

– RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO –

ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZIONE CIVILE
TRIBUNALE DI VASTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N.R. GEN 27/2024

PROMOSSA DA:



CONTRO:



PROPRIETA': 1/1

IMMOBILE PIGNORATO : F.37 p.IIa 729 sub 12
appartamento ubicato in C.so Plebiscito n. 28 (P T-1)
Vasto - 66050 - CH

CTU: arch. Ph.D. PIERNICOLA CARLESÌ
Studio: Via dei Conti Ricci n. 76/B Vasto CH 66054
tel: 3478760200
pec: piernicola.carlesi@archiworldpec.it

CUSTODE: dott.ssa Natascia Russo

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dr. David Tommaso

DECRETO DI NOMINA ESPERTO: 7/5/2024
ACCETTAZIONE INCARICO ESPERTO: 8.5.2024
RIMESSA ACCONTO 500 €: 13 maggio 2024
ACCESSO IMMOBILE: 29 luglio 2024
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO INCARICO: 90 + 30
PROROGA AL 9.9.2024



STIMA IMMOBILIARE

Al sig. Giudice Dr. David Tommaso, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di Vasto.

PREMESSA

Il sottoscritto tecnico arch. Ph.D. Piernicola Carlesi, nato a Chieti il 27.7.1976, con studio professionale in Vasto via dei Conti Ricci n. 76/B, cell. 3478760200, mail piernicolacarlesi@yahoo.it, pec: piernicola.carlesi@archiworldpec.it, cf: CRLPNC76L27C632E, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 823, è stato nominato, con decreto del 7 Maggio 2024, consulente tecnico d'ufficio dal tribunale di Vasto sezione immobiliare nella causa di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. Ruolo G.E. 27/2028 promossa da [REDACTED] (Creditore), contro il sig. [REDACTED] (Debitore) [REDACTED]

In seguito ad accettazione d'incarico del 8.5.2024, sono stato autorizzato alle contestuali operazioni peritali che hanno riguardato la procedura di stima degli immobili ubicati via in C.so Plebiscito n. 28 Vasto - 66050 – CH costituiti dalla p.lla F.37 p.lla 729 sub 12 del NCEU¹, e corrispondenti all'immobile posto al piano primo, e alla cantina posta al piano terra di intera proprietà del debitore.

Le mie operazioni peritali si sono basate sullo studio degli atti del procedimento, su di un'ulteriore ricerca di documentazione catastale sugli atti tecnici d'ufficio, e sull'accesso all'immobile per le operazioni di rilievo di rito.

Mediante banca dati telematica e presso gli archivi dell'ufficio Urbanistico del Comune di Vasto, è stata ricercata e laddove presente rinvenuta tutta la documentazione ipotecaria e catastale utile per risalire alle trascrizioni presenti in oggetto e dare pronta risposta ai quesiti del mandato.

Infine presso l'Agenzia delle Entrate mi sono informato circa la presenza o meno di contratti di affitto in essere sull'immobile.

Le operazioni peritali sono state intraprese previo regolare avviso mediante PEC inviata al Creditore procedente e raccomandata A.R al Debitore.

¹ ALLEGATO 1_VISURA F. 37 Plla 729 Sub 12



L'accesso ai luoghi è avvenuto con il consenso dell'interessato il sig. [REDACTED] proprietario del bene e concordato telefonicamente per il giorno 29 luglio; durante il sopralluogo è stata presa visione dell'immobile, e sono state espletate le funzioni di rilievo grafico e fotografico, ed è stato redatto il relativo verbale². Le operazioni si sono svolte anche alla presenza del custode nominato dal tribunale la dott.ssa Natascia Russo, che ha firmato il verbale di accesso.

Si precisa inoltre che la mia richiesta di acconto nei confronti del creditore procedente, così come prescritto nel mandato del giudice, è stata regolarmente accreditata.

² ALLEGATO 9_VERBALE DI ACCESSO



QUESITO

Il CTU incaricato trascrive qui di seguito il mandato con tutte le attività rituali che il conferimento dell'incarico impone e redige successivamente la stima rispondendo ai singoli quesiti posti:

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. At. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. At. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

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

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

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto;

occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

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

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa,; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai



sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

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

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

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

9) Nell'ipotesi di comunione 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.

10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

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

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il



perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

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

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e 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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



RISPOSTA AI QUESITI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1) *Proceda all'esata 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.*

- BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E CANTINA AL PIANO TERRA

Ubicazione: C.so Plebiscito n. 28 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 37 p.lla 729 sub 12

Rendita: Euro 433,82

Categoria: A/4

Classe: 3

Consistenza: 8 vani

Dati di superficie: 165 mq. Totale escluse aree scoperte 164 mq

A seguito dell'esame della documentazione catastale e ipotecaria, non si sono riscontrate irregolarità nella nota di trascrizione del pignoramento³. Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere l'unico proprietario, del bene BENE IMMOBILIARE PIGNORATO sopra citato.

TITOLO DI ACQUISTO E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

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

La quota di 1/1 di proprietà del BENE IMMOBILIARE PIGNORATO, perviene in capo al debitore esecutato con:

- ATTO DI COMPRAVENDITA⁴ per notaio Germano De Cinque n. repertorio 43391 racc. 16993 del 5/1/2000, nota di trascrizione registro generale n. 1530 registro particolare n. 1181, presentazione n. 8 del 1/2/2000, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di Vasto n. 37 p.lla 729 sub 12.

³ ALLEGATO 7_ATTO PIGNORAMENTO 27 3 2024 DOC_1746684149

⁴ ALLEGATO 4_ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 5 1 2000 REP_43391 RACC 16993



VERIFICA CATASTALE

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.

I dati identificativi e di classamento descritti sono correttamente presenti nelle schede planimetriche allegate e nel pignoramento.

I dati di accatastamento corrispondono con quelli attuali, e dalle visure storiche si evince che i "dati catastali identificativi" nei venti anni antecedenti la trascrizione di pignoramento non sono cambiati e sono relativi a:

- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E CANTINA AL PIANO TERRA ricompresi in una sola particella individuata al catasto FABBRICATI del Comune di Vasto al Foglio Foglio 37 p.Ila 729 sub 12.

Intestato a:

- sig. [REDACTED]

proprietario per 1/1;

Con le seguenti variazioni:

1. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2018 Pratica n. CH0086221 in atti dal 04/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24578.1/2018) (STESSA SUPERFICIE VANI 8 CLASSE 3 CAT A/4)
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. (STESSA SUPERFICIE VANI 9 CLASSE 1 CAT A/3)
3. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2001 Pratica n. 2341 in atti dal 04/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82.1/2001)
4. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
5. FRAZIONAMENTO del 31/07/1991 in atti dal 14/04/1993 (n. 399/B.2/1991)

IDONEITÀ DELLA PLANIMETRIA

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

Il C.T.U. ha accertato l'inesistenza presso il Comune di Vasto delle planimetrie del progetto dell'appartamento. Ma ha rinvenuto unicamente la planimetria degli stesso immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio (Catasto di Chieti), un accatastamento presentato però senza pratica edilizia.

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio notarile⁵ e a dopo il sopralluogo effettuato si evince che la planimetria catastale, compilata dal geom. Baiocco Sebastiano in data 3.1.2000 e presente già nell'atto di compravendita dell'immobile del 5.1.200, è difforme dal reale stato dei luoghi.

Si allegano idonee planimetrie dello stato attuale del BENE IMMOBILIARE PIGNORATO⁶.

⁵ALLEGATO 4_ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 5 1 2000 REP 43391 RACC 16993

⁶ALLEGATO 12_PLANIMETRIA IMMOBILE PIGNORATO P1 e ALLEGATO 13_PLANIMETRIA IMMOBILE PIGNORATO PT



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

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.*

L'appartamento e la cantina sono ubicati nel centro storico di Vasto, e sono ricompresi all'interno di un edificio signorile in mattoni costruito tra la fine dell'ottocento e i primi decenni del '900, dunque anteriore al 1.9.1967 .

Quindi, come noto per gli edifici anteriori a questa data, l'immobile non è stato assentito mediante Permesso di Costruire, e ad oggi non è nemmeno dotato di Certificato di Agibilità.

L'appartamento non è stato oggetto di condono edilizio.

Non sono state assentite nel tempo modifiche allo stato interno dei luoghi dell'appartamento e presso gli uffici comunali esiste solo una pratica del 2022, relativa a tutto l'immobile per la realizzazione del superbonus edilizio, che è stata archiviata⁷.

VERIFICA SULLA PRESENZA DI ABUSI EDILIZI

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;*

Dal riscontro dello stato dei luoghi, a seguito di operazioni di rilievo 1° accesso⁸, e dal confronto con tutta la documentazione in mio possesso, sono presenti opere abusive⁹ all'interno del BENE IMMOBILIARE PIGNORATO.

OPERE ABUSIVE INTERNE:

Partendo dallo stato dei luoghi odierno dell'immobile e dalle caratteristiche morfologiche dell'epoca di realizzazione, avendo poi unicamente la disponibilità di una planimetria catastale (non probatoria), perché siamo in assenza di un ultimo stato legittimato corrispondente a pratica edilizia abilitativa comunicata agli uffici comunali, si possono

⁷ Prot. 74206 del 25.11.2022 CILA per Ristrutturazione edilizia di miglioramento sismico ed efficientamento energetico DL 30-2020 e l. 77/2022 committente amministratore di condominio ██████████ - Pratica Archiviata.

ALLEGATO 11_ELENCO PRATICHE EDILIZIE

⁸ ALLEGATO 9_VERBALE DI ACCESSO

⁹ALLEGATO 14_PLANIMETRIE DELLE DIFFORMITA'



comunque evidenziare delle difformità interne non autorizzate da alcun atto amministrativo, che sono in evidente contrasto con la tipologia costruttiva originaria e che corrispondono in:

- diversa ripartizione dei vani interni e realizzazione di un soppalco con modifica di destinazione d'uso dei locali.

Come rappresentato nelle planimetrie allegate ALLEGATO 12_PLANIMETRIA IMMOBILE PIGNORATO P1 e ALLEGATO 14_PLANIMETRIE DELLE DIFFORMITA' le variazioni interne riguardano unicamente l'appartamento al primo piano e corrispondono alla chiusura di porte di accesso o di separazione tra ripostigli e alla creazione di sottili tramezzi per dividere il salotto dal corridoio.

Ma l'abuso più cospicuo, reso evidente anche dal confronto con le planimetrie dei piani successivi, è la creazione di un soppalco abusivo, una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso¹⁰.

Un soppalco, posto in fondo al corridoio sul retro dell'appartamento, che suddivide il volume della originaria cameretta in 2 ambienti sovrapposti collegati da una scala prefabbricata in legno.

Gli ambienti creati sono: dei vani ripostiglio posti al piano inferiore e lo spazio soppalco utilizzato come camera matrimoniale e cabina armadio a vista, posto al piano superiore. Il nuovo ambiente creato sul soppalco, è stato dotato di impianti di illuminazione e di condizionamento meccanico della temperatura e consta anche di due finestrelle preesistenti.

Entrambe gli ambienti creati non hanno i requisiti di abitabilità per superficie aeroilluminante ma soprattutto per mancanza di altezza adeguata. Infatti dalla divisione del precedente doppio volume della cameretta sono stati realizzati due spazi con un'altezza di 2,00 m nella parte inferiore e 1,90 m di altezza nella parte superiore del soppalco come si nota in ALLEGATO 12_PLANIMETRIA IMMOBILE PIGNORATO P1 planimetria del soppalco.

Questa diversa ripartizione interna con modifica non essenziale di destinazione d'uso non è avvenuta mediante alcun tipo di titolo abilitativo.

E' possibile sanare gli abusi edilizi presenti nel BENE IMMOBILIARE PIGNORATO.

Per sanare gli abusi dobbiamo comunque tenere conto che l'immobile ricade all'interno del Centro storico di Vasto, ed è quindi soggetto alla normativa del PRG Piano Regolatore di Vasto relativa alla zona A1_Nucleo Antico.

Le modifiche sono opere interne, che non hanno comportato un incremento del volume né della superficie effettivamente fruibile, perché hanno un'altezza modesta, una scarsa illuminazione, quindi non comportano un incremento della superficie abitabile a tutti gli effetti; esse sono inoltre consentite dalla tipologia di Fusione degli edifici ricadenti all'interno del PRCS Piano di Recupero del Centro Storico di Vasto nella Tavola 11 bis e normati dall'art. 22¹¹ delle NTA del PRCS.

¹⁰Soppalco come definito dal REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE di Vasto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019, modificato con deliberazione del CC n. 75 del 06.08.2021.

Soppalco come definito dalle NTA del PRG di Vasto art. 51 Art. 51 - Soppalco 1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale intermedio a "balconata aperta". Tale struttura deve essere limitata in estensione a 2/3 della Sun, in modo da aprirsi su un residuo spazio, a tutta altezza, della superficie di almeno 1/3 rispetto alla totale superficie in pianta del locale. L'altezza del semipiano inferiore deve essere maggiore o uguale a mt.2,40.



Questo ci porta a individuare l'abuso come difformità parziali di interventi i di manutenzione straordinaria (art 3, 1 lettera b del testo unico dell'edilizia) eseguiti in assenza dalla segnalazione certificata di inizio attività.

E' dunque possibile presentare una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e si stima in 1.032 € l'importo dell'oblazione per sanare detti abusi¹².

A seguito della sanatoria edilizia dovrà essere poi presentato apposito accatastamento, con aggiornamento di planimetria docfa (causale diversa distribuzione spazi interni), e dovrà essere avviato il procedimento amministrativo per la richiesta di agibilità parziale per certificare l'esistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati nonché certificato di idoneità statica emesso da tecnico abilitato.

Oneri che si stimano in :

- 1500 € l'importo per la redazione del progetto di Segnalazione certificata in sanatoria e per la redazione della Segnalazione certificata per l'agibilità parziale¹³ relativa a singole unità immobiliari.
- 300 € l'importo per la Dichiarazione di idoneità statica
- 200 € l'importo per la Dichiarazione di conformità o rispondenza degli impianti
- 150 € l'importo per i diritti di segreteria SCIA Agibilità'
- 350 € l'importo per la redazione dell'attestato di qualificazione energetica
- 450 € l'importo per la redazione dell'accatastamento
- 50 € l'importo per i diritti sister di accatastamento

Per un totale di circa 3.000,00 € tra oneri e costi di redazione e presentazione della sanatoria degli abusi.

Il proprietario dell'immobile dovrà prevedere per i luoghi un nuovo uso tenendo conto gli spazi creati dal soppalco sia sul piano inferiore che superiore dovranno essere utilizzati e accatastati solo come spazi accessori, lavanderia, stenditoio o ripostiglio.

¹¹ Articolo 22 del PRCS di Vasto punto 4.1 edificio di fusione (in cartografia segnati in color B/N rigato) Si tratta di edifici singoli in genere modulari, accoppiati (fusi) mediante interventi di ristrutturazione e di trasformazione da alloggi individuali su uno o due piani, ristrutturati, spesso sopraelevati di un piano, trasformati in case ad appartamenti. Si possono ritenere storicizzati anche se costruiti fra la fine dell'ottocento e i primi decenni del '900. Valgono i principi individuati per le tipologie modulare inferiore e modulare superiore. Sono ammessi -con opportuni accorgimenti- aumenti di volumetria nel rispetto delle indicazioni fornite dai grafici, dalla Relazione e dalle presenti norme. Interventi ammessi: riqualificazione / ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico e nuove opere parziali.

¹² art 36 bis del testo unico dell'edilizia del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

¹³ (articolo 24, comma 4, lettera a) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia



VERIFICA SULLA PRESENZA DI USI CIVICI, CENSO O LIVELLO

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;

Il BENE IMMOBILIARE PIGNORATO non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

VERIFICA SULLE SPESE DI MANUTENZIONE O GESTIONE

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.

A seguito di contatti con l'amministratore di condominio la dott.ssa [REDACTED] non esistono sul BENE IMMOBILIARE PIGNORATO spese straordinarie deliberate e già approvate per la manutenzione del condominio. Esiste una delibera di condominio del 10/5/2024 ore 18.00 validamente costituita (788,51 millesimi) e approvata all'unanimità circa per il rifacimento del tetto a firma del tecnico arch. M. Di Tullio, ma è ancora in attesa di preventivi da ditte fiduciarie.

Le rate ordinarie non sono saldate e risulta un debito complessivo di 1.655,00 € (relativo alle rate 1 e 2 del 2023, e alle rate 3 e 4 del 2024)

L'importo annuo delle spese di gestione è pari a 690,00 €

PROPRIETÀ E COMUNIONE

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.

Il BENE IMMOBILIARE PIGNORATO, che come già detto è composto da un APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E UNA CANTINA AL PIANO TERRA censiti nella stessa particella Foglio 37 p.lla 729 sub 12, non ha ulteriori comproprietari oltre al debitore il sig. [REDACTED]. Detto bene è divisibile sotto l'aspetto strutturale e funzionale, ma si ritiene non opportuno economicamente la realizzazione di porzioni godibili autonomamente.

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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.

Dalla ispezione ipotecaria si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti sull' IMMOBILE PIGNORATO oggetto della presente procedura esecutiva:

■ ATTO GIUDIZIARIO di pignoramento degli Immobili per Tribunale di Vasto presentato al n. 1 in data 12/04/2024 reg. gen. n. 7070 al R.P 5562, a favore di [REDACTED]



01/05/1968 per la quota di 1/1 l'immobile al Catasto Fabbricati Vasto Foglio 37 p.la 729 sub 12. Per una somma di 105.892,032 € oltre a interessi e spese, e successive occorrenze¹⁴.

- ATTO AMMINISTRATIVO di compravendita del 05/01/2000 notaio Germano De Cinque rep. 43391 registrazione del 1/2/2000 R.G. 1530 R.P. 1181 a favore di signor [REDACTED], contro la signora [REDACTED] la quota di 1/1 l'immobile al Catasto Fabbricati di Vasto Foglio 37 p.la 729 sub 12.¹⁵
Per una somma di 94,500,00 lire.

- ATTO AMMINISTRATIVO di compravendita del 22/04/1998 notaio Manuela Carmina rep. 6598 registrazione del 19/05/1998 R.G. 6464 R.P. 4971 a favore la signora [REDACTED] la quota di 1/1 contro la [REDACTED] e il signore [REDACTED] l'immobile al Catasto Fabbricati di Vasto Foglio 37 p.la 729 sub 18 e sub 19.¹⁶

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il BENE IMMOBILIARE PIGNORATO non è occupato da persone diverse dal proprietario. Come dalla documentazione del certificato di Residenza e di Stato di famiglia¹⁷ risultano abitare nell'immobile:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

¹⁴ ALLEGATO 7_ATTO PIGNORAMENTO 27 3 2024 DOC_1746684149

¹⁵ ALLEGATO 6_ATTO NOTARILE PUBBLICO 5 1 2000 DOC_1746683034

¹⁶ ALLEGATO 5_ATTO NOTARILE PUBBLICO 22 4 1998 DOC_1746698065

¹⁷ ALLEGATO 8_STATO DI FAMIGLIA



LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

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 pende procedura di rilascio ed i relativi termini.*

A seguito di richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Vasto non si sono riscontrate locazioni sulla particella e sul proprietario¹⁸.

MODALITÀ DI VENDITA

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

Nel caso specifico di pignoramento si propone la vendita dell'immobile in un unico lotto. Il LOTTO UNICO riguarderà l'appartamento ubicato al P1 e cantina al PT.

- LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E CANTINA AL PIANO TERRA

Ubicazione: località C.so Plebiscito n. 28 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 37 p.Illa 729 sub 12 Rendita: Euro 433,82 Categoria: A/4 Classe: 3

Consistenza: 8 vani Dati di superficie: 165 mq.Totale escluse aree scoperte 164 mq

Le trascrizioni pregiudizievoli sul LOTTO UNICO sono:

- ATTO GIUDIZIARIO di pignoramento degli Immobili per Tribunale di Vasto presentato al n. 1 in data 12/04/2024 reg. gen. n. 7070 al R.P 5562, a favore

per la quota di 1/1 l' immobile al Catasto Fabbricati Vasto Foglio 37 p.Illa 729 sub 12¹⁹.

¹⁸ ALLEGATO 10_AGENZIA DELLE ENTRATE.pdf

¹⁹ ALLEGATO 7_ATTO PIGNORAMENTO 27 3 2024 DOC_1746684149



RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

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.

LOTTO UNICO

L'area in oggetto ricade urbanisticamente²⁰ in:

- zona A1_Nucleo Antico e di valore storico ambientale con i requisiti normati dall'art. 91 delle NTA del P.R.G di Vasto.

L'area soggetta anche alle norme del PRCS di Vasto ricadendo all'interno del Articolo 22 punto 4.1 Edificio di fusione.

L'immobile non è nato mediante licenza edilizia o permesso a costruire vista l'epoca di costruzione databile tra la fine ottocento e i primi decenni del '900.

E' dotato di planimetria catastale con denuncia di variazione del 4.1.2000 ma senza accompagnamento di pratica edilizia, ed è inoltre sprovvisto di Certificato di Agibilità e certificato di prestazione energetica.

Il palazzo signorile dove si trova l'immobile pignorato è costituito da 4 livelli con affaccio principale su Corso Plebiscito ed è situato tra il teatro Rossetti e il Comune di Vasto.

Il prospetto principale è dotato di particolari architettonici di rilievo, con l'utilizzo di un materiale lapideo riscontrabile sulle cornici dei portoni e delle finestre, sulle trabeazioni o per i capitelli posti sulle paraste e nel loro basamento, la pietra è riscontrabile anche sul cornicione, nelle fasce marcapiano, e nello zoccolo dell'edificio; il palazzo è arricchito da un bugnato al piano terra e la facciata è accompagnata da 3 balconcini al primo piano e uno al piano nobile. L'ultimo piano è di scarso pregio ed è difforme dal contesto che è invece costruito interamente da mattoni a faccia-vista di buona fattura.

Lo stato complessivo è di cattiva conservazione del fronte principale, e come da segnalazione dei coinquilini del terzo piano, il tetto necessita di un ristrutturazione edilizia con intervento di miglioramento sismico e termico.

Il BENE IMMOBILIARE PIGNORATO è costituito da un appartamento, ubicato al piano primo e una cantina particolarmente angusta, ubicata al Piano Terra dopo l'androne di ingresso comune ben illuminato dall'alto.

Vi si accede solo da una scala centrale perché l'immobile è sprovvisto di ascensore.

L'immobile è stato compravenduto nel tempo almeno due volte, una prima volta nel 1998 e l'ultima volta nel 2000 acquistato per 94 milioni e 500 mila lire.

E' abitato dall'attuale proprietario, che ne possiede l'intera proprietà, dalla consorte e dalle due figlie.

²⁰ ALLEGATO 16 CDU



L'appartamento ruota attorno al corpo del vano scale che si sviluppa per tutta l'altezza dell'androne; originariamente doveva essere diviso in almeno 2 unità, oggi fuse, che sono unite da un corridoio continuo, che serve i vani abitativi posti all'esterno per cercare luce.

Misura circa 121,7 mq di superfici utile netta SUN, è costituito attualmente da un'ampia sala da pranzo con cucina di 26,4 mq, di 3,4 m di altezza e provvista di 1 finestra, e di 1 balconcino con piccolissimo terrazzo di circa 1,5 mq; un soggiorno di 11,4 mq e una camera principale di 21,1 mq, di 3,0 m di altezza, anch'essi dotati dei medesimi balconcini affacciati su Corso Plebiscito, e insistenti sul fronte di principale di pregio.

Dall'ingresso si giunge sull'esteso corridoio di 23,5 mq e, svoltando a destra si raggiunge la parte retrostante l'immobile dove sono presenti un bagno di 7,3 mq, un ripostiglio utilizzato come studio di 5,7 mq e un ulteriore bagnetto/lavanderia di 4,6 mq.

Continuando il corridoio si giunge a un ulteriore ripostiglio di 12,2 mq in comune con la camera principale, e infine in un vano di 9,5 mq, che precedentemente era accatastato come camera singola, ma oggi è usato come ulteriore ripostiglio, con armadi a muro lungo il perimetro.

Questo vano, insieme al ripostiglio di collegamento tra il corridoio e la camera principale è stato soppalcato abusivamente e oggi consta di un'altezza di soli 2,0 m.

Oggi rispetto al passato risulta ospitare un collegamento verticale, eseguito per mezzo di scale prefabbricate in legno, poste di fronte a una finestra con sbarre e con un affaccio mediocre.

A detta superficie utile netta dell'immobile originario andrà aggiunta anche la superficie del soppalco abusivo di 21 mq; il soppalco è stato attrezzato come camera matrimoniale, ed è in continuità con uno spazio utilizzato come cabina armadio-locale di sgombero, ma risulta mal distribuito e difficilmente praticabile. E' comunque dotato di impianto di condizionamento, luci e televisione, ma risulta essere molto basso, con un'altezza di solo 1,9 m; con la finestra principale posta sulle scale, nonostante altre due finestrelle preesistenti, risulta tra l'altro male illuminato da luce naturale.

La cantina invece, posta al piano terra, in fondo all'androne di accesso, sotto le scale, consta di una superficie di 13,0 mq; essa risulta di scomoda accessibilità, infatti il percorso di accesso avviene tramite una porticina di 1,6 m di altezza.

- Calcolo del valore

Principiamo il procedimento di stima valutando a norma dell'art. 15 c.p.c. il valore della causa in oggetto; si valuta:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E CANTINA AL PIANO TERRA

Ubicazione: località C.so Plebiscito n. 28 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 37 p.lla 729 sub 12 Rendita: Euro 433,82 Categoria: A/4 Classe: 3

valore 433,82 € *200= 86.764,00 €

Per determinare il valore attuale dell'immobile, il criterio che il sottoscritto CTU ha provveduto adottare è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita tra beni analoghi a quello di stima nella medesima zona, e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato



Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La stima terrà conto anche di queste considerazioni positive: il prospetto di qualità e le finiture interne di buon livello, lo sviluppo articolato in un solo livello, la buona posizione nel centro, la presenza di molti parcheggi pubblici anche se a pagamento, la discreta panoramicità dell'affaccio, e la presenza di piccole attività commerciali; ma anche di questi aspetti negativi: l'età di costruzione, il livello manutentivo complessivo esterno scadente con la imminente ristrutturazione del tetto a causa di infiltrazioni, la cattiva e confusionaria distribuzione degli spazi interni, il ristretto numero di camere abitabili rispetto ai mq complessivi, l'assenza di terrazze abitabili, l'assenza di ascensore, lo scarso affaccio dei vani retrostanti.

Le tabelle OMI²¹ per questa zona codice B1 Fascia centro storico, individuano per le abitazioni di tipo economico, a cui facciamo riferimento, la cifra massima di 1150 €/mq, e minima di 770 €/mq. Per una media di 960 €/mq che, attraverso un coefficiente di conversione relativo alla classe catastale di 1,05, sarà pari a 1008 €/mq.

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari²² che operano nell'ambito territoriale del comune di Vasto, risulta che, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo medio riferito al Metro Quadrato per immobili ubicati nel medesimo quartiere o prossimo a quello in esame, si attesta al massimo sui 800 €/mq²³.

Il valore di stima proposto si attesta quindi a 904 €/mq media tra valore medio OMI e valore commerciale.

Per detta stima ricordiamo che, relativamente al calcolo della superficie, poiché l'unità immobiliare è composta complessivamente dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare con opportuni coefficienti di ragguaglio dette superfici accessorie: composte da balconate, a quella principale: composta da stanze abitabili e bagni o a quella per pertinenze esclusive: soffitte.

Assumendo il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di un immobile urbano a destinazione residenziale si ottiene:

- VANI PRINCIPALI²⁴ : $161,4 \text{ mq} \times 100\% = 161,4 \text{ mq}$
- PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE A SERVIZIO: $4,5 \text{ mq} \times 30\% = 1,35 \text{ mq}$
- PERTINENZE ORNAMENTO ESCLUSIVO²⁵ : $13 \text{ mq} \times 25\% = 3,25 \text{ mq}$

²¹ ALLEGATO 26 OMI QUOTAZIONE IMMOBILIARE

²² Appartamento largo Siena 1, Centro Storico: 166 m², 5+ locali, Piano 1,2 bagni, € 125.000 Immobiliare.it _rif.: V 024
Casa indipendente in vendita in via tacito: 110 m², 4 locali, costruito nel 1900 da ristrutturare, 2 bagni_ 75.000 € _ Vendo e Affitto_ rif.: V 933/23

Casa indipendente in vendita in corso Plebiscito s.n.c: 80 m², 3 locali, cantina di proprietà di circa 20 mq_ 38.000€
IconaCasa rif.: Rif. N32254

Appartamento in vendita a Centro Storico: 350 m² 7 locali, 2 bagni 2^o piano senza ascensore, Da ristrutturare 190.000 €_
Professionalcasa, rif.: Va0022

Quadrilocale corso Dante, Centro Storico, Vasto: 120 m² 4 locali No Ascensore da ristrutturare € 75.000 _ immobiliare.it_
rif.: CH10845589

Quadrilocale via Bebbia 7, Centro Storico, Vasto: 90 m² 4 locali Piano 1 No Ascensore, tutelato sovrintendenza,
Ristrutturato € 130.000_ immobiliare.it _rif.: V-638

²³ Non appare verosimile a questo CTU la cifra con cui è stato proposto in passato per la vendita l'immobile pignorato:
Appartamento corso Plebiscito, Centro Storico, Vasto, rif. V 330 per una sup. commerciale di 170 mq a circa € 270.000
ovvero 1721 €/mq.

²⁴ In tale superficie vengono considerati anche i muri interni e perimetrali per uno spessore massimo fino a 50 cm. La superficie viene conteggiata per quella effettiva al 100%.

²⁵ E' qui necessario distinguere se trattasi di balconi/terrazzi comunicanti o meno con i locali principali. Poiché si tratta di loggia, veranda e terrazza comunicante direttamente con il piano terra o con il piano semiinterrato vengono computati nella misura del 30% sino ad una superficie di mq. 25; e invece oltre la quota eccedente i 25 mq si computa la superficie al 10%.



Andando quindi a sommare i metri quadrati ottenuti dalle precedenti percentuali si ottiene la cosiddetta superficie omogeneizzata (So) dell'unità immobiliare:

So = 166 mq

Si ottiene il seguente valore di mercato del solo bene immobiliare con pertinenze e annessi:
166 mq x 904 €/mq = 150.064,00 €

Al valore stimato per un totale di 150.064,00 € bisogna sottrarre, 3.000,00 € per spese tecniche, certificazione degli impianti, accatastamento e agibilità, 1.032,00 € di oneri di regolarizzazione e le rate non pagate gravanti sul condominio di 1.655,00 € euro, raggiungendo così la cifra di 144.377,00 € .

Quindi il valore di mercato dell'immobile del BENE IMMOBILIARE PIGNORATO è per arrotondamento pari a: 144.400,00 €.

RILIEVI DEL BENE

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.

Mediante formale richiesta di accesso, e dopo appuntamento telefonico con il proprietario è stato possibile accedere al BENE IMMOBILIARE PIGNORATO.

Le operazioni di rilievo e quelle fotografiche sono state eseguite in presenza del debitore,

[REDACTED]

[REDACTED], che ha permesso il corretto svolgimento delle operazioni peritali. Il proprietario ha firmato il verbale n. 1° del sopralluogo²⁶, anche in presenza del custode nominato dal tribunale la dott.ssa Natascia Russo.

NOTIFICA AI CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI EX ART. 498

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

Dagli atti presenti nel fascicolo a me consegnato non risultano creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c..

Esiste unicamente un atto di intervento²⁷ del 27.6.2024 [REDACTED]

²⁶ ALLEGATO 9_VERBALE DI ACCESSO

²⁷Statuizioni di cui alla Sentenza n° 107 / 2022 del 05.10.2022, il Tribunale di Vasto



SCHEDA PER L'AVVISO PUBBLICITARIO

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.

BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

Ubicazione: Località C.so Plebiscito n. 28 Vasto - 66050 – CH

Dati catastali: - APPARTAMENTO e CANTINA distinto in catasto Urbano di Vasto al Foglio 37 p.IIa 729 sub 12 (Piano 1-PT), categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, dati di superficie: 165 mq.Totale escluse aree scoperte 164 mq Rendita: Euro 433,82

Occupanti: l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Descrizione: L'appartamento è ubicato in un palazzo signorile del centro storico di Vasto in attesa di ristrutturazione esterna. E' costituito da un livello unico di superficie utile netta 142.7 mq e una cantina al piano terra di 13 mq.

Conformità: l'immobile ha un soppalco abusivo al suo interno sanabile. Necessita di sanatoria edilizia, nuova presentazione di accatastato della planimetria e di certificato di agibilità.

Anno di costruzione: ante 1942

Prezzo: 144.400,00 €.

CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Acquisisca, ove necessario, l'atestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Solo dopo pratica di sanatoria edilizia sarà possibile ottenerlo.



RILIEVI FOTOGRAFICI

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e



dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.)

1. FOTO AEREA INQUADRAMENTO



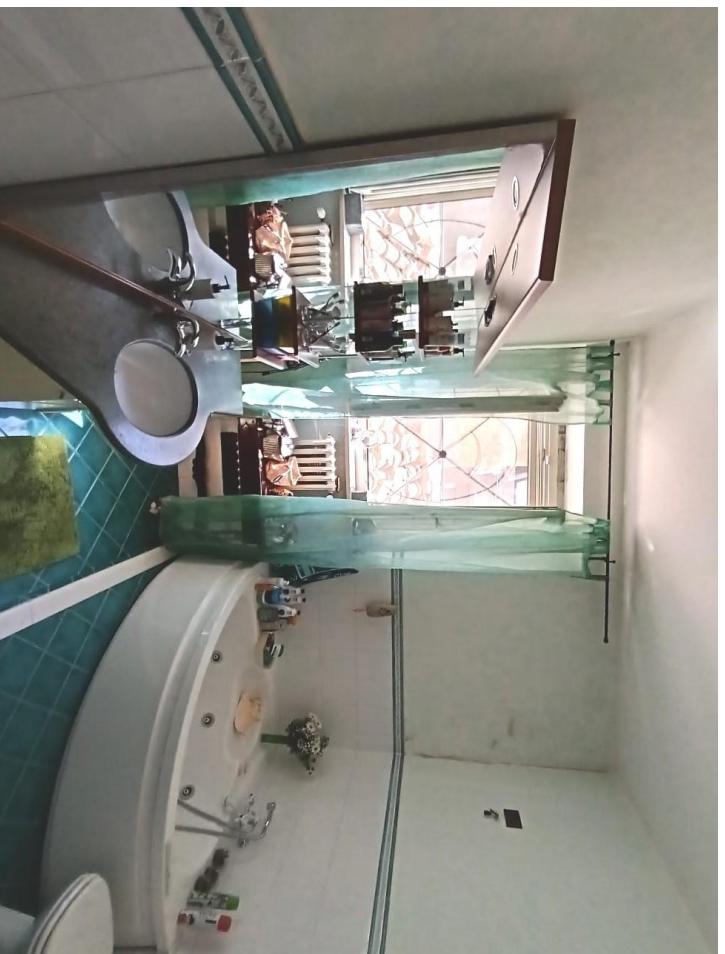
2. FOTO ESTERNO UBICAZIONE APPARTAMENTO P1



3. FOTO INTERNOSALA DA PRANZO CUCINA



4. FOTO INTERNOBAGNO PRINCIPALE



5-6. FOTO INTERNO SOPPALCO ABUSIVO PIANO SUPERIORE (adibito a camera)



6-7. FOTO INTERNO SOPPALCO ABUSIVO PIANO INFERIORE (locali adibiti a ripostiglio)





8. FOTO INTERNO SOGGIORNO



9. FOTO ESTERNO BALCONCINO



10. FOTO INTERNO ANDRONE



11. FOTO INTERNO CANTINA



Ritenuto
di aver



svolto completamente il mandato ricevuto, procedendo contestualmente alle comunicazioni previste dall'art 173 c.p.c, rassegno la presente relazione e allego di seguito tutta la documentazione citata.

Vasto, lì 5 SETTEMBRE 2024
Arch. Ph.D. Piernicola CARLESÌ



ALLEGATI :

ALLEGATO 1_VISURA F. 37 Plla 729 Sub 1
ALLEGATO 1 bis_VISURA SINTETICA F. 37 Plla 729 Sub 12
ALLEGATO 2_MAPPA F. 37 Plla 729 Sub 12
ALLEGATO 3_PLANIMETRIA F. 37 Plla 729 Sub 12 PLN_208149943_1
ALLEGATO 4_ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 5 1 2000 REP 43391 RACC 16993
ALLEGATO 5_ATTO NOTARILE PUBBLICO 22 4 1998 DOC_1746698065
ALLEGATO 6_ATTO NOTARILE PUBBLICO 5 1 2000 DOC_1746683034
ALLEGATO 7_ATTO PIGNORAMENTO 27 3 2024 DOC_1746684149
ALLEGATO 8_STATO DI FAMIGLIA
ALLEGATO 9_VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 10_AGENZIA DELLE ENTRATE
ALLEGATO 11_ELENCO PRATICHE EDILIZIE
ALLEGATO 12_PLANIMETRIA IMMOBILE PIGNORATO P1
ALLEGATO 13_PLANIMETRIA IMMOBILE PIGNORATO PT
ALLEGATO 14_PLANIMETRIE DELLE DIFFORMITA'
ALLEGATO 15_TABELLA OMI

