

Tribunale Ordinario di Vasto

Esecuzione Immobiliare n. 28/2024

Promossa da

ORGANA SPV s.r.l.
con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri, 1
(C.F. 05277610266)
c/o Avv. Sala Sandro

nei confronti di



Giudice dell'Esecuzione Dott. Radoccia Italo

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24/04/2024, con formalità R.P. 6176 e R.G. 7873, in base ad atto di precetto notificato in data 05/02/2024, la parte procedente, la società ORGANA SPV s.r.l., C.F. 05277610266, con sede in via Vittorio Alfieri, 1, Conegliano (TV), rappresentata dall'Avv. Sandro Sala, ha richiesto l'espropriazione della proprietà immobiliare dell'esecutato, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] consistente in:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, foglio 43, particella 4447, sub 4, categoria catastale A/7 (abitazione in villini);
- Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, foglio 43, particella 4447, sub 12, categoria catastale C/6 (garage).

In data 15/05/2024, il Giudice Dott. Tommaso David ha nominato la sottoscritta Arch. Valentina Perrucci, che, accettato l'incarico e prestato giuramento in data 24/05/2024, ha dato inizio alle operazioni peritali, effettuato il sopralluogo in data 13/09/2024 e ha accolto i seguenti quesiti per la redazione della relazione di stima:

- a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*
 - b) Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*
- 1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

La proprietà immobiliare oggetto della procedura di pignoramento è costituita da:

- Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, foglio 43, particella 4447, sub 4, categoria catastale A/7 (abitazione in villini), classe 2, consistenza 9,5 vani, piano S1,T,1, superficie 288 mq, escluse aree scoperte 269 mq, rendita euro 1.079,39, di proprietà per 1/1 del [REDAZIONE] e del diritto di abitazione per 1/1 della [REDAZIONE]



- Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio Selvotta, 45C, foglio 43, particella 4447, sub 12, categoria catastale C/6 (garage), classe 7, consistenza 31 mq, piano S1, superficie totale 35 mq, rendita euro 105,67, di proprietà per 1/1 del [REDACTED] e del diritto di abitazione per 1/1 della [REDACTED]

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

Il [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà 1/1 del villino a schiera e del garage pertinenziale, censiti al NCEU del Comune di Vasto, al foglio 43, particella 4447, sub 4 e sub 12, rispettivamente, dalla società IMMOBILIARE MONTEVECCHIO s.r.l. Società Unipersonale, con sede a Vasto (CH), con atto di compravendita del 28/01/2006, rep. n. 150246/29529, redatto dal notaio Dott. Camillo Litterio, R.G. 4697, R.P. 3016, trascritto in data 02/03/2006. Ante ventennio, l'area sulla quale è stato edificato l'intero fabbricato, facente parte di un piano di lottizzazione, era già di proprietà della società venditrice, pervenuta alla stessa con atto notarile pubblico di compravendita redatto dal Notaio Cavallo del 15/12/1995 rep. 20677 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 03/01/1996 al n. 25.

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

Catasto dei Fabbricati, Comune di Vasto

Foglio 43, particella 4447, sub 4

L'unità immobiliare risulta accatastata al NCEU, Comune di Vasto (CH), foglio 43, particella 4447, sub 4, in atti dal 15/11/2005, pratica n. CH0146916.

Risultano le seguenti variazioni:

- variazione nel classamento del 09/12/2005, pratica n. CH0160324
- variazione del 26/01/2006, pratica n. CH0010311, in atti dal 26/01/2006 RETTIFICA (n. 1992.1/2006) Annotazione di immobile: sopralluogo del 11/01/06;
- variazione del 03/04/2006, pratica n. CH0040995, in atti dal 03/04/2006 RETTIFICA CH10945 del 27-01-06 (n. 5047.1/2006);
- variazione del 12/10/2018, pratica n. CH0100950, in atti dal 12/10/2018, bonifica consistenza vani/mq-variazione di classamento (n. 28344.1/2018) - Notifica effettuata con protocollo n. CH0111372 del 12/11/2018;
- voltura d'ufficio del 20/09/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio n. 431 VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Voltura n. 15221.1/2013 -Pratica n. CH0166361 in atti dal 05/12/2013.



Catasto dei Fabbricati, Comune di Vasto

Foglio 43, particella 4447, sub 12

L'unità immobiliare risulta accatastata al NCEU, Comune di Vasto (CH), foglio 43, particella 4447, sub 12, in atti dal 15/11/2005, pratica n. CH0146916.

Risultano le seguenti variazioni:

- variazione nel classamento del 09/12/2005, pratica n. CH0160325, in atti dal 09/12/2005;
- voltura d'ufficio del 20/09/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio n. 431
- VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Voltura n. 15221.1/2013 -Pratica n. CH0166361 in atti dal 05/12/2013.

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

La planimetria catastale del villino e dell'autorimessa pertinenziale non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi. Tuttavia, le variazioni da apportare dovranno essere effettuate soltanto a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia dei medesimi.

Nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale non è, inoltre, rappresentata la piscina interrata, in quanto non autorizzata da alcun titolo abilitativo.

- 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.*

Le due unità immobiliari in oggetto, il villino a schiera e il garage pertinenziale, sono state realizzate a seguito del rilascio, da parte del Comune di Vasto, della Concessione Edilizia n. 139 del 08/05/2002, P.E. n. 46/2002, e del successivo Permesso di Costruire n. 131/2005 del 13/01/2006, P.E. n. 131/2005, in variante, a sanatoria per le opere già eseguite, presentate entrambe dall'IMMOBILIARE MONTEVECCHIO s.r.l. (C.F. 01738400694), nella persona del sig. Molino Filippo, quale Amministratore Unico. Sia la C.E. 139/2002 che il PdC 131/2005 riguardano la "Realizzazione del complesso residenziale denominato Borgo degli Ulivi, comparto 4, lotto C2 del piano di lottizzazione". Il progetto originario prevedeva la realizzazione di n. 4 ville a schiera; con la variante è stata approvata la realizzazione di n. 4 ville a schiera e n. 4 appartamenti.

La Comunicazione di fine lavori è stata presentata in data 08/03/2007, con ultimazione dei lavori dichiarata 27/02/2007. In data 15/09/2008 è stata rilasciata dal Comune di Vasto l'agibilità dell'intero fabbricato "a destinazione residenziale con piano sottotetto non abitabile".

Non risulta essere stato rilasciato, invece, alcun titolo abilitativo legittimante la costruzione della piscina interrata delle dimensioni di circa 10 m x 5 m con pavimentazione adiacente, realizzata nel resede esclusivo di proprietà.

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico, per cui, per sanare la stessa, è necessario presentare la richiesta di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico (ai sensi del R.D. n. 3267/1923, degli artt. 30, comma 5-ter, e 30-bis della L.R. 3/2014), in aggiunta all'accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia).



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

Le due unità immobiliari in oggetto, il villino a schiera e il garage pertinenziale, sono state realizzate a seguito del rilascio, da parte del Comune di Vasto, della Concessione Edilizia n. 139 del 08/05/2002, P.E. n. 46/2002, e del successivo Permesso di Costruire n. 131/2005 del 13/01/2006, P.E. n. 131/2005, in variante, a sanatoria per le opere già eseguite.

Sono presenti le seguenti difformità distinte per piano:

PIANO SEMINTERRATO

Il grande locale destinato a cantina da progetto, di altezza pari a 250 cm da progetto e 240 cm nella realtà, è utilizzato come cucina/soggiorno, a seguito della tamponatura di un loggiato di progetto con due portefinestre scorrevoli che conducono al giardino esterno di proprietà esclusiva. Inoltre, oltre al bagno previsto, è stato realizzato un bagno aggiuntivo a lato della loggia, in luogo di un ripostiglio.

PIANO TERRA

Al posto della camera matrimoniale a destra dell'ingresso è stato realizzato un grande bagno, il bagno con antibagno previsto non è stato realizzato e nel locale centrale destinato a soggiorno/angolo cottura è stato realizzato soltanto il soggiorno con un'apertura nel solaio delle dimensioni di circa 2,20 m x 2,45 m che si affaccia sul piano seminterrato, venendo così a creare un doppio volume.

PIANO SOTTOTETTO

Nel piano sottotetto, da progetto non abitabile per via delle altezze inferiori al minimo previsto dai requisiti igienico-sanitari, in entrambi i livelli, sono state realizzate tramezzature interne non previste nel progetto e realizzati due bagni non autorizzati, di cui uno al posto di una terrazza coperta.

Sono, pertanto, presenti difformità relative alla:

- distribuzione interna ad ogni livello;
- destinazione d'uso dei locali;
- realizzazione di servizi igienici al piano sottotetto, di cui uno in luogo di un terrazzo;
- cucina nel piano seminterrato, in luogo di un loggiato, incrementando così il volume del fabbricato.

A tal proposito, il volume in ampliamento (loggia tamponata al piano terra) può essere concesso, nel caso delle villette a schiera, considerando l'edificio nel suo complesso e non riferendosi alla singola unità immobiliare e, di conseguenza, eventualmente soltanto a



seguito di richiesta unitaria da parte di tutti i proprietari dell'intero fabbricato (ai sensi della L.R. 16/2009).

In aggiunta a queste opere è stata realizzata una piscina nel giardino pertinenziale esclusivo, senza titolo abilitativo. La piscina può essere considerata pertinenza urbanistica quando sussiste un asservimento funzionale del manufatto rispetto all'opera principale e una dimensione ridotta.

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico, per cui, per sanare la stessa, è necessario presentare la richiesta di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico in aggiunta all'accertamento di conformità in sanatoria. Tale movimento terra, eseguito per la realizzazione della piscina interrata può essere sanato a condizione che:

"le opere e/o le relative trasformazioni:

a) non pregiudicano negativamente, direttamente o indirettamente, l'assetto idrogeologico delle aree interessate;

b) non siano in contrasto con altre disposizioni normative in materia di pianificazione urbanistica, di difesa del suolo, di tutela del paesaggio e dell'ambiente

Condizione che può essere verificata soltanto a seguito di analisi e successiva relazione geologica.

Gli importi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia con accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001) sono i seguenti:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA per la realizzazione di una piscina interrata e dell'area pavimentata adiacente:

- Diritti di segreteria	euro 200
- Marche da bollo (n. 2 marche da bollo da 16 euro)	euro 32
- Sanzioni	euro 1.032

AUTORIZZAZIONE AI FINI DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO IN SANATORIA

- Diritti di segreteria	euro 80
- Marche da bollo (n. 2 marche da bollo da 16 euro)	euro 32
- Sanzione*	euro 6.900
- Corrispettivo*	euro 900

* commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 30-bis della l.r. n.3/2014

CILA tardiva per interventi distributivi interni già eseguiti:

- Diritti di segreteria	euro 100
- Sanzioni	euro 1.000

- 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;*

I beni pignorati sono di proprietà per 1/1 del debitore, [REDACTED] gode del diritto di abitazione, per l'assegnazione della casa coniugale a seguito della separazione, con atto giudiziario del 20/09/2013, R.G. n. 18589, R.P. n. 14133 del 13/11/2013, del Tribunale di Vasto.

- 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.*



L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si attesta intorno ai 400 euro annuali. Sono presenti spese condominiali non pagate, relativamente ai due anni antecedenti alla data della perizia per un ammontare di 424,72 per l'anno 2022/23 e di 890,00 euro per l'anno 2023/2024.

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

La proprietà è interamente dell'esecutato, il [REDACTED]

- 10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecari 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.*

- Pignoramento Immobiliare del 24/04/2024, rep. 286, R.P. 6176, R.G. 7873, a favore della società ORGANA SPV S.R.L., contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente ai beni pignorati:
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, foglio 43, particella 4447, sub 4
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, fo foglio 43, particella 4447, sub 12

- Ipoteca della riscossione del 12/02/2024, rep. 254, R.P. 254, R.G. 2820, a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma e domicilio eletto in Corso Marruccino, 76 – Chieti, contro [REDACTED]
[REDACTED], per un importo pari a 210.960,90 euro, di cui 105.480,45 euro per capitale, relativamente ai beni pignorati:
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, foglio 43, particella 4447, sub 4
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, fo foglio 43, particella 4447, sub 12

- Ipoteca in rinnovazione del 17/06/2022, rep. 45724/1 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, R.P. 1253, R.G. 10947, a favore della società ORGANA SPV S.R.L., contro Immobiliare Montevecchio Srl Società Unipersonale con sede in Vasto (CH) e [REDACTED], per Euro 5.250.000,00 di cui Euro 2.100.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, come da atto notarile pubblico redatto dal Notaio Dott.ssa Cavallo Marincola Maria, in data 18/07/2002 rep.45724/1, in rinnovazione dell'ipoteca 1695 del 23/07/2002, relativamente ai beni pignorati:



- Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, foglio 43, particella 4447, sub 4
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, fo foglio 43, particella 4447, sub 12
- Pignoramento Immobiliare del 06/02/2017, rep. 6, R.P. 1500, R.G. 1945, a favore della società REV-GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI, contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai beni pignorati:
- Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, foglio 43, particella 4447, sub 4
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH), in Via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, fo foglio 43, particella 4447, sub 12
- Trascrizione del 22/04/2008, rep. 62222/13667 del 19/04/2008, R.P. 6212 R.G. 8868 atto redatto dal Notaio Dott.ssa Cavallo Marincola Maria, COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
- Si rileva Annotazione ad iscrizione, n. 805 del 03/04/2006 derivante da frazionamento in quota a rogito Litterio Camillo, in data 24/01/2006, rep.150176.

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

L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] e dal figlio minore della stessa e dell'ex coniuge, [REDACTED] in forza del diritto di abitazione, a seguito dell'assegnazione della casa coniugale da parte del Tribunale di Vasto, come sopra descritto.

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

L'immobile pignorato non è occupato a titolo di locazione.

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



La proprietà immobiliare in oggetto è costituita da un villino e dalla relativa autorimessa pertinenziale, accessibile anche dall'interno dell'abitazione, situata al piano seminterrato dell'immobile, per cui è opportuna la vendita in un unico lotto.

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

RELAZIONE DI STIMA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

VISTA AEREA LOCALIZZAZIONE IMMOBILE



Ubicazione

La proprietà immobiliare oggetto della seguente stima, relativa al suo più probabile valore di mercato, è localizzata nella collina di Montevercchio, che si affaccia dall'alto sul litorale di Vasto.



Descrizione dei beni

L'intero fabbricato, a cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, è costituito da quattro villette a schiera e quattro appartamenti; il piano interrato è adibito ad autorimesse pertinenziali, vani tecnici, ripostigli e cantine, il piano terra è abitabile e i due livelli sottotetto sono praticabili ma non abitabili. Il piano interrato presenta, sul lato est, giardini di proprietà esclusiva che si affacciano verso il mare. Le aperture previste nei piani sottotetto, non abitabili, hanno la funzione esclusiva di permettere l'aerazione degli spazi, e non sono destinati, come detto, a locali abitabili.

La villetta a schiera si sviluppa su più livelli, il piano terra destinato a civile abitazione, il piano sottotetto non abitabile, il piano seminterrato destinato a garage, cantina, bagno e locali accessori. Il collegamento tra i piani avviene tramite una scalinata interna non dotata di parapetto. Si accede alla proprietà attraverso un cancello pedonale e, dopo aver disceso alcuni gradini all'immobile, al livello del piano terra. L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa di accesso comune, che conduce alle autorimesse singole e ai locali tecnici.

Gli ambienti ai vari livelli sono così suddivisi:

Al piano seminterrato vi sono il garage e il locale denominato cantina, utilizzata quest'ultima come soggiorno e cucina, due bagni, una lavanderia adiacente al box auto. È collegato con il piano superiore tramite scalinata interna a doppia rampa. È presente anche lo spazio per un vano ascensore, previsto dal progetto ma non installato.

Il piano terra è composto di ingresso, soggiorno, bagno e balcone.

Il piano sottotetto (non abitabile) è composto da due livelli differenti, + 1,50 m rispetto alla quota del piano terra e + 3,00 m, con quattro balconi.

La struttura portante della villetta a schiera in oggetto è realizzata in c.a., le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di cassonetto e avvolgibili, ad eccezione di due portefinestre scorrevoli in alluminio al piano seminterrato che conducono al giardino esterno. Le porte interne sono in legno, le pavimentazioni in gres al piano seminterrato e nei bagni (pavimenti e rivestimenti) e in parquet industriale al piano terra e sottotetto.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a GPL e termoconvettori; è presente al piano sottotetto, quantunque non abitabile, un impianto di condizionamento con tecnologia inverter (pompa di calore esterna e split interni ai locali).

Rispetto a quanto autorizzato da Concessione Edilizia n. 46/2002 e PdC n. 131/2005 in variante, sono presenti numerose difformità, come successivamente descritto nel dettaglio. Dal sopralluogo effettuato, inoltre, risultano evidenti problemi strutturali, evidenziati nella documentazione fotografica allegata, meritevoli di approfondimenti appositi e verifiche di sicurezza, oltre a successivi interventi di consolidamento, che comportano un coefficiente correttivo al ribasso, relativo allo stato di manutenzione, che ne riduce il valore.

Destinazione urbanistica

La proprietà immobiliare è situata nella zona L1 (ex F1) di lottizzazione del PRG vigente.

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico; non risultano presenti altri vincoli sovraordinati (ved. cartografia allegata).

Conformità urbanistica

Le due unità immobiliari in oggetto, il villino a schiera e il garage pertinenziale, sono state realizzate a seguito del rilascio, da parte del Comune di Vasto, della Concessione Edilizia n. 139 del 08/05/2002, P.E. n. 46/2002, e del successivo Permesso di Costruire n. 131/2005 del 13/01/2006, P.E. n. 131/2005, in variante, a sanatoria per le opere già eseguite.



Sono presenti le seguenti difformità distinte per piano:

PIANO SEMINTERRATO

Il grande locale destinato a cantina da progetto, di altezza pari a 250 cm da progetto e 240 cm nella realtà, è utilizzato come cucina/soggiorno, a seguito della tamponatura di un loggiato di progetto con due portefinestre alzanti scorrevoli che conducono al giardino di proprietà esterno. Inoltre, oltre al bagno previsto, è stato realizzato un bagno aggiuntivo a lato della loggia, in luogo di un ripostiglio.

PIANO TERRA

Al posto della camera matrimoniale a destra dell'ingresso è stato realizzato un grande bagno; il bagno con antibagno previsto non è stato realizzato e nel locale centrale destinato a soggiorno/angolo cottura è presente soltanto il soggiorno con un'apertura nel solaio delle dimensioni di circa 2,20 m x 2,45 m che si affaccia sul piano seminterrato, venendo così a creare un doppio volume.

PIANO SOTTOTETTO

Nel piano sottotetto, da progetto non abitabile per via delle altezze inferiori al minimo previsto dai requisiti igienico-sanitari, in entrambi i livelli, sono state realizzate tramezzature interne non previste nel progetto e realizzati due bagni non autorizzati, di cui uno al posto di una terrazza coperta.

Sono, pertanto, presenti difformità relative alla:

- distribuzione interna ad ogni livello;
- destinazione d'uso dei locali;
- realizzazione di servizi igienici al piano sottotetto;
- cucina nel piano seminterrato, in luogo di un loggiato, incrementando così il volume del fabbricato.

A tal proposito, il volume in ampliamento (loggia tamponata al piano terra) può essere concesso, nel caso delle villette a schiera, soltanto considerando l'edificio nel suo complesso e non riferendosi alla singola unità immobiliare e, di conseguenza, eventualmente soltanto a seguito di richiesta unitaria da parte di tutti i proprietari dell'intero fabbricato.

In aggiunta a queste opere è stata realizzata una piscina nel giardino pertinenziale esclusivo, senza titolo abilitativo. Tale piscina può essere considerata pertinenza urbanistica in quanto sussiste un asservimento funzionale del manufatto rispetto all'opera principale e presenta una dimensione ridotta rispetto all'intero immobile a cui è asservita.

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico, per cui, per sanare la stessa, è necessario presentare la richiesta di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico in aggiunta all'accertamento di conformità in sanatoria. Il movimento terra, eseguito per la realizzazione della piscina interrata, può essere sanato a condizione che:

"le opere e/o le relative trasformazioni:

a) non pregiudicano negativamente, direttamente o indirettamente, l'assetto idrogeologico delle aree interessate;

b) non siano in contrasto con altre disposizioni normative in materia di pianificazione urbanistica, di difesa del suolo, di tutela del paesaggio e dell'ambiente

Condizione che può essere verificata o meno a seguito di analisi e relativa relazione geologica.



STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Le superfici della proprietà immobiliare in oggetto sono indicate nelle tabelle sottostanti

PIANO	SUPERFICIE UTILE
Piano seminterrato (garage, cantina e superfici accessorie)	93,42 mq
Piano terra	65,21 mq
Piano sottotetto (non abitabile)	88,50 mq
TOTALE	247,13 mq

Entrando nel dettaglio delle superfici utili suddivise per piano, come da progetto approvato:

PIANO SEMINTERRATO	SUPERFICIE UTILE
Garage	25,38 mq
Locale tecnico	3,38 mq
Ripostiglio – lavanderia	5,18 mq
Cantina (utilizzata come soggiorno/cucina)	48,72 mq
Disimpegno	1,89 mq
Bagno	4,55 mq
Bagno	4,32 mq
Pertinenza esterna esclusiva	396 mq

PIANO TERRA	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	65,21 mq
Balconi	78 mq

PIANO SOTTOTETTO (NON ABITABILE)	SUPERFICIE UTILE
Livello + 1,50 m	40,70 mq
Livello + 3,00 m	47,80 mq
Balconi/terrazzi	38,50 mq

La **superficie commerciale totale dell'unità immobiliare**, invece, è pari a **275,54 mq** (ved. tabella sottostante).

	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie residenziale	81,40 mq	1,00	81,40 mq
Cantina e superfici accessorie	86,45 mq	0,60	51,87 mq



Loggiato	36 mq	0,35	11,88 mq
Balconi	116,50 mq	0,25	19,50 mq
Garage e locali tecnici e accessori	39,50 mq	0,60	23,70 mq
Sottotetto non abitabile	110,65 mq	0,60	66,39 mq
Superficie scoperta esterna	396 mq	0,1 fino a raggiungere i mq della superficie residenziale coperta 0,02 per la parte eccedente	20,80 mq
TOTALE			275,54 mq

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene ottenuto attraverso il metodo diretto o comparativo, ovvero paragonandolo ad immobili con caratteristiche simili, oggetto di compravendita, e considerando le quotazioni riportate dall'OMI, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, relativamente al primo semestre del 2024, riguardanti le ville e i villini nella zona "marina sud, lato collina e marina centrale lato collina", che si attestano tra i 1.150 euro/mq e i 1700 euro/mq (di superficie lorda) per un livello medio di conservazione.

Considerando i seguenti coefficienti correttivi:

Stato conservativo esterno	0,85
Stato conservativo interno	0,85
Impianto sportivo privato	1,05
Affaccio	1,00
Prevalenza vista	1,05
Prevalenza esposizione	1,05

Il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare oggetto di pignoramento e della stima, pertanto, è pari a 328.443,68 euro, considerando un valore medio unitario ponderato di 1.192 euro/mq.

A questa cifra bisogna sottrarre gli importi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia con accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001):

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA per la realizzazione di una piscina interrata e dell'area pavimentata adiacente:

- Diritti di segreteria euro 200
- Marche da bollo (n. 2 marche da bollo da 16 euro) euro 32
- Sanzioni euro 1.032
- Spese tecniche euro 4.000

AUTORIZZAZIONE AI FINI DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO IN SANATORIA

- Diritti di segreteria euro 80



- Marche da bollo (n. 2 marche da bollo da 16 euro)	euro 32
- Sanzione*	euro 6.900
- Corrispettivo*	euro 900
- Spese tecniche	euro 2.500

* commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 30-bis della l.r. n.3/2014

CILA tardiva per interventi distributivi interni già eseguiti:

- Diritti di segreteria	euro 100
- Sanzioni	euro 1.000
- Spese tecniche	euro 1.500

DEMOLIZIONE DEL BAGNO nel piano sottotetto in luogo della terrazza e ripristino della stessa

euro 5.000

SMONTAGGIO E SMALTIMENTO INFISSI DELIMITANTI LA LOGGIA nel piano seminterrato
euro 3.000

ATTI DI AGGIORNAMENTO PREGEO (aggiornamento mappa catastale)

Presentazione Tipo Mappale con rilievo topografico

- Diritti catastali (comprensivi di bollo)	euro 98
- Estratti di mappa per aggiornamento PREGEO (comprensivi di bollo)	euro 58
- Spese tecniche	euro 1.000

ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALI DOCFA

- Diritti catastali (comprensivi di bollo)	euro 140
- Spese tecniche	euro 800

Il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare oggetto della stima, pertanto, è pari a **euro 298.756,96**, decurtato di euro 28.372 per sanare le difformità e/o ripristinare lo stato dei luoghi e di euro 1.314,72 relativamente alle spese condominiali.

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

Si allega documentazione fotografica dell'immobile (villino a schiera e garage)

- 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.*



RIEPILOGO BANDO D'ASTA
LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

La proprietà immobiliare è sita in via Montevecchio, 45C, nel Comune di Vasto, nella collina prospiciente il litorale.

La villetta a schiera si sviluppa su più livelli, il piano terra destinato a civile abitazione, il piano sottotetto non abitabile, il piano seminterrato destinato a garage, cantina, bagno e locali accessori. Il collegamento tra i piani avviene tramite una scalinata interna non dotata di parapetto. Si accede alla proprietà attraverso un cancello pedonale e, dopo la discesa di alcuni gradini, all'immobile, al livello del piano terra. L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa di accesso comune che conduce alle autorimesse singole e ai locali tecnici.

Gli ambienti ai vari livelli sono così suddivisi:

Al PIANO SEMINTERRATO vi sono il garage e il locale denominato cantina, utilizzata quest'ultima come soggiorno e cucina, due bagni, una lavanderia adiacente al box auto. È collegato con il piano superiore tramite scalinata interna a doppia rampa. È presente anche lo spazio per un vano ascensore, previsto dal progetto ma non installato. Dal piano seminterrato si accede ad un giardino di proprietà esclusiva in cui è stata realizzata una piscina interrata delle dimensioni di circa 10 m x 5 m con area pavimentata adiacente.

Il PIANO TERRA composto di ingresso, soggiorno, bagno e balcone.

Il PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) è composto da due livelli differenti, + 1,50 m rispetto alla quota del piano terra e + 3,00 m, con quattro balconi.

La struttura portante della villetta a schiera in oggetto è realizzata in c.a., le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di cassonetto e avvolgibili, ad eccezione di due portefinestre alzanti scorrevoli in alluminio al piano seminterrato che conducono al giardino esterno. Le porte interne sono in legno, le pavimentazioni in gres al piano seminterrato e nei bagni (pavimenti e rivestimenti) e in parquet industriale al piano terra e sottotetto.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a GPL e termoconvettori; è presente al piano sottotetto, quantunque non abitabile, un impianto di condizionamento con tecnologia inverter (pompa di calore esterna e split interni ai locali).

L'unità immobiliare abitativa è censita al NCEU del Comune di Vasto (CH), in via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, foglio 43, particella 4447, sub 4, categoria catastale A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, piano S1,T,1, superficie 288 mq, escluse aree scoperte 269 mq, rendita euro 1.079,39.

L'unità immobiliare relativa all'autorimessa è censita al NCEU del Comune di Vasto (CH), in via Montevecchio, 45C, censita al NCEU, foglio 43, particella 4447, sub 12, categoria catastale C/6 (garage), classe 7, consistenza 31 mq, piano S1, superficie totale 35 mq, rendita euro 105,67.

L'immobile risulta occupato.

PREZZO BASE D'ASTA € 298.756,96

L'immobile, di cui al lotto oggetto d'asta, non è soggetto ad IVA.

L'immobile presenta irregolarità catastali e edilizie, solo in parte sanabili.



- 18) *Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).*
- 19) *Provveda , terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3 ° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*
- 20) *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*
- 21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p. c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*
- 22) *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*

La presenza di irregolarità urbanistico-edilizie non pregiudica la redazione dell'APE; tuttavia, sono presenti difformità che influiscono sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare. A seguito della sanatoria delle difformità e/o al ripristino dello stato dei luoghi può essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

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

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata.

CONCLUSIONI

Ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitarsi, si consegna la presente relazione completa dei seguenti allegati.

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

- Allegato 1 – Convocazione per sopralluogo operazione peritali e verbale di sopralluogo;
- Allegato 2 – Copia atto notarile di compravendita
- Allegato 3 – Visure catastali storiche
- Allegato 4 – Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- Allegato 5 – Stralcio di PRG e cartografia vincoli sovraordinati



- Allegato 5 – Elaborati grafici pratiche edilizie e Agibilità
- Allegato 6 – Certificato di residenza e di Stato di Famiglia
- Allegato 7 – Documentazione fotografica
- Allegato 8 – Giustificazioni di spesa

San Salvo, 02/01/2025

Il C.T.U.

Arch. Valentina Perrucci

