cucina (nella parete destinata ad essa) e tutto ciò che permetterebbe una normale fruizione del vano stesso.

Superata la zona giorno, da un piccolo *Disimpegno* si accede al resto dell'unità immobiliare composta da una *Camera* in cui oltre la mancanza di pavimentazione si notano porzioni mancanti di lastre in cartongesso che dovrebbero rivestire il sistema di areazione. Tale camera risulta avere una porta finestra che permette di accedere alla zona esterna (in parte pavimentato ed in parte destinato a giardino) dell'alloggio.

Ulteriore vano risulta essere il *Bagno* anch'esso non terminato e privo, oltre che della pavimentazione, anche di tutti i rivestimenti nonché dei sanitari e rubinetterie necessarie (risultano presenti solo gli scarichi e la cassetta wc "a zaino" incassata a muro).

Tornando nella zona identificata come *Soggiorno/Cucina* due uscite permettono di accedere attraverso infissi di notevoli dimensioni al giardino privato su lastrico solare (uno fiancheggiante l'ingresso dell'alloggio ed uno speculare ad esso) composto da una parte perimetrale pavimentata e da una zona verde che, se pur attualmente incolta, circonda tutto l'alloggio fino ad arrivare ad un affaccio che permette grazie al declivio dei "Blocchi B", "C" e "D", di osservare uno scorcio del mare antistante.

Lo stesso giardino conserva in se una fontana che, con getto d'acqua collocato su di una parete, fianeggia l'intera lunghezza del giardino su di un letto di pietre bianche.

In tutta l'unità immobiliare l'illuminazione diurna è garantita da infissi realizzati in alluminio taglio termico di colore bianco e con doppio-vetro, il tutto di ottima fattura mentre il sistema oscurante esterno risulta essere composto da persiane in legno massello a libro nelle porte finestre ed a scomparsa (inserite nel muro) per la finestra del vano *Bagno*.

Ad esplicita domanda rivolta al [REDACTED] (quale legale rappresentante della [REDACTED]), non vi sono forniture di gas in essere e tutti gli approvvigionamenti idrici e termici risultano svolti da macchine centralizzate a servizio dell'intero complesso.



L'intera unità immobiliare quindi si avvale di riscaldamento/raffrescamento tramite un sistema di Pompe di Calore condominiali ad aria canalizzata che, per mezzo di bocchette e griglie poste in ogni singolo ambiente, smistano l'aria necessaria.

A detta dello stesso [REDACTED] l'acqua calda sanitaria, veniva gestita dalle medesime macchine elettriche che scaldavano un unico boiler condominiale a cui tutte le unità accingevano.

Interpellato l'Amministratore del Complesso - [REDACTED] - sulla medesima tematica, lo stesso informava il sottoscritto che da circa Agosto 2023, l'impianto ACS (causa spropositati costi elettrici per il riscaldamento del bollitore comune) veniva modificato e messo in disuso.

Ad oggi infatti ogni singola unità immobiliare del complesso risulta avere installato -al suo interno- un boiler elettrico per la sola produzione di ACS che ne garantisce l'autonomia in costi e consumi.

Tale distacco che ha interessato anche i beni pignorati, ha reso il **Sub 13** (AD OGGI) privo di ACS poiché non risulta, al suo interno, installato un boiler elettrico autonomo (se pur gli impianti sotto-pavimento risultano esistenti).

La mancanza di linee fognarie nella zona, fa sì che tale funzione di raccolta venga designata da pozzi neri condominiali che raccolgono acque nere e materie di rifiuto degli scarichi di tutto il complesso residenziale.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di umidità che lascino pensare a possibili difetti di costruzione vetustà rilevanti sull'immobile.

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

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 del 27/09/2007 "PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - TURISTICO IN LOCALITÀ CONTRADA CANALE"** - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **VARIANTE 1 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 15/09 del 10/02/2009 "MIGLIORAMENTO LIVELLI DI COIBENTAZIONE TERMOACUSTICA E CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI"** - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **VARIANTE 2 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 225/09 del 01/02/2010** - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **VARIANTE 3 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 136/11 Prot. n.21061 del 22/06/2012 "VARIANTE E COMPLETAMENTO OPERE"** - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"

Dette documentazioni saranno utilizzate come comparazione per individuare eventuali difformità a livello urbanistico.

In ambito catastale invece, detto CTU è risalito all'ultima **planimetria** in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti risulta essere identificata come **CH0282932 del 10/12/2010** a firma del **Geom.** [REDACTED].

Eventuali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito.



Foglio 26, Particelle 4660 Sub 13

Ripartizioni e dimensione vani:

Piano TERRA

Abitabile H=2,70 mt.

- Soggiorno/Cucina	=	21,70 mq;
- Disimpegno	=	2,20 mq;
- Bagno	=	5,05 mq;
- Camera	=	13,25 mq;

Sup.Utile P.Terra	=	42,20 mq.
S.Lorda P.Terra	=	57,15 mq.
S.n.r CORTE	=	140,90 mq. di cui
S.n.r Pavimento+Area fontana	=	37,60 mq.
S.n.r Area Verde	=	93,60 mq.

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

- mancanza di pavimentazione ambienti in tutti i vani dell'unità immobiliare;
- mancanza di rivestimento Bagno e dei sanitari se pur tutti gli impianti risultano finiti;
- pareti intonacate con discreta finitura e di colore bianco in quasi tutto l'alloggio ad esclusione delle tamponature in cartongesso utili alla chiusura del sistema di areazione;
- sistema di areazione canalizzato con bocchettoni incassati a soffitto o parete (riscaldamento/raffrescamento) e gestito da Pompe di Calore elettriche condominiali;
- Boiler ACS mancante se pur impianto esistente;
- infissi esterni in Alluminio con taglio termico doppio-vetro e realizzati con apertura ad anta singola o doppia. Tutti gli infissi sono correlati di sistema oscurante in legno;
- infissi interni mancanti;
- Impianto elettrico mancante di punti luce, placche e frutti (cablaggio presente);
- Pozzi neri condominiali per la raccolta di acque nere e materie di rifiuto degli scarichi;
- Area verde con fontana a vasca;

Difformità:

Ad oggi in **AMBITO COMUNALE**, le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 del 27/09/2007 "PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - TURISTICO IN LOCALITÀ CONTRADA CANALE"** - Intestata alla Ditta "██████████"
- **VARIANTE 1 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 15/09 del 10/02/2009 "MIGLIORAMENTO LIVELLI DI COIBENTAZIONE TERMOACUSTICA E CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI"** - Intestata alla Ditta "██████████"



- **VARIANTE 2 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 225/09** del 01/02/2010 - Intestata alla Ditta "██████████"
- **VARIANTE 3 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 136/11** Prot. n.21061 del 22/06/2012 "**VARIANTE E COMPLETAMENTO OPERE**" - Intestata alla Ditta "██████████L"

Confrontando quindi l'ultima pratica edilizia - **VARIANTE 3 PERMESSO n. 136/11 del 22/06/2012**- con lo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo**, si sono evidenziate difformità inerenti le superfici interne di alcuni vani che meritano d'essere analizzate e sviscerate.

Tali difformità si segnalano per la differenza dimensionale che ne modificano improrogabilmente le destinazioni d'uso.

Tali difformità ed incongruenze sono:

- Il vano identificato come CAMERA negli elaborati di rilievo risulta avere dimensioni UTILI di **13,25 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto.
Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale ma come camera destinata a singola unità;

In **AMBITO CATASTALE** invece, l'ultima **planimetria** in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti risulta essere identificata come **CH0282932 del 10/12/2010** a firma del **Geom.** ██████████.

Se pur l'ultima variazione indica la modifica da unità immobiliare in corso di costruzione ad unità immobiliare finita, questa risulta non completata in tutte le sue parti (pavimenti, sanitari, porte interne, finiture in cartongesso, cucina, frusti e corpi illuminanti).

Tale planimetria catastale dovrà essere aggiornata dopo aver regolarizzato le difformità dimensionali riscontrate a livello urbanistico.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievi Stato di Fatto" – **Allegato "c"**

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 26 Part. 4660" – **Allegato "d"**

"Visura Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "e"**

"Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "f"**

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



5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, il suddetto CTU ritiene di poter rispondere in modo esaustivo ai seguenti quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso DAVID:

- a) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567,2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica tempestiva del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali** prevista dall'art. 1 della Legge n°742 del 1969, che va **dal 1 Agosto al 31 Agosto di ogni anno** e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2,c.p.c.;*
- b) *Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n°6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c. anche quello aggiornato, ed in particolare:*
 - 1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;*
 - 2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fisicamente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
 - 3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, preveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante;*
 - 4) *Provveda, in caso di deformità e in mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima;*
 - 5) *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - 6) *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - 7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 8) *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 9) *Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*
 - 10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di*



- identificazione della formalità (data, numero, beneficiario, e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive il relativo contenuto;
- 11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti;
 - 12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini;
 - 13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorre per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore precedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti;
 - 14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 15) Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;
 - 16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.;
 - 17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi;
 - 18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza di ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spesa (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.);
 - 19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dando atto a questo G.E.;
 - 20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili;
 - 21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione della vacanza e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste c.p.c.;
 - 22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;
 - 23) Verifichi che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L.178/2020



6. RISPOSTE AI QUESITI

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

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: [REDACTED], che - alla data del 28/08/2023 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione degli immobili pignorati, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sugli stessi nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

Si precisa che da indagini effettuate presso il N.C.E.U. di Chieti, uno dei posti auto scoperti e più precisamente quello identificato come **Fg. 26, p.IIa 4660, sub 5 – Cat. C/6, risulta intestato alla [REDACTED] ma detto subalterno non risulta iscritto nel presente pignoramento** e pertanto non sarà oggetto di valutazione.

Pertanto, se si esclude tale bene da quelli pignorati, la documentazione agli atti è da ritenersi completa, ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Visura e Scheda Accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Sub. 5” – **Allegato “g”**

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

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

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

- [REDACTED], **atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero [REDACTED] pubblico ufficiale Tribunale [REDACTED].**
 1. Vasto NCEU fg.26 p.IIa 4660 sub.13, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile
 2. Vasto NCEU fg.26 p.IIa 4660 sub.14, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile.
 3. Vasto NCEU fg.26 p.IIa 4660 sub.15, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile.



Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) sede [REDACTED]
1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED]
[REDACTED] 1/1 di piena proprietà;

- [REDACTED], **ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero [REDACTED] pubblico ufficiale Tribunale [REDACTED]**, **importo totale [REDACTED], importo capitale [REDACTED]**.

1. Vasto NCEU fg.26 p.IIa 4660 sub.13, VIA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3; posto al piano terreno
2. Vasto NCEU fg.26 p.IIa 4660 sub.14, VIA CANALE n° SNC, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3; posto al piano terreno
3. Vasto NCEU fg.26 p.IIa 4660 sub.15, VIA CANALE n° SNC, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3,5; posto al piano terreno

Quote di proprietà: [REDACTED]. (favore) sede [REDACTED]
(domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), 1/1 di piena proprietà,
[REDACTED]. (contro) sede di [REDACTED]
1/1 di piena proprietà;

Si precisa che da indagini effettuate presso il N.C.E.U. di Chieti, uno dei posti auto scoperti e più precisamente quello identificato come **Fg. 26, p.IIa 4660, sub 5 – Cat. C/6, risulta intestato alla [REDACTED] ma detto subalterno non risulta iscritto nel presente pignoramento** e pertanto non sarà oggetto di valutazione.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE

• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 15**
Piano TERRA "Blocco C"
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	15	A/2	2	3,5 vani	Euro 325,37	65 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. CH0282932 in atti dal 10/12/2010 DA UI IN C. DI COS. A UI FINITE (n. 15373.1/2010)							

Si noti che se pur l'ultima variazione indicata risulta la modifica da unità immobiliare in corso di costruzione ad unità immobiliare finita, questa risulta non completata in tutte le sue parti (sanitari, porte interne, cucina, frutti e corpi illuminanti).

• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 14**
Piano TERRA "Blocco B"
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	14	A/2	2	3 vani	Euro 278,89	57 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. CH0282932 in atti dal 10/12/2010 DA UI IN C. DI COS. A UI FINITE (n. 15373.1/2010)							

Si noti che se pur l'ultima variazione indicata risulta la modifica da unità immobiliare in corso di costruzione ad unità immobiliare finita, questa risulta non completata in tutte le sue parti (pavimento, sanitari, porte interne, finiture in cartongesso, cucina, frutti e corpi illuminanti).

• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 13**
Piano TERRA "Blocco A"
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	13	A/2	2	3 vani	Euro 278,89	57 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. CH0282932 in atti dal 10/12/2010 DA UI IN C. DI COS. A UI FINITE (n. 15373.1/2010)							

Si noti che se pur l'ultima variazione indicata risulta la modifica da unità immobiliare in corso di costruzione ad unità immobiliare finita, questa risulta non completata in tutte le sue parti (pavimento, sanitari, porte interne, finiture in cartongesso, cucina, frutti e corpi illuminanti).

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 26 Part. 4660" – **Allegato "d"**

"Visura Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "e"**

"Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "f"**



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

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: Dott. [REDACTED], che - alla data del 28/08/2023 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione degli immobili pignorati, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sugli stessi nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

“[...]/ CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Chieti

- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.13, a/2 - appartamento di tipo civile.
- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.14, a/2 - appartamento di tipo civile.
- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.15, a/2 - appartamento di tipo civile.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.13, via Canale snc, Cat. A/2, classe 2, di vani 3, rendita catastale Euro 278,89; deriva dalla soppressione del fgl 26 p.IIa 4660 sub 2, 3 e 4;
- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.14, via Canale snc, Cat. A/2, classe 2, di vani 3, rendita catastale Euro 278,89; deriva dalla soppressione del fgl 26 p.IIa 4660 sub 2, 3 e 4;
- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.15, via Canale snc, Cat. A/2, classe 2, di vani 3,5, rendita catastale Euro 325,37; deriva dalla soppressione del fgl 26 p.IIa 4660 sub 2, 3 e 4;

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano essere edificate sul terreno foglio 46 p.IIa 4660 di Are 15 e Ca 5; la p.IIa 4660 deriva dalla soppressione delle p.IIe 173 e 174 del fgl 26.

CATASTALMENTE COSI' INTESTATI:

[REDACTED] Quota di 1/1 di piena proprietà.

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 24/08/2023
- iscrizioni alla data del 24/08/2023

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

[REDACTED] Quota di 1/1 di piena proprietà.



STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

- [REDACTED], **atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero [REDACTED] notaio [REDACTED]**, **atto soggetto voltura catastale**. Unità negoziale 1. Vasto NCT fgl.26 p.la 173, terreno Are 11 Ca 10, Vasto NCT fgl.26 p.la 174, terreno Are 4 Ca 41. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) sede [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- [REDACTED], **atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale, atto pubblico notarile numero [REDACTED] notaio [REDACTED]**. Unità negoziale 1. Vasto NCT fgl.26 p.la 173, terreno Are 11 Ca 10, Vasto NCT fgl.26 p.la 174, terreno Are 4 Ca 60. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) sede [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- [REDACTED], **atto tra vivi, compravendita, atto numero [REDACTED]**. Unità negoziale 1. Vasto NCT fgl.26 p.la 173, C.da Canale, terreno, Vasto NCT fgl.26 p.la 174, C.da Canale, terreno. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

- [REDACTED], **atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero [REDACTED] pubblico ufficiale Tribunale [REDACTED]**. Unità negoziale 1. Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.13, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile, Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.14, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile, Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.15, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- [REDACTED], **ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero [REDACTED] pubblico ufficiale Tribunale [REDACTED]**. Unità negoziale 1. Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.13, VIA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3; posto al piano terreno, Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.14, VIA CANALE n° SNC, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3; posto al piano terreno, Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.15, VIA CANALE n° SNC, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3,5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;



- [REDACTED], ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto pubblico notarile numero [REDACTED], importo totale [REDACTED]. Unità negoziale 1. Vasto NCT fg.26 p.Ila 173, terreno Are 11 Ca 10, Vasto NCT fg.26 p.Ila 174, terreno Are 4 Ca 41. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà. Elenco annotazioni: [REDACTED] frazionamento in quota.

Perugia, li ventotto agosto duemilaventitré [...]”

Dalla verifica dei titoli di acquisto e trascrizioni, come indicato dal [REDACTED], non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

Altresì, si fa notare che la [REDACTED] nello stesso complesso ove insistono i tre alloggi oggetto di pignoramento, **risulta proprietaria di ulteriore Subalterno non iscritto nel presente pignoramento e pertanto non oggetto di valutazione.**

Tale bene identificato come **POSTO AUTO SCOPERTO** risulta censito al N.C.E.U. di Chieti al:

Comune di Vasto

Fig. 26, p.Ila 4660, sub 5 – Cat. C/6 – Consistenza 16 m² – Rendita Euro 16,78

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

VERIFICA DIFFORMITÀ ACCATASTAMENTO

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

- **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 15**
Piano TERRA "Blocco C"
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	15	A/2	2	3,5 vani	Euro 325,37	65 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. CH0282932 in atti dal 10/12/2010 DA UI IN C. DI COS. A UI FINITE (n. 15373.1/2010)							

- **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 14**
Piano TERRA "Blocco B"
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	14	A/2	2	3 vani	Euro 278,89	57 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. CH0282932 in atti dal 10/12/2010 DA UI IN C. DI COS. A UI FINITE (n. 15373.1/2010)							



• Foglio 26, Particelle 4660 Sub 13
 Piano TERRA "Blocco A"
 APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	13	A/2	2	3 vani	Euro 278,89	57 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. CH0282932 in atti dal 10/12/2010 DA UI IN C. DI COS. A UI FINITE (n. 15373.1/2010)							

Le identificazioni dei beni, in ambito catastale, risultano **CORRETTE** nel loro complesso **MA L'ULTIMA VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. CH0282932 modificava i beni da Unità Immobiliari in Corso di costruzione in Unità Immobiliari finite.**

Tale dicitura, come riscontrato in fase di sopralluogo, **è da considerarsi errata** perché gli alloggi non risultano terminati in alcune parti come pavimento, sanitari, porte interne, finiture in cartongesso, cucina, fruttii, corpi illuminanti e boiler ACS dopo la dismissione dell'impianto condominiale.

Tali indicazioni/visure catastali **DOVRANNO ESSERE REGOLARIZZATE ed allineate alle nuove dimensioni rilevate durante il sopralluogo per tutti i beni oggetto di pignoramento.**

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievi Stato di Fatto" – **Allegato "c"**

"Visura Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "e"**

"Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "f"**

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

VERIFICA DIFFORMITÀ PLANIMETRIA CATASTALE

In **AMBITO CATASTALE** l'ultima **planimetria** in atti depositate presso il N.C.E.U. di Chieti (per tutti e tre i beni oggetto di pignoramento) risultano essere identificate come Dichiarazione Protocollo **CH0282932 del 10/12/2010** a firma del **Geom. ██████████**.

Tali planimetria catastali, considerando le difformità interne riscontrate in ambito urbanistico, **DOVRANNO ESSERE REGOLARIZZATE ed allineate alle nuove dimensioni rilevate durante il sopralluogo per tutti i beni oggetto di pignoramento.**

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievi Stato di Fatto" – **Allegato "c"**

"Visura Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "e"**

"Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4660 Subb.15-14-13" – **Allegato "f"**



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

CONCESSIONI EDILIZIE

Ad oggi in **AMBITO COMUNALE**, le pratiche che insistono sui beni oggetto di pignoramento (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 del 27/09/2007 “PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - TURISTICO IN LOCALITÀ CONTRADA CANALE”** - Intestata alla Ditta “██████████”
- **VARIANTE 1 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 15/09 del 10/02/2009 “MIGLIORAMENTO LIVELLI DI COIBENTAZIONE TERMOACUSTICA E CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI”** - Intestata alla Ditta “██████████”
- **VARIANTE 2 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 225/09 del 01/02/2010** - Intestata alla Ditta “██████████”
- **VARIANTE 3 AL PERMESSO DI COSTRUIRE ORIGINARIO n. 229/07 PERMESSO n. 136/11 Prot. n.21061 del 22/06/2012 “VARIANTE E COMPLETAMENTO OPERE”** - Intestata alla Ditta “██████████”

Pertanto si conferma che l'immobile risulta edificato con regolare licenza edilizia se pur, confrontando l'ultima pratica edilizia -**VARIANTE 3 PERMESSO n. 136/11 del 22/06/2012**- con lo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo**, si sono evidenziate difformità inerenti le superfici interne ed il rapporto aero-illuminante di alcuni vani in ogni singola unità immobiliare analizzata.

Tali discrepanze saranno analizzate e sviscerate nel quesito successivo.

Per regolarizzare tali discrepanza, detto CTU ritiene che si dovrà procedere presentando agli enti preposti una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** che normalizzi (secondo le dimensioni reali) i vani oggetto di difformità.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

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



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

OPERE ABUSIVE E POSSIBILI SANATORIE

Dopo i vari accertamenti di ruolo, le analisi delle varie opere abusive o comunque le difformità riscontrate e le verifiche su eventuali presentazioni di istanze di condono per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, detto CTU conferma la **NON PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO/SANATORIA** PER NESSUNA DELLE OPERE DIFFORMI RISCOSTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO PER NESSUNO DEI BENI INSERITI NELLA PRESENTE ISTANZA.

Premettendo che nel **REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI VASTO** si legge quanto segue:

3.1.6.1_Locali di abitazione

a) Per unità residenziali si intendono quelle individuate nell'Allegato C della Delibera di Giunta Regionale n°850 del 28.12.2017.

b) I requisiti dei locali di abitazione dovranno rispettare le prescrizioni del D.Min. Sanità del 05.07.1975 e gli artt. 18, 19 e 20 della Legge 166 del 27.05.1975.

Caratteristiche degli ambienti dei locali di abitazione

a) Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una stanza da letto, da una cucina o da un angolo cottura con tinello e da un bagno con almeno un lavabo, vaso e vasca o piatto doccia.

b) Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.



c) I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina, ma tramite un locale antibagno con un lato minimo di almeno m 1.10.

d) Si definisce lavanderia il locale dotato dei servizi idonei a tale scopo, senza vaso, bidet e vasca o doccia.

e) Si definisce angolo cottura, uno spazio, ancorchè delimitato con tramezzi, nel quale è possibile svolgere solo la funzione di cucinare e può essere con finestra o senza.

f) Si definisce cucina l'ambiente attrezzato per la preparazione e la cottura delle vivande, che deve essere dotato di sistema di espulsione dei fumi e degli odori, secondo la vigente normativa.

g) I locali interrati non possono essere adibiti ad uso residenziale e pertanto saranno utilizzabili come vani di servizio. È possibile realizzarvi bagni.

h) Negli edifici unifamiliari e in quelli ad essi tipologicamente assimilabili (ville bifamiliari e case a schiera), gli ambienti a piano seminterrato, collegati attraverso scala interna all'unità immobiliare di piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa a condizione inderogabile che:

- i locali abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.) rispettino i requisiti dimensionali previsti dalle norme sovraordinate e dal presente regolamento;
- siano dotati di finestre apribili, con punto di comando ad altezza d'uomo, aventi altezza (da davanzale ad architrave) non inferiore a 60 cm e superficie finestrata apribile almeno pari a ad 1/8 della superficie del vano;
- che siano protetti perimetralmente da intercapedine aerata o confinanti con locali destinati ad altra funzione (box auto, depositi, ecc.).

f) Per l'agibilità dei piani seminterrati, devono essere soddisfatte tutte le condizioni igienico sanitarie previste da leggi e regolamenti, con particolare riferimento al D. M. 5/07/1975.

Superfici degli ambienti dei locali di abitazione

a) I locali di abitazione devono avere le superfici minime secondo le vigenti disposizioni:

- l'alloggio monostanza (monocale), per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28;
- l'alloggio per due persone, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38;
- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 14, se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

b) Oltre quelli stabiliti per legge, i seguenti locali devono avere la superficie minima:

- studio: mq 8
- tinello con angolo cottura: mq 9
- cucina-pranzo: mq 14
- angolo cottura: mq 5

c) I corridoi devono avere la larghezza minima di m 1.20.

Altezza netta minima dei locali di abitazione

a) L'altezza minima interna per i locali abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.), misurata secondo la definizione uniforme, non deve essere minore di mt 2,70.

b) Per i vani accessori in genere: corridoi, ingressi e disimpegni in genere, ripostigli, bagni e antibagni, lavanderie, tale altezza può essere ridotta a 2,40 m.

c) Per i sottotetti abitabili, cioè computati nella superficie edificabile, l'altezza media ponderata (volume/superficie) minima utile è di m 2.70. In nessun punto dell'unità immobiliare l'altezza può essere inferiore a m 2.00.

d) I soppalchi, come definiti nell'Allegato A, non possono avere una superficie superiore al 50% della superficie sottostante.

e) L'altezza degli ambienti sottostantiai soppalchi, per essere considerati abitabili, non dovrà essere inferiore a mt. 2,40, mentre quelli soprastanti dovranno avere altezza minima pari a m 2.10.

f) Nel caso di locali abitabili con solaio inclinato, l'altezza media ponderata (volume/superficie) minima utile è di m 2.70. In nessun punto dell'unità immobiliare l'altezza può essere inferiore a m 2.10.


g) Nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni che interessino anche le scale, l'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.

h) La conservazione di minori altezze, nei locali ad uso residenziale, è consentita solo su edifici esistenti e regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 5.7.1975.



Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione

a) I locali ad uso abitativo (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.), devono essere dotati di aereazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni.



b) La superficie finestrata apribile, che garantisca l'illuminazione e l'aerazione deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

c) Tutti i locali di abitazione, non possono prendere luce ed aria dalle scale.



d) Solo i disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti principali per abitazione, possono prendere luce ed aria da cavedi, pozzi di luce e simili.

e) I corridoi ed i locali di disimpegno devono essere dotati di una finestra propria se di superficie superiore a mq 15,00.

f) Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti di abitazione, compresi i bagni, possono essere conteggiati anche i lucernai apribili, per un massimo del 50% della superficie illuminante.

g) È ammesso l'angolo cottura (privo di spazio pranzo) di superficie minima di 5 mq a condizione che sia dotato di finestra apribile di superficie non inferiore a 1,00 mq.

h) Sono inoltre ammessi angolo cottura privi di aerazione naturale purché dotati di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e connesse ad uno spazio pranzo o soggiorno, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco o porta, di larghezza almeno pari a 1,40 m.

i) I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/10 di quella del locale, con un minimo di 0,50 mq.

j) I bagni laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica che deve assicurare il numero di ricambi d'aria, secondo normativa vigente.

k) I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento.

3.1.6.2 Uffici, studi, ambulatori

a) Le destinazioni d'uso sono da inquadrare rispetto a quelle individuate dall'Allegato C della Delibera di Giunta Regionale n°850 del 28.12.2017.

b) All'interno di un appartamento destinato a residenza, è possibile utilizzare parte di esso a studio professionale, alla condizione che non vengano meno i requisiti dei locali ad uso abitativo e dei servizi.

Caratteristica degli ambienti

a) I piani seminterrati possono essere utilizzati come uffici, studi professionali, ambulatori, a condizione che l'altezza minima netta sia di mt. 2,70 e il piano di pavimento dei locali risulti interrato per una quota non superiore a ml. 1,30 dal piano di sistemazione esterna del terreno.

b) Fatte salve specifiche normative di settore, l'uso del piano seminterrato, può essere autorizzato alle seguenti ulteriori condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;



ed andando ad analizzare per singola unità immobiliare oggetto della presente esecuzione e le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, avremo che:

DIFFORMITÀ SANABILI

• Foglio 26, Particelle 4660 Sub 15

Piano TERRA "Blocco C"

APPARTAMENTO

- Il vano identificato come CAMERA1 negli elaborati di rilievo, risulta avere dimensioni UTILI di **13,50 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto.
Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale ma come camera destinata a singola unità;
- Il vano identificato come CAMERA2 negli elaborati di rilievo, risulta avere dimensioni UTILI di **11,90 mq** e non **12,55 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto. **Tale Vano risulta sprovvisto dei requisiti di abitabilità per camera da letto per rapporto aero-illuminante poiché privo di superficie finestrata idonea.**
Tale superficie finestrata infatti, non garantisce "l'illuminazione e l'areazione che deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento di locale illuminato".

Per le difformità appena descritte detto CTU ritiene che si dovrà procedere presentando agli enti preposti una **PRATICA IN SANATORIA** che regolarizzi, secondo le dimensioni reali il vano oggetto di discordanza.

Per il vano invece denominato CAMERA2, questo **NON POTRÀ AVERE DESTINAZIONE "CAMERA DA LETTO" POICHÈ PRIVO DI SUPERFICIE FINESTRATA IDONEA.**

A sanatoria avvenuta, si procederà alla modificare delle schede planimetriche e quindi alla variazione dell'accatastamento stesso per rettificare tutta la documentazione inerente il Fg. 26 Part. 4660 Sub.15.

• Foglio 26, Particelle 4660 Sub 14

Piano TERRA "Blocco B"

APPARTAMENTO

- Il vano identificato come CAMERA negli elaborati di rilievo, risulta avere dimensioni UTILI di **13,25 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto.
Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale ma come camera destinata a singola unità;

Per le difformità appena descritte detto CTU ritiene che si dovrà procedere presentando agli enti preposti una **PRATICA IN SANATORIA** che regolarizzi, secondo le dimensioni reali il vano oggetto di discordanza.

A sanatoria avvenuta, si procederà alla modificare delle schede planimetriche e quindi alla variazione dell'accatastamento stesso per rettificare tutta la documentazione inerente il Fg. 26 Part. 4660 Sub.14.



• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 13**

Piano TERRA "Blocco A"

APPARTAMENTO

- Il vano identificato come CAMERA negli elaborati di rilievo, risulta avere dimensioni UTILI di **13,25 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto.

Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale ma come camera destinata a singola unità;

Per le difformità appena descritte detto CTU ritiene che si dovrà procedere presentando agli enti preposti una **PRATICA IN SANATORIA che regolarizzi, secondo le dimensioni reali il vano oggetto di discordanza.**

A sanatoria avvenuta, si procederà alla modificare delle schede planimetriche e quindi alla variazione dell'accatastamento stesso per rettificare tutta la documentazione inerente il Fg. 26 Part. 4660 Sub.13.

IPOTESI DI SANATORIA

• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 15**

Piano TERRA "Blocco C"

APPARTAMENTO

L'AGGIUDICATARIO POTRÀ PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER TUTTE LE DIFFORMITÀ PRESENTI NEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (AD ESCLUSIONE DEL VANO IDENTIFICATO COME **CAMERA2**, CHE NON PORTÀ ESSERE DESTINATO A "CAMERA DA LETTO") tramite la presentazione di una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** con il seguente iter procedurale:

- **SCIA IN SANATORIA CON COMPLETAMENTO LAVORI;**
- **NUOVO ACCATASTAMENTO;**
- **FINE LAVORI;**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**
- **AGIBILITÀ;**

con una spesa (Diritti di Segreteria, oneri Sanatoria, oneri catasto, oneri Provincia) + compenso di un tecnico abilitato, **per un totale di circa € 6.000,00 + IVA** (ove dovuto).

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

ESCLUSO LAVORI DI COMPLETAMENTO (oneri impresa, materiali, posa in opera) NON VALUTABILI (tale valutazione economica viene presa assoggettabile a variazioni dipendenti dalla finitura che l'aggiudicatario intenderà inserire).

Si rammenta che il vano denominato CAMERA2, NON POTRÀ AVERE DESTINAZIONE "CAMERA DA LETTO" POICHÈ PRIVO DI SUPERFICIE FINESTRATA IDONEA.



• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 14**
Piano TERRA "Blocco B"
APPARTAMENTO

L'AGGIUDICATARIO POTRÀ PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER TUTTE LE DIFFORMITÀ PRESENTI NEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO tramite la presentazione di una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** con il seguente iter procedurale:

- **SCIA IN SANATORIA CON COMPLETAMENTO LAVORI;**
- **NUOVO ACCATASTAMENTO;**
- **FINE LAVORI;**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**
- **AGIBILITÀ;**

con una spesa (Diritti di Segreteria, oneri Sanatoria, oneri catasto, oneri Provincia) + compenso di un tecnico abilitato, **per un totale di circa € 6.000,00 + IVA** (ove dovuto).

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

ESCLUSO LAVORI DI COMPLETAMENTO (oneri impresa, materiali, posa in opera) NON VALUTABILI (tale valutazione economica viene presa assoggettabile a variazioni dipendenti dalla finitura che l'aggiudicatario intenderà inserire).

• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 13**
Piano TERRA "Blocco A"
APPARTAMENTO

L'AGGIUDICATARIO POTRÀ PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER TUTTE LE DIFFORMITÀ PRESENTI NEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO tramite la presentazione di una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** con il seguente iter procedurale:

- **SCIA IN SANATORIA CON COMPLETAMENTO LAVORI;**
- **NUOVO ACCATASTAMENTO;**
- **FINE LAVORI;**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**
- **AGIBILITÀ;**

con una spesa (Diritti di Segreteria, oneri Sanatoria, oneri catasto, oneri Provincia) + compenso di un tecnico abilitato, **per un totale di circa € 6.000,00 + IVA** (ove dovuto).

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

ESCLUSO LAVORI DI COMPLETAMENTO (oneri impresa, materiali, posa in opera) NON VALUTABILI (tale valutazione economica viene presa assoggettabile a variazioni dipendenti dalla finitura che l'aggiudicatario intenderà inserire).



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

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Da quanto si è verificato il bene oggetto di pignoramento:

- NON è gravato da censo;
- NON è gravato da livello;
- NON è gravato da uso civico.

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

EVENTUALI SPESE FISSE

Da quanto è stato possibile accertare, sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano in essere spese condominiali di ordinaria manutenzione e gestione più una passata contabilizzazione riferita a lavori straordinari già deliberati ed a cui [REDACTED] risulta debitrice.

Ad oggi secondo, il prospetto fornito al sottoscritto da parte dell'Amministratore del Complesso - [REDACTED] - azienda che gestisce il complesso ove insistono i beni oggetto della presente, [REDACTED] ha un debito totale verso il condominio pari:

• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 15**
Piano TERRA "Blocco C"
APPARTAMENTO

Le rate ordinarie a cadenza bimestrale risultano essere pari a 162,00 Euro per un totale annuo di 970,38 Euro per l'anno 01/08/2023 – 31/07/2024.

LAVORI STRAORDINARI:	2.010,04 €
BILANCIO CONSUNTIVO 01/08/2022 – 31/07/2023:	4.690,20 €
BILANCIO PREVENTIVO 01/08/2023 – 31/07/2024:	970,38 €
TOTALE DEBITO AL 31/07/2023	7.670,62 €

• **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 14**
Piano TERRA "Blocco B"
APPARTAMENTO

Le rate ordinarie a cadenza bimestrale risultano essere pari a 166,00 Euro per un totale annuo di 996,02 Euro per l'anno 01/08/2023 – 31/07/2024.

LAVORI STRAORDINARI:	1.654,47 €
BILANCIO CONSUNTIVO 01/08/2022 – 31/07/2023:	4.748,82 €
BILANCIO PREVENTIVO 01/08/2023 – 31/07/2024:	996,02 €
TOTALE DEBITO AL 31/07/2023	7.399,31 €



• Foglio 26, Particelle 4660 Sub 13
Piano TERRA "Blocco A"
APPARTAMENTO

Le rate ordinarie a cadenza bimestrale risultano essere pari a 167,00 Euro per un totale annuo di 1.002,10 Euro per l'anno 01/08/2023 – 31/07/2024.

LAVORI STRAORDINARI:	1.694,84 €
BILANCIO CONSUNTIVO 01/08/2022 – 31/07/2023:	4.777,73 €
BILANCIO PREVENTIVO 01/08/2023 – 31/07/2024:	1.002,10 €
TOTALE DEBITO AL 31/07/2023	7.474,67 €

Il tutto come meglio indicato negli allegati
"Prospetto spese condominiali" – Allegato "k"

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

COMUNIONE DEI BENI

Come evidenziato dalla Certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. Notaio [REDACTED], tutti gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

1. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 15, cat. A/2;*
2. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 14, cat. A/2;*
3. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 13, cat. A/2;*

risultano esserne intestati a

[REDACTED]
PER IL DIRITTO DI INTERA E PIENA PROPRIETÀ QUOTA 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;*

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: [REDACTED], che - alla data del 28/08/2023 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione degli immobili pignorati, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sugli stessi nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

“[...] CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Chieti

- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.13, a/2 - appartamento di tipo civile.
- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.14, a/2 - appartamento di tipo civile.
- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.15, a/2 - appartamento di tipo civile.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.13, via Canale snc, Cat. A/2, classe 2, di vani 3, rendita catastale Euro 278,89; deriva dalla soppressione del fgl 26 p.IIa 4660 sub 2, 3 e 4;
- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.14, via Canale snc, Cat. A/2, classe 2, di vani 3, rendita catastale Euro 278,89; deriva dalla soppressione del fgl 26 p.IIa 4660 sub 2, 3 e 4;
- Vasto, NCEU fgl.26 p.IIa 4660 sub.15, via Canale snc, Cat. A/2, classe 2, di vani 3,5, rendita catastale Euro 325,37; deriva dalla soppressione del fgl 26 p.IIa 4660 sub 2, 3 e 4;

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano essere edificate sul terreno foglio 46 p.IIa 4660 di Are 15 e Ca 5; la p.IIa 4660 deriva dalla soppressione delle p.IIe 173 e 174 del fgl 26.

CATASTALMENTE COSI' INTESSTATI:

[REDACTED] Quota di 1/1 di piena proprietà.

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 24/08/2023
- iscrizioni alla data del 24/08/2023



Quota di 1/1 di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

- [REDACTED], **atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero [REDACTED]**, **atto soggetto voltura catastale**. Unità negoziale 1. Vasto NCT fgl.26 p.la 173, terreno Are 11 Ca 10, Vasto NCT fgl.26 p.la 174, terreno Are 4 Ca 41. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- [REDACTED], **atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale, atto pubblico notarile [REDACTED]**. Unità negoziale 1. Vasto NCT fgl.26 p.la 173, terreno Are 11 Ca 10, Vasto NCT fgl.26 p.la 174, terreno Are 4 Ca 60. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- [REDACTED], **atto tra vivi, compravendita, atto numero [REDACTED]**. Unità negoziale 1. Vasto NCT fgl.26 p.la 173, C.da Canale, terreno, Vasto NCT fgl.26 p.la 174, C.da Canale, terreno. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

- [REDACTED], **atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero [REDACTED] pubblico ufficiale [REDACTED]**. Unità negoziale 1. Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.13, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile, Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.14, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile, Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.15, LOCALITÀ CONTRADA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- [REDACTED], **ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero [REDACTED] pubblico ufficiale [REDACTED], importo [REDACTED], importo [REDACTED]**. Unità negoziale 1. Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.13, VIA CANALE, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3; posto al piano terreno, Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.14, VIA CANALE n° SNC, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3; posto al piano terreno, Vasto NCEU fg.26 p.la 4660 sub.15, VIA CANALE n° SNC, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3,5; posto al piano terreno.



Quote di proprietà: [redacted] (favore) [redacted]
[redacted], 1/1 di piena proprietà, [redacted]
[redacted] (contro) [redacted] 1/1 di piena proprietà;

- [redacted], **ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto pubblico notarile numero [redacted]**
[redacted], **importo totale [redacted], importo capitale [redacted]** Unità negoziale 1. Vasto NCT fg.26 p.lla 173, terreno Are 11 Ca 10, Vasto NCT fg.26 p.lla 174, terreno Are 4 Ca 41. Quote di proprietà: [redacted] (favore) [redacted] 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) [redacted] 1/1 di piena proprietà. Elenco annotazioni: [redacted] frazionamento in quota.

Perugia, li ventotto agosto duemilaventitré [...]”

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

OCCUPANTI DEI BENI

Tutti i beni oggetto di pignoramento identificati come:

1. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.lla 4660, sub 15, cat. A/2;*
2. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.lla 4660, sub 14, cat. A/2;*
3. *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.lla 4660, sub 13, cat. A/2;*

ad oggi risultano liberi a non occupati ne dai titolari ne da eventuali affittuari considerando anche che, come evidenziato nella presente relazione, detti alloggi non sono terminati e quindi non atti alla normale fruizione abitativa.

Risultano infatti mancanti i sanitari e le finiture igieniche, pavimenti, porte interne, frutti ed interruttori vari nonché cucina funzionante e boiler elettrico ACS così come già descritto precedentemente per ogni singola unità abitativa.

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;*

Come enunciato nel quesito precedente, nessuno dei beni risulta occupato poiché non terminati e quindi non atti alla normale fruizione abitativa.



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

Il sottoscritto CTU, considerando che i beni sottoposti a pignoramento risultano essere tre unità abitative distinte ed identificabili ognuna come porzione di uno stesso complesso abitativo, viste le destinazione d'uso e la già autonomia delle stesse, ritiene che si debbano vendere come **TRE DISTINTI LOTTI** mantenendo così l'appetibilità e l'accessibilità a più eventuali compratori.

I tre lotti, per natura già identificati, risulteranno essere le tre diverse unità immobiliari identificate come:

LOTTO 1

Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 15, cat. A/2;

LOTTO 2

Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 14, cat. A/2;

LOTTO 3

Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 13, cat. A/2;

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

CRITERI DI STIMA

Il valore di un'unità immobiliare si può esprimere nel prezzo a cui è possibile effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è senz'altro quello che si basa sul procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche di mercato e comunque riferendosi ai valori di mercato indicati nella "Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate.

Importanti nella valutazione di stima, sono anche alcune caratteristiche generali che influenzano il valore di mercato che possono individuarsi in:



- ubicazione;
- esposizione;
- epoca di costruzione;
- destinazione;
- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- presenza di servizi e collegamenti;
- presenza di attività commerciali;

FONTI DI INFORMAZIONE

Le informazioni, se pur nelle incertezze del momento economico, sono partite dai valori di mercato indicati nella “Banca dati delle quotazioni” dell’Agenzia delle Entrate riferite all’anno 2023 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

In tale occasione si è potuto riscontrare che la zona in cui l’Agenzia delle Entrate “teoricamente” inserisce detta area risulta la D/3 Periferica FASCIA LITORANEA NORD poiché la più vicina, in linea d’aria, alla Località Canale.

Detti valori di mercato dopo un’attenta analisi sono stati scartati poiché indici di aree più a ridosso del centro abitato e non sicuramente marcatori economici di un luogo privilegiato e di nicchia (per posizione, vista, unicità) ove insistono i beni oggetto della presente esecuzione.

Scartati tali valori (troppo irrisori per il caso in oggetto) si è passati ad analizzare quella che l’Agenzia delle Entrate indica come Fascia D/5 Periferica MARINA SUD FRONTE MARE.

Anche questi valori, se pur identificando una zona urbanizzata fronte mare, sicuramente non descrivevano economicamente il valore oggettivo che Località Canale (come tante altre “calette” nel territorio) mantiene grazie all’urbanizzazione minima a vantaggio della conservazione naturalistica.

A tal punto, vista la particolarità del posto, si è cercato di far riferimento al mercato immobiliare di edifici simili e comunque il più possibile limitrofi.

Coadiuvato e supportato da informazioni che alcuni Agenti Immobiliari di zona hanno fornito, si è giunto ad ulteriori nozioni che hanno permesso di individuare -incrociando tutte le informazioni raccolte- il più probabile valore di mercato che possa identificare economicamente i beni oggetto di pignoramento.

<p><u>Località Canale</u> <u>Valore Mercato attribuito tramite indagine</u> <u>3.000,00 (€/mq)</u></p>

A tal proposito si è scelto di mantenere per tutti i lotti di vendita lo stesso medesimo valore €/mq poiché, se pur alcune differenze di posizione/affaccio tra i diversi alloggi possano far pensare ad una diversa valutazione economica, questa viene livellata dai diversi stati di avanzamento che detto CTU si è trovato a rilevare in fase di sopralluogo.



STIMA IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1

- Foglio 26, Particelle 4660 Sub 15**
Piano TERRA "Blocco C"
APPARTAMENTO

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO TERRA			
Abitazione	66,55	50,95	100 %
Corte (S.n.r.)	58,60	/	30 %

Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 3.000,00 €/m² considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione e le finiture mancanti (porte interne, placche, frutti, etc) mentre il coefficiente di ragguaglio, pari al 30% (del valore preso come riferimento) della superficie lorda attribuito alla S.n.r. Corte è stato assegnato poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico della parte abitativa.

VALORE DI STIMA PIANO TERRA **Foglio 26 particelle 4660 sub 15**

Abitazione	=	66,55 m ² x 3.000,00 €/m ²	=	199.650,00 Euro
Corte (S.n.r.)	=	58,60 m ² x 3.000,00 €/m ² x 0,30	=	52.740,00 Euro

Totale Valore analitico Foglio 26 particelle 4660 sub 15 = 252.390,00 Euro

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

VALORE DI STIMA ESECUZIONE IMM. 22/2023 – LOTTO 1

LOTTO 1 - VASTO - Foglio 26, particelle 4660 sub 15	252.390,00 Euro
SPESA SANATORIA	- 8.000,00 Euro
VALORE ANALITICO BENE PIGNORATO	244.390,00 Euro

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1

PIENA PROPRIETÀ
Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 15

Euro 244.390,00

(Euro Duecentoquarantaquattromilatrecentonovanta/00)



LOTTO 2

- **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 14**
Piano TERRA "Blocco B"
APPARTAMENTO

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO TERRA			
Abitazione	57,15	42,15	100 %
Balcone (S.n.r.)	9,95	/	40 %
Corte (S.n.r.)	91,85	/	30 %

Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 3.000,00 €/m² considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione e le finiture mancanti (pavimentazione, porte interne, finiture cartongesso, placche, frutti, etc) mentre i coefficienti di ragguaglio, pari al 30% e 40% (del valore preso come riferimento) della superficie lorda attribuito rispettivamente alla S.n.r. Corte e Balcone sono stati assegnati poiché non è possibile attribuire valori paritari a quello volumetrico della parte abitativa.

VALORE DI STIMA PIANO TERRA **Foglio 26 particelle 4660 sub 14**

Abitazione	=	57,15 m ² x 3.000,00 €/m ²	=	171.450,00 Euro
Balcone (S.n.r.)	=	9,95 m ² x 3.000,00 €/m ² x 0,40	=	11.940,00 Euro
Corte (S.n.r.)	=	91,85 m ² x 3.000,00 €/m ² x 0,30	=	82.665,00 Euro

Totale Valore analitico Foglio 26 particelle 4660 sub 14 = 266.055,00 Euro

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

VALORE DI STIMA ESECUZIONE IMM. 22/2023 – LOTTO 2

LOTTO 2 - VASTO - Foglio 26, particelle 4660 sub 14	266.055,00 Euro
SPESA SANATORIA	- 8.000,00 Euro
VALORE ANALITICO BENE PIGNORATO	258.055,00 Euro

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2

PIENA PROPRIETÀ
Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 14

Euro 258.055,00

(Euro Duecentocinquantamilazerocinquantacinque/00)



LOTTO 3

- **Foglio 26, Particelle 4660 Sub 13**
Piano TERRA "Blocco A"
APPARTAMENTO

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO TERRA			
Abitazione	57,15	42,15	100 %
Corte (S.n.r.)	140,90	/	30 %

Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 3.000,00 €/m² considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione e le finiture mancanti (porte interne, placche, frutti, etc) mentre il coefficiente di ragguaglio, pari al 30% (del valore preso come riferimento) della superficie lorda attribuito alla S.n.r. Corte è stato assegnato poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico della parte abitativa.

VALORE DI STIMA PIANO TERRA **Foglio 26 particelle 4660 sub 15**

Abitazione	=	57,15 m ² x 3.000,00 €/m ²	=	171.450,00 Euro
Corte (S.n.r.)	=	140,90 m ² x 3.000,00 €/m ² x 0,30	=	126.810,00 Euro

Totale Valore analitico Foglio 26 particelle 4660 sub 13 = 298.260,00 Euro

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

VALORE DI STIMA ESECUZIONE IMM. 22/2023 – LOTTO 3

LOTTO 3 - VASTO - Foglio 26, particelle 4660 sub 13	298.260,00 Euro
SPESA SANATORIA	- 8.000,00 Euro
VALORE ANALITICO BENE PIGNORATO	290.260,00 Euro

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 3

PIENA PROPRIETÀ
Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 13

Euro 290.260,00

(Euro Duecentonovantamiladuecentosessanta/00)



VALORE TOTALE DI STIMA ESECUZIONE IMM. 22/2023

LOTTO 1 - VASTO - Foglio 26, particelle 4660 sub 15	244.390,00 Euro
LOTTO 2 - VASTO - Foglio 26, particelle 4660 sub 14	258.055,00 Euro
LOTTO 3 - VASTO - Foglio 26, particelle 4660 sub 13	290.260,00 Euro
VALORE ANALITICO <u>TOTALE</u> BENI PIGNORATI	792.705,00 Euro

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA Es. Imm. 43/2023

PIENA PROPRIETÀ

LOTTO 1 - Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 15

LOTTO 2 - Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 14

LOTTO 3 - Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 13

Euro 792.705,00

(Euro Settecentonovantaduemilasettecentocinque/00)



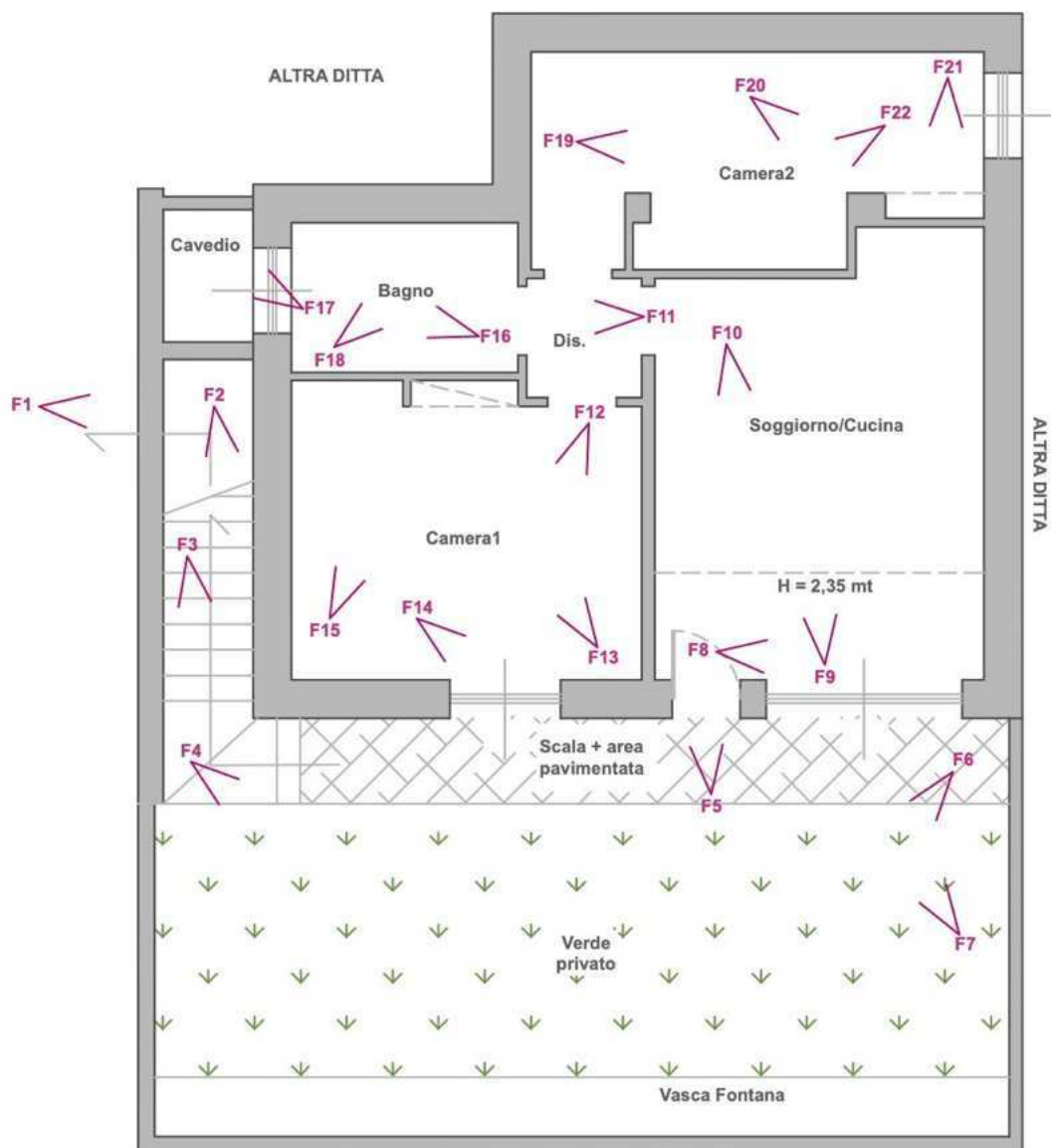
15) Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;

Rilievo Fotografico effettuato in data 11 giugno 2024 durante le operazioni periziali.

LOTTO 1

PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO - RILIEVO AL 11/06/2024

Punto di vista F(n)
FG. 26 PART. 4660 SUB. 15





F1

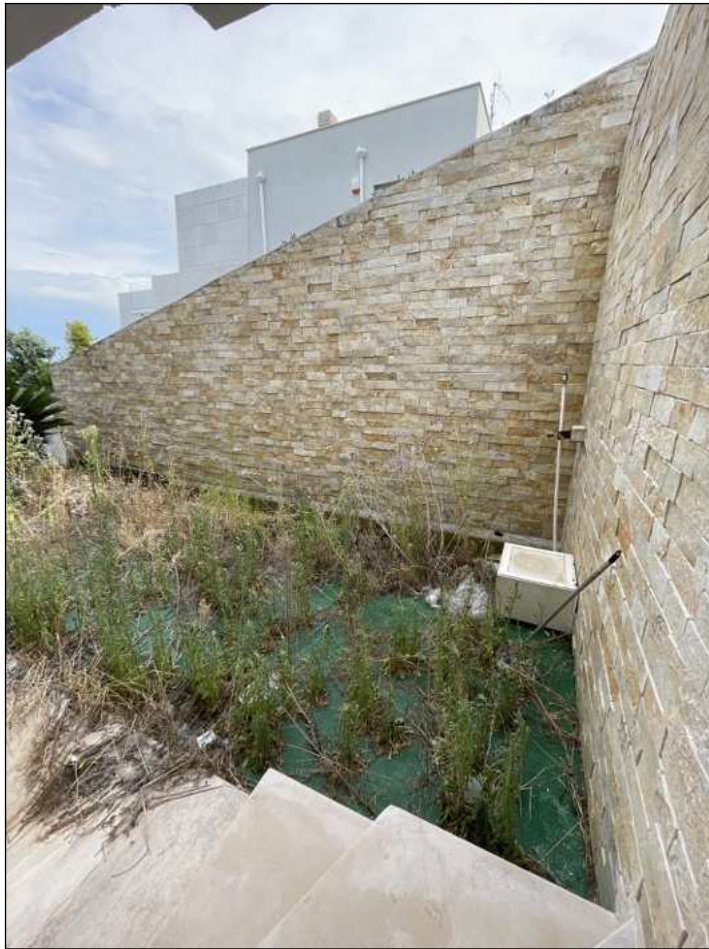


F2





F3



F4





F5



F6





F7



F8





F9



F10





F11



F12





F13



F14





F15



F16





F17



F18





F19



F20





F21



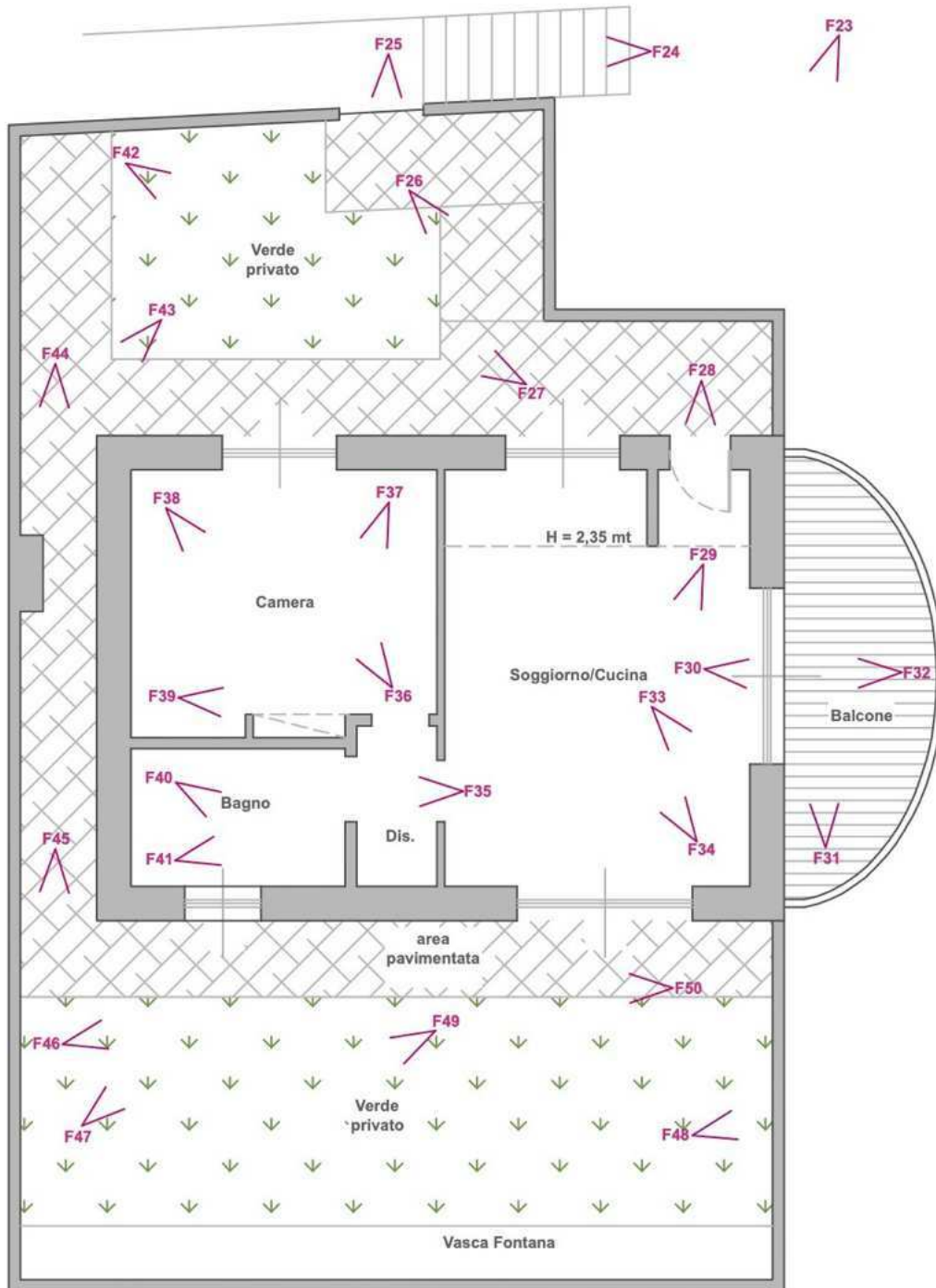
F22



LOTTO 2

PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 11/06/2024

Punto di vista **F(n)** 
FG. 26 PART. 4660 SUB. 14





F23



F24





F25



F26





F27



F28





F29



F30





F31



F32





F33



F34





F35



F36





F37



F38





F39



F40





F41



F42





F43



F44





F45



F46





F47



F48





F49

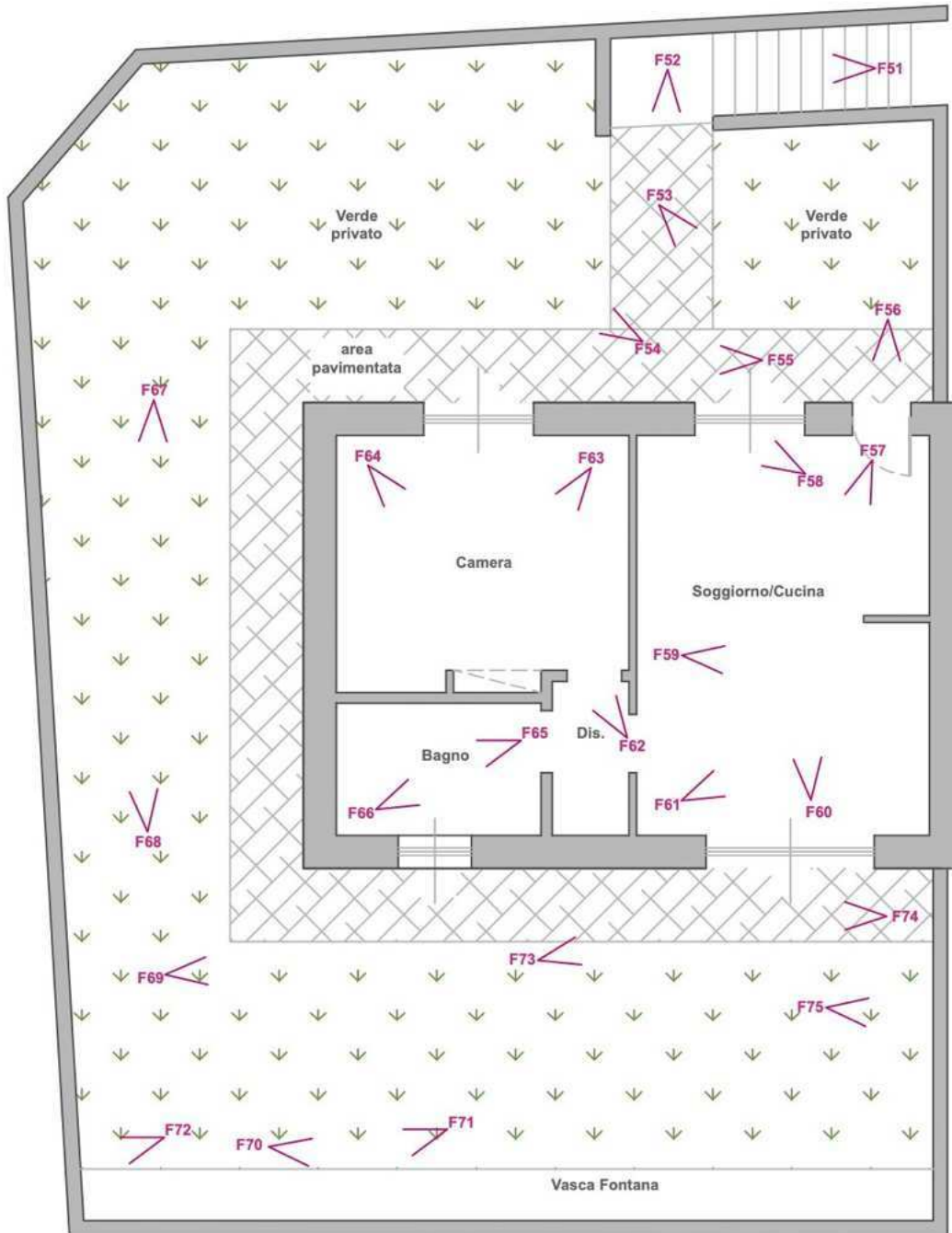


F50



LOTTO 3

PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 11/06/2024
Punto di vista F(n) 
FG. 26 PART. 4660 SUB. 13





F51



F52





F53



F54





F55



F56





F57



F58





F59



F60





F61



F62





F63



F64





F65



F66





F67



F68





F69

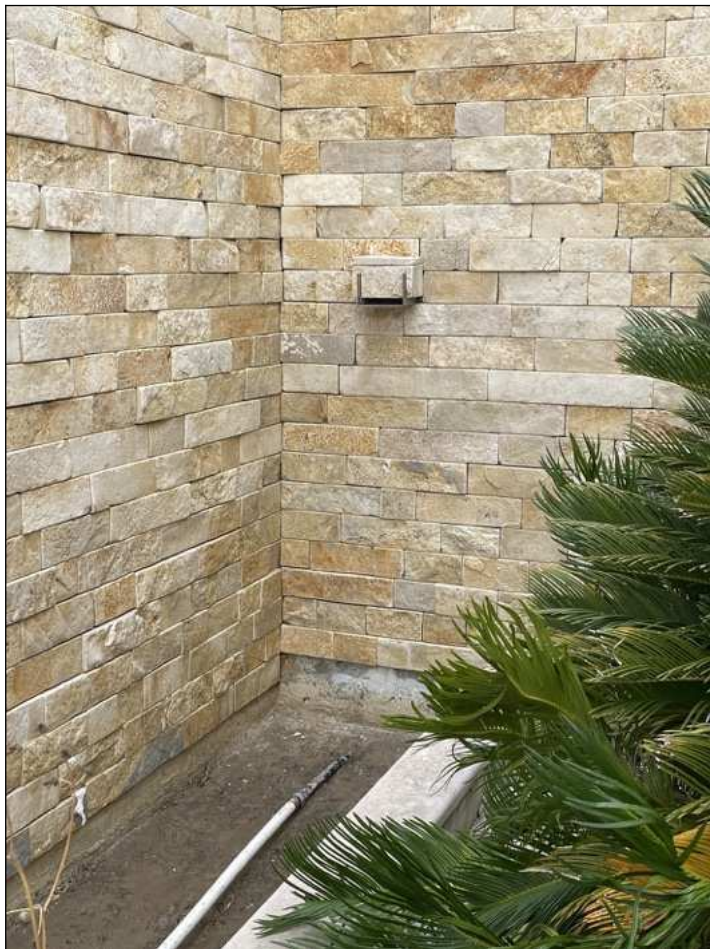


F70





F71

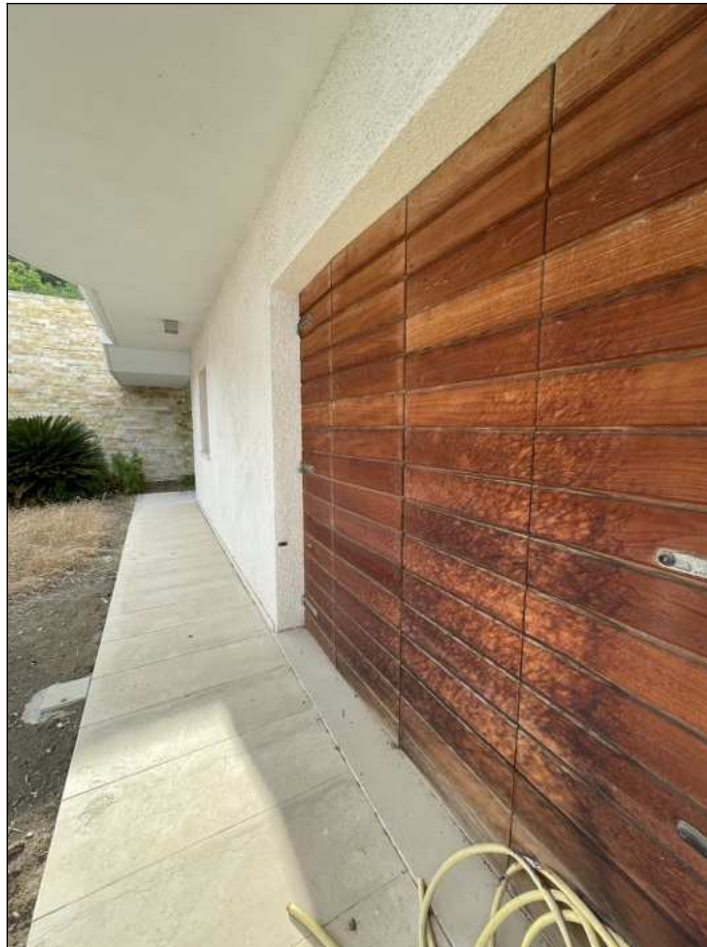


F72





F73



F74





F75



La notifica ai creditori iscritti risulta essere regolarmente avvenuta.

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA – NUMERO 3 LOTTI DISTINTI:

LOTTO 1

Piena Proprietà 1/1 di unità immobiliare e precisamente:

- **Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.lla 4660, sub 15, cat. A/2 - Via CANALE n. SNC, "Blocco C" - Piano: T;**

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	15	A/2	2	3,5 vani	Euro 325,37	65 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							

Composto da:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²
PIANO TERRA		
Abitazione	66,55	50,95
Corte (S.n.r.)	58,60	/

Occupanti:

Ad oggi l'immobile risulta libero e non occupato ne dai titolari ne da eventuali affittuari poiché detto alloggio non è terminato in tutte le sue parti e quindi non atto alla normale fruizione abitativa.

Risulta infatti mancante di sanitari e rubinetterie, porte interne, frutti ed interruttori vari nonché cucina funzionante e boiler ACS.

DIFFORMITÀ SANABILI

- Il vano identificato come CAMERA1 negli elaborati di rilievo risulta avere dimensioni UTILI di **13,50 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto. Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale ma come camera destinata a singola unità;
- Il vano identificato come CAMERA2 negli elaborati di rilievo risulta avere dimensioni UTILI di **11,90 mq** e non **12,55 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto. **Tale Vano risulta sprovvisto dei requisiti di abitabilità per camera da letto per rapporto aero-illuminante poiché privo di superficie finestrata idonea.**



Tale superficie finestrata infatti, non garantisce "l'illuminazione e l'areazione che deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento di locale illuminato".

Per le difformità appena descritte si dovrà procedere presentando agli enti preposti una **PRATICA IN SANATORIA** che regolarizzi, secondo le dimensioni reali il vano oggetto di discordanza.

Per il vano invece denominato CAMERA2, questo **NON POTRÀ AVERE DESTINAZIONE "CAMERA DA LETTO" POICHÈ PRIVO DI SUPERFICIE FINESTRATA IDONEA.**

A sanatoria avvenuta, si procederà alla modificare delle schede planimetriche e quindi alla variazione dell'accatastamento stesso per rettificare tutta la documentazione inerente il Fg. 26 Part. 4660 Sub.15.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 15

Euro 244.390,00

(Euro Duecentoquarantaquattromilatrecentonovanta/00)



LOTTO 2

Piena Proprietà 1/1 di unità immobiliare e precisamente:

- **Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 14, cat. A/2 - Via CANALE n. SNC, "Blocco B" - Piano: T;**

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	14	A/2	2	3 vani	Euro 278,89	57 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							

Composta da:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²
PIANO TERRA		
Abitazione	57,15	42,15
Balcone (S.n.r.)	9,95	/
Corte (S.n.r.)	91,85	/

Occupanti:

Ad oggi l'immobile risulta libero e non occupato ne dai titolari ne da eventuali affittuari poiché detto alloggio non è terminato in tutte le sue parti e quindi non atto alla normale fruizione abitativa.

Risulta infatti mancante di pavimentazione, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, porte interne, frutti ed interruttori vari nonché cucina funzionante e boiler ACS.

DIFFORMITÀ SANABILI

- Il vano identificato come CAMERA negli elaborati di rilievo risulta avere dimensioni UTILI di **13,25 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto.
Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale ma come camera destinata a singola unità;

Per le difformità appena descritte si dovrà procedere presentando agli enti preposti una **PRATICA IN SANATORIA che regolarizzi, secondo le dimensioni reali il vano oggetto di discordanza.**

A sanatoria avvenuta, si procederà alla modificare delle schede planimetriche e quindi alla variazione dell'accatastamento stesso per rettificare tutta la documentazione inerente il Fg. 26 Part. 4660 Sub.14.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2

PIENA PROPRIETÀ

Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 14

Euro 258.055,00

(Euro Duecentocinquantamilazerocinquantacinque/00)



LOTTO 3

Piena Proprietà 1/1 di unità immobiliare e precisamente:

- Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.lla 4660, sub 13, cat. A/2 - Via CANALE n. SNC, "Blocco A" - Piano: T;

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4660	13	A/2	2	3 vani	Euro 278,89	57 m ²
Via CANALE n. SNC, Piano: T							

Composto da:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²
PIANO TERRA		
Abitazione	57,15	42,15
Corte (S.n.r.)	140,90	/

Occupanti:

Ad oggi l'immobile risulta libero e non occupato ne dai titolari ne da eventuali affittuari poiché detto alloggio non è terminato in tutte le sue parti e quindi non atto alla normale fruizione abitativa.

Risulta infatti mancante di pavimentazione, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, porte interne, frutti ed interruttori vari nonché cucina funzionante e boiler ACS.

DIFFORMITÀ SANABILI

- Il vano identificato come CAMERA negli elaborati di rilievo risulta avere dimensioni UTILI di **13,25 mq** e non **14,00 mq** come indicato dal progettista negli elaborati depositati presso il Comune di Vasto.
Tale superficie, non essendo di dimensione minima pari a **14,00 mq**, non permette di considerare tale vano come camera doppia e/o matrimoniale ma come camera destinata a singola unità;

Per le difformità appena descritte si dovrà procedere presentando agli enti preposti una PRATICA IN SANATORIA che regolarizzi, secondo le dimensioni reali il vano oggetto di discordanza.

A sanatoria avvenuta, si procederà alla modificare delle schede planimetriche e quindi alla variazione dell'accatastamento stesso per rettificare tutta la documentazione inerente il Fg. 26 Part. 4660 Sub.13.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 3

PIENA PROPRIETÀ
Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 13

Euro 290.260,00

(Euro Duecentonovantamiladuecentosessanta/00)



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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA Es. Imm. 43/2023

PIENA PROPRIETÀ

LOTTO 1 - Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 15

LOTTO 2 - Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 14

LOTTO 3 - Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4660 Sub 13

Euro 792.705,00

(Euro Settecentonovantaduemilasettecentocinque/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 di ordinanza e dell'avviso di vendita e, le giustificazioni di spesa (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.);*

Le fotografie di ciascun bene, sia esterne che interne, sono da ricercarsi nella presente Relazione dalla pag. 50 alla pag. 90.

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

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

Tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c. sono state inviate nei termini stabiliti.

Si precisa che l'invio cartaceo al *Debitore* è composto della sola Relazione Tecnica di stima, gli Allegati sono disponibili presso la cancelleria competente del Tribunale di Vasto.

Vedasi "Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c." – **Allegato "l"**

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

Vedasi "Copia Relazione con mascheramento dati sensibili" – **Allegato "m"**

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

L'Ill.mo G.E. Dott. Tommaso David concedeva al sottoscritto CTU il termine di 90 giorni e quindi come termine ultimo il 18 luglio 2024, per il deposito della relazione peritale contenente le risposte ai quesiti di rito.

In data 15/07/2024 il sottoscritto CTU si vedeva costretto a chiedere proroga all'Ill.mo Giudice causa la consistente mole di lavoro da svolgere. Proroga concessa di ulteriori 90 giorno facendo così slittare il termine ultimo di consegna il giorno 16 ottobre 2024.



Non ritenendo necessarie ulteriori proroghe per il termine di deposito, invia nei tempi concessi, la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Stima dei beni pignorati – Es. Imm. 43/2024 RGE con relativi Allegati.

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

Per tutti i beni oggetto di pignoramento risulta necessario (poiché unità abitative) il relativo APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Ad oggi però, per tutte le unità immobiliari identificate come:

- *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 15, cat. A/2; - LOTTO 1*
- *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 14, cat. A/2; - LOTTO 2*
- *Porzione di Fabbricato Urbano sito nel Comune di Vasto, Loc. CANALE, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.IIa 4660, sub 13, cat. A/2; - LOTTO 3*

risulta **IMPOSSIBILE EMETTERE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) POICHÈ** tutti gli alloggi risultano **NON TERMINATI** (ANCHE PER FORNITURA ACS) **NEGLI IMPIANTI E NELLE FINITURE** come evidenziato nella presente relazione.

CONTESTUALMENTE, come evidenziato, **NECESSITANO DI SANATORIE.**

Detto CTU ritiene che bisognerà **PER OGNI SINGOLO LOTTO**, chiedere una **PRATICA EDILIZIA A SANATORIA + COMPLETAMENTO** per terminare i lavori, richiedere la Fine Lavori, Agibilità e solo a quel punto contestualmente alla pratica per Agibilità, far redigere (da un tecnico abilitato) l'**Attestato di Prestazione Energetica APE** relativo ad ogni singolo bene iscritto in detta procedura.

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

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

7. CONCLUSIONE

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente Relazione che si compone di n. 96 pagine (dattiloscritte e rilievo fotografico) più relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Vasto lì, 12 settembre 2024

Il CTU

Arch. Raffaele Silveri

