

**TRIBUNALE DI VASTO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 23/2022 RGE**

**Giudice Dott. Italo Radoccia**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

**ALLEGATO "m"**  
**COPIA RELAZIONE CON MASCHERAMENTO DATI SENSIBILI**

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

TRIBUNALE DI VASTO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 23/2022 RGE

Giudice Dott. Italo Radoccia  
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Stima dei beni pignorati

Promossa da

[REDACTED]  
iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED]  
[REDACTED] qui rappresentata da [REDACTED]  
[REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED]

Ed come creditori iscritti

[REDACTED], in persona del sottoscritto Procuratore Speciale [REDACTED]  
[REDACTED], elettivamente domiciliata ai fini della presente  
istanza in [REDACTED]

Contro

• [REDACTED]  
• [REDACTED]  
entrambi residenti in [REDACTED] i quale sono rappresenti e difesi  
giusta procura [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio

[REDACTED]

## 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. 13
6. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 15
7. CONCLUSIONE.....	pag. 58

### ALLEGATI

- a) Nomina, Accettazione Incarico e Verbale Udienza del 24/05/2024;
- b) Inizio Operazioni Peritali CTU;
- c) Verbale Operazioni Peritali;
- d) Rilievo stato di fatto;
- e) Estratto di Mappa Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 Part. 2038;
- f) Visura Fg. 7 Part. 2038 Sub.10;
- g) Schede accatastamento Fg. 7 Part. 2038 Sub.10;
- h) Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di San Salvo;
- i) Stralcio P.R.G. Comune di San Salvo - Zonizzazione;
- j) Oneri 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 [REDACTED]

(CH), con riferimento alla nomina del 12/05/2023 da parte del Giudice Dott. Tommaso David per il mandato della CTU -PROCEDURA ES. IMM. n°23/2022 RGE- ed accettata il giorno 22/05/2023 presso detto Tribunale,

Il sottoscritto [REDACTED]

[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 12/05/2023 da parte del Giudice Dott. Tommaso David per il mandato della CTU -PROCEDURA ES. IMM. n°23/2022 RGE- ed accettata il giorno 22/05/2023.

Il Giudice fissata -in data 24/05/2024- l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita (dopo sospensione della procedura e ripresa della stessa) al 10/01/2025 ore 09:15 "disponendo che l'esperto stimatore provveda a comunicare la perizia alle parti almeno 30 gg. prima dell'udienza" e pertanto fissando il termine ultimo per il deposito della relazione peritale contenente le risposte ai quesiti di rito al 10/12/2024.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato

"Nomina, Accettazione Incarico e Verbale Udiienza del 24/05/2024 " – 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 descrive il bene oggetto di pignoramento per 1/2 ciascuno della piena proprietà, di [REDACTED]

[REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni e più precisamente l'immobile su cui grava ipoteca volontaria n. [REDACTED]

[REDACTED] e così iscritto nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [REDACTED]

- Unità immobiliare composta da 6 vani e posta al piano 4, sita in San Salvo (CH), Via Montegrappa n.37, identificata al Catasto di detto Comune, al fg. 7, p.lla 2038, sub 10, cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 6, Piano 4, R.C. €. 387,34, il tutto salvo errori, nulla escluso e tutto ivi compreso, pertinenze e beni in comune inclusi.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievo stato di fatto" – Allegato "d"

"Estratto di Mappa Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 Part. 2038" – Allegato "e"

"Visura Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – Allegato "f"

"Schede accatastamento Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – 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 dell'immobile;
- rilievo metrico;
- acquisizione della documentazione presso N.C.E.U. di Chieti, al fine di verificare se i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento fossero rispondenti allo stato di fatto;
- acquisizione della documentazione presso gli uffici del Comune di San Salvo al fine di verificare l'epoca di costruzione dell'immobile, 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 **03** del mese di **luglio** dell'anno **2024** alle ore 15:00, io sottoscritto [REDACTED], nominato CTU nella PROCEDURA ES. IMM. n°23/2022 RGE dal Giudice Dott. Tommaso David, mi recavo presso l'immobile oggetto di stima, così come concordato con le parti tramite [REDACTED] quale difensore dei soggetti pignorati, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

A detto sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono intervenuti:

- [REDACTED] residente in [REDACTED] nella qualità di parte esecutata;

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

La planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. di Chieti, risulta anch'essa difforme allo stato di fatto esaminato in fase di sopralluogo ma altresì simile (per distribuzione e parti scoperte) all'ultima pratica edilizia depositata in Comune di San Salvo - [REDACTED].

Tali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito considerando la possibilità o meno, di eventuali sanatoria.

Il tutto come meglio indicato sugli allegati

"Inizio Operazioni Peritali CTU" – **Allegato "b"**

"Verbale Operazioni Peritali" – **Allegato "c"**

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

"Schede accatastamento Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – **Allegato "g"**

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

#### 4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta ubicata nel comune di San Salvo (CH) alla Via Montegrappa n. 37, una delle arterie che taglia la Città e che permette la connessione tra zone come quella industriale, Via Trignina ed il centro abitato.

Tale zona, nata come espansione a ridosso del Centro Storico, ad oggi risulta essere una zona molto prolifica, viva e ricca di servizi e non più ai margini della città se pur mantenendo nelle sue vicinanze zone verdi.

Tale posizione, definibile come zona appetibile e di valore del Comune di San Salvo, non si trova nella zona identificata Centro Storico dal vigente P.R.G. ma il fabbricato su cui insiste il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona 1.1.3 -Struttura insediativa consolidata del Capoluogo-** del Vigente P.R.G del Comune di San Salvo.

Tale zona è quindi da considerarsi ben servita dal punto di vista dei collegamenti sia per la presenza di numerose attività commerciali situate lungo tutta Via Montegrappa e la vicina Via di Montenero nonché la vicinanza a punti strategici quali Poli Scolastici, Farmacie, supermercati della grande distribuzione etc.

L'alloggio oggetto di pignoramento è parte integrante di un edificio plurifamiliare denominato Condominio "DIANA" e realizzato a cavallo degli anni '74/'75 e risulta composto da un Piano seminterrato e 5 piani fuori terra con ingresso comune a Piano Terra. Detto edificio risulta privo di ascensore e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere collocata proprio all'ultimo piano, Piano 4° dello stabile ed indicata come:

- *Unità immobiliare sita in San Salvo (CH), Via Montegrappa n.37, piano 4, identificata al NCEU di Chieti fg. 7, p.IIa 2038, sub 10, cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 6, R.C. €. 387,34.*

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Estratto di Mappa Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 Part. 2038" – **Allegato "e"**

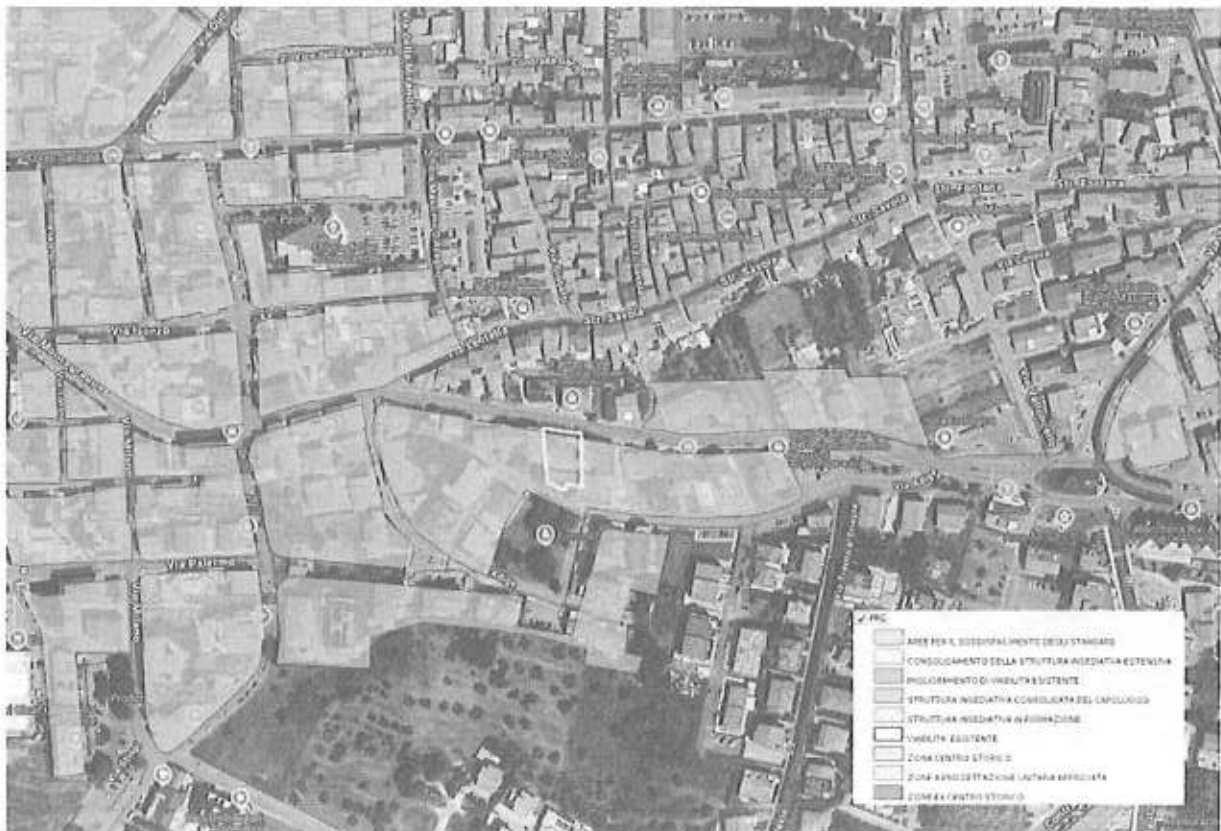
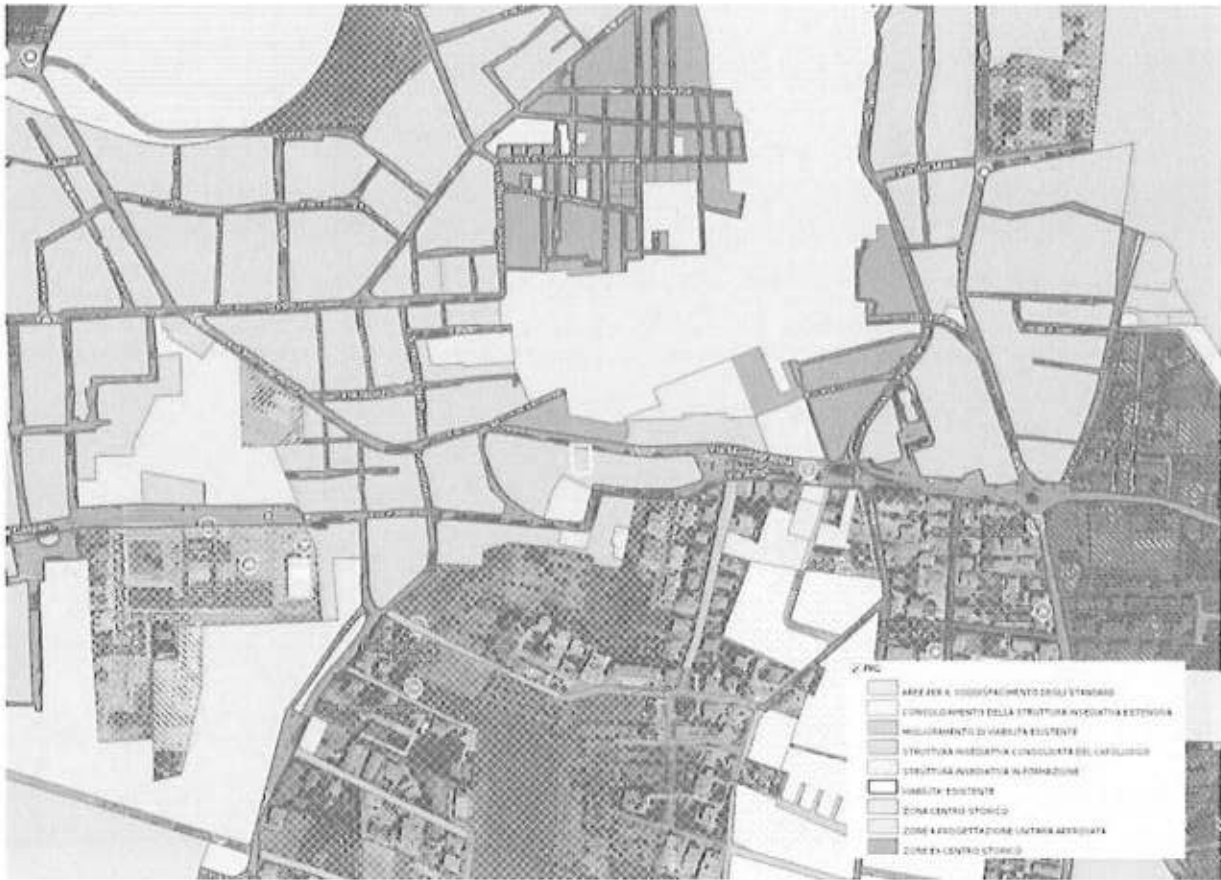
"Visura Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – **Allegato "f"**

"Stralcio P.R.G. Comune di San Salvo - Zonizzazione" – **Allegato "i"**

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 7 Part. 2038



STRALCIO PRG  
 Individuazione bene oggetto di pignoramento Fg. 7 Part. 2038





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

- Foglio 7, Particelle 2038 Sub 10  
Piano QUARTO  
APPARTAMENTO

L'edificio su cui insiste l'alloggio oggetto della presente procedura -denominato Condominio "Diana"-, risulta composto da un piano seminterrato con destinazione garage e 5 piani fuori terra destinati ad abitazione e realizzato tra gli anni '74/'75.

Superato l'ingresso su Via Montegrappa n. 37 e percorsa la scala comune a tutte le unità abitative, si giunge all'ultimo piano, identificato come Piano 4, ove si presenta l'accesso all'unità abitativa oggetto di valutazione, unica del piano. Si Noti che l'edificio è privo di ascensore o montacarichi atti al trasposto di persone e/o cose.

Superato l'*Ingresso* ci si trova davanti una unica grande Zona Giorno identificata, in fase di rilievo, come Zona *Cucina/Soggiorno*. Tale ambiente, a differenza della Zona *Ingresso* che presenta alcune problematiche di umidità sul solaio orizzontale superiore (copertura), risulta ben rifinito ed arredato in tutte le sue parti compresa una cucina con penisola, illuminazione a LED e zona relax con ampio divano. In essa è installata una caldaia a pellet che, collegato ai caloriferi posti nell'unità immobiliare che, svolge la funzione di riscaldamento (risulta installata anche una caldaia a gas utilizzata -a detta del soggetto pignorato presente durante il sopralluogo- per la sola produzione di ACS).

Rimanendo nella Zona *Cucina/Soggiorno*, questa risulta avere una tripla esposizione tramite infissi vetrati di ottima fattura e tre uscite che permettono l'accesso a 2 balconi sul lato Sud (opposti quindi a Via Montegrappa) ed un grande terrazzo di circa 40 mq sul lato Nord (lato Via Montegrappa a ridosso del vano scala condominiale e con parte in aggetto) che dona alla Zona *Cucina/Soggiorno* un valore aggiunto soprattutto nei periodi estivi vista la dimensione molto generosa e la possibilità di vivere appieno tale area privata.

Tornando verso la Zona *Ingresso* e superata una porta, si accede al resto dell'immobile addentrandosi in quella che può essere definita come Zona Notte.

Detta Zona risulta composta da due camere da letto (entrambi con uscita su balconi lato Sud -opposti quindi a Via Montegrappa-), un bagno con vasca, disimpegno ed un ripostiglio.

Nel Disimpegno di Zona Notte troviamo un'ulteriore uscita tramite porta-finestra in alluminio mono-vetro che permette l'accesso a quella che risulta essere una Veranda con struttura in legno installata su di un terrazzo speculare a quello presente nella Zona Giorno e di egual dimensioni (circa 40 mq).

Detta veranda, addossata ad una parete perimetrale ed al vano scala condominiale, presenta struttura in legno portante con copertura in legno, una finestra su lato ovest e due uscite lato Via Montegrappa che permettono l'affaccio su di una porzione di terrazzo rimasto scoperto/escluso dalla veranda stessa (e pertanto in questa fase da considerarsi come un balcone in aggetto).

In detta veranda trovano spazio anche strutture verticali atte alla realizzazione di pareti in cartongesso che ipotizzano un'eventuale divisione della stessa ma attualmente non terminate. Presenti nella veranda anche una caldaia addossata alla parete esterna (in direzione del ripostiglio) che funge per la sola produzione di ACS ed un serbatoio ad essa collegato.

In tutta l'unità immobiliare pignorata la pavimentazione risulta essere realizzata in grès porcellanato di colore scuro ad esclusione delle camere da letto in cui è presente laminato plastico effetto legno parquet.

L'illuminazione diurna è garantita da infissi realizzati in alluminio-legno taglio termico doppio vetro di ottima fattura (ad esclusione della porta-finestra in alluminio mono-vetro presente nel Disimpegno Zona notte che permette l'accesso alla veranda); sistemi

oscuranti esterni in plastica senza schiuma e tende interne di varia fattura ne garantiscono ombreggiamento e microclima interno.

L'intera unità immobiliare è provvista di impianti idonei (elettrico, idrico e fognante) e di impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria soddisfatto tramite la presenza di caldaia murale a Gas per la sola produzione di ACS, stufa a pellet collegata a corpi scaldanti in alluminio avente il compito di riscaldamento e nella Zona Giorno una PdC diretta (split) garantisce supporto in fase di riscaldamento nei mesi invernali ed aria condizionata nei mesi estivi (se pur obsoleta).

Durante il sopralluogo si sono riscontrate tracce di umidità sul solaio orizzontale di copertura dell'alloggio soprattutto in stanze come l'ingresso e la camera patronale; tali vetustà lasciano pensare a possibili infiltrazioni/difetti dovuti alla mancata manutenzione, negli anni, del tetto di copertura.

In **AMBITO COMUNALE**, cercando tra le diverse Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di San Salvo, 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) fornite dal Comune di San Salvo con Istanza di Accesso AGLI ATTI - Prot.19354 del 05/06/2024 risultano essere:

- **CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA** [REDACTED] "GARAGE PIANO SEMINTERRATO E UNITÀ ABITATIVA AL 4° PIANO" Intestata alla Ditta [REDACTED] conclusa in data [REDACTED].
- **SCIA** [REDACTED] "MANUTENZIONE STRAORDINARIA TERRAZZO" – SOSPESA PER MANCATA INTEGRAZIONE (ORMAI DECADUTA).

In **AMBITO CATASTALE** invece, detto CTU è risalito all'ultima planimetria in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti che risulta essere **planimetria del 13/04/1985** a firma del Geom. Luigi Cicchini.

Detta documentazione sarà utilizzata come comparazione per individuare le difformità riscontrate nel sopralluogo del 03/07/2024 sia a livello urbanistico che a livello catastale.

Tali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito.

#### Foglio 7, Particelle 2038 Sub 10

Ripartizioni e dimensione vani:

#### **Piano QUARTO**

*Abitazione H=2,75 mt.*

- Ingresso	=	9,45 mq;
- Cucina/Soggiorno	=	40,35 mq;
- Disimpegno	=	7,05 mq;
- Camera 1	=	16,00 mq;
- Camera 2	=	10,80 mq;
- Bagno	=	8,25 mq;
- Ripostiglio	=	1,75 mq;

---

Sup.Utile P.Quarto	=	93,65 mq.
S.Lorda P.Quarto	=	121,10 mq.
S.n.r. Terrazzi/Balconi	=	63,75 mq.
Sup.Utile VERANDA	=	36,40 mq.
Sup.Lorda VERANDA	=	37,10 mq.

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

- pavimentazione ambienti in grès porcellanato di colore scuro in tutta l'unità immobiliare ad esclusione della Camera1 e Camera2 ove è presente laminato plastico effetto legno parquet;
- rivestimento dei servizi igienici in ceramica chiara;
- pareti intonacate con discreta finitura a tonalità chiara ad esclusione della zona ingresso che presenta carta da parati di tonalità grigia rovinata in alcune parti;
- infissi esterni in alluminio-legno doppio-vetro taglio termico e realizzati con apertura ad anta singola o doppia ad esclusione dell'infisso di accesso alla veranda realizzato in alluminio mono-vetro taglio freddo e degli infissi Veranda realizzati in legno doppio-vetro. Tutti gli infissi sono correlati di tapparelle in plastica senza schiuma;
- infissi interni in legno di buona fattura;
- Aria condizionata (monsplif) motore esterno posizionato sul terrazzo Zona Giorno;
- Caldaia a Gas per la sola ACS e stufa a pellet per il riscaldamento collegati a radiatori in alluminio;
- Serbatoio acqua collegato a caldaia a gas posizionato all'interno della Veranda.

#### Difformità:

Ad oggi, in AMBITO COMUNALE, le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) fornite dal Comune di San Salvo con ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI - [REDACTED] risultano essere:

- CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA [REDACTED]  
"GARAGE PIANO SEMINTERRATO E UNITÀ ABITATIVA AL 4° PIANO" Intestata alla Ditta "[REDACTED]" conclusa in data [REDACTED].
- SCIA [REDACTED] "MANUTENZIONE STRAORDINARIA TERRAZZO" – SOSPESA PER MANCATA INTEGRAZIONE (ORMAI DECADUTA).

Confrontando quindi l'ultima pratica edilizia validata -CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n. [REDACTED]- con lo STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo, si sono evidenziate molteplici difformità e più precisamente:

- Diversa distribuzione interna nella Zona Ingresso con la realizzazione di pareti divisorie ed in tutta la Zona Giorno ove, con l'eliminazione di tramezzature leggere, è stato creato un unico grande ambiente tra Cucina e Soggiorno;
- Terrazzi aggettanti lato Via Montegrappa.  
I terrazzi addossati al vano scala condominiale che si aprono sul lato Nord risultano essere, nello stato di fatto, aggettanti (sporgenti) per circa 1,00 mt oltre il prospetto su Via Montegrappa.  
Tale condizione risulta difforme rispetto la Pratica in Sanatoria poiché detti terrazzi dovrebbero terminare sul filo della parete Nord in linea con in vano scala condominiale.
- Realizzazione di veranda chiusa con struttura in legno senza adeguata documentazione e/o permesso. Realizzata completamente in legno, risulta avere uscite vetrate lato Nord (Via Montegrappa) ed una finestra lato Ovest.  
Tale veranda, utilizzata come magazzino/camera hobby risulta avere partizioni non terminate al suo interno realizzate con struttura (profili/montanti) atti alla realizzazione di paramenti in cartongesso.

Tale veranda della superficie di circa 36,00 mq copre quasi interamente uno dei due terrazzi dell'alloggio lato Nord (via Montegrappa).

In AMBITO CATASTALE invece, l'ultima planimetria in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti che risulta essere [REDACTED].

Tale planimetria catastale, risulta difforme rispetto allo STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo ma contestualmente congrua all'ultima pratica edilizia -CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA [REDACTED] - in atti presso in Comune di San Salvo.

Pertanto si riscontrano le stesse difformità enunciate precedentemente ovvero:

- Diversa distribuzione interna nella Zona Ingresso con la realizzazione di pareti divisorie ed in tutta la Zona Giorno ove, con l'eliminazione di tramezzature leggere, è stato creato un unico grande ambiente tra Cucina e Soggiorno;
- Terrazzi aggettanti lato Via Montegrappa.  
I terrazzi addossati al vano scala condominiale che si aprono sul lato Nord risultano essere, nello stato di fatto, aggettanti (sporgenti) per circa 1,00 mt oltre il prospetto su Via Montegrappa.  
Tale condizione risulta difforme rispetto la Pratica in Sanatoria poiché detti terrazzi dovrebbero terminare sul filo della parete Nord in linea con in vano scala condominiale.
- Realizzazione di veranda chiusa con struttura in legno senza adeguata documentazione e/o permesso. Realizzata completamente in legno, risulta avere uscite vetrate lato Nord (Via Montegrappa) ed una finestra lato Ovest.  
Tale veranda risulta avere partizioni non terminate al suo interno realizzate con struttura (profili/montanti) atti alla realizzazione di paramenti in cartongesso.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

"Estratto di Mappa Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 Part. 2038" – **Allegato "e"**

"Visura Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – **Allegato "f"**

"Scheda accatastamento Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – **Allegato "g"**

"Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di San Salvo"  
– **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 e più precisamente:

- 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: Dott. NICCOLÒ TIECCO, Notaio in Perugia, che - alla data del 26/05/2022 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione dell'immobile pignorato, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

"[...]

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** [REDACTED]

Unep Tribunale di Vasto sede Vasto (Ch), [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per ½ ciascuno della piena proprietà, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto;

Il sottoscritto Notaio, Dott. Nicolò Tiecco

### CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH):

Foglio 7 - particella 2038 - sub 10- Categoria A/3 - Classe 03 - Vani 6 - Rendita € 387,34 - Via MonteGrappa N. 37a - piano 4

in Ditta:

[REDACTED] Proprietà per 1/2.

[REDACTED] Proprietà per 1/2.

"[...]"

Pertanto la documentazione agli atti a firma del Notaio Dott. NICCOLÒ TIECCO è da ritenersi completa, ai sensi dell'art.567, 2° comma 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;

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

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** [REDACTED]

Unep Tribunale di Vasto sede Vasto (Ch), [REDACTED]

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

- 
- 



ognuno per ½ della piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH)

NCEU Foglio 7 – part. 2038 – sub. 10 Via MonteGrappa n. 37/A - piano 4

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- Foglio 7 Particelle 2038 Subalterno 10  
Piano QUARTO  
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
7	2038	10	A/3	3	6 vani	Euro 387,34	117 m <sup>2</sup>

Via MONTEGRAPPA n.47/A, Piano: 4

Ultimo atto di aggiornamento:  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2011 Pratica n. CH0022766 in atti dal 25/01/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8510.1/2011)

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Estratto di Mappa Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 Part. 2038" – Allegato "e"

"Visura Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – Allegato "f"

"Scheda accatastamento Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – Allegato "g"

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. NICCOLÒ TIECCO, Notaio in Perugia, che - alla data del 26/05/2022 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione dell'immobile pignorato, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

**"[...] CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO NECESSARIO E FUNZIONALE' AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)**

Procedura esecutiva a carico di:



**Oggetto:** pignoramento del [redacted] notificato dal Tribunale Civile di Vasto trascritto in data [redacted] a favore [redacted], sui seguenti immobili:

Porzione di fabbricato in Comune di San Salvo (CH), censita al Foglio 7 - particella 2038 - sub 10- Categoria A/3

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 25/05/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Nel ventennio, l'appartamento in oggetto figura in proprietà di [redacted] [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita a rogito Notaio [redacted]:

Da [redacted], l'appartamento è pervenuto in proprietà di [redacted] [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita rogito Notaio [redacted]:

nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**IPOTECA VOLONTARIA** [redacted] derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito [redacted] - durata anni 35 anni -  
A favore: [redacted]  
Contro: [redacted], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** [redacted] Ufficiale Giudiziario Tribunale [redacted]  
A favore: [redacted]  
Contro: [redacted], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** [redacted] Unep Tribunale di Vasto sede Vasto (Ch),  
A favore: [redacted]  
Contro: [redacted], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto;

Il sottoscritto Notaio, Dott. Niccolò Tiecco

**CERTIFICA**

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH):

Foglio 7 - particella 2038 - sub 10- Categoria A/3 - Classe 03 - Vani 6 - Rendita € 387,34 - Via MonteGrappa N. 37a - piano 4

in Ditta:  
[redacted] Proprietà per 1/2.  
[redacted] Proprietà per 1/2.

Perugia, 26 Maggio 2022 [...] "

Dalla verifica dei titoli di acquisto e trascrizioni, come indicato dal Dott. TIECCO, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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 SAN SALVO** al:

- **Foglio 7 Particelle 2038 Subalterno 10**  
**Piano QUARTO**  
**APPARTAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
7	2038	10	A/3	3	6 vani	Euro 387,34	117 m <sup>2</sup>
<b>Via MONTEGRAPPA n.47/A, Piano: 4</b>							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2011 Pratica n. CH0022766 in atti dal 25/01/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8510.1/2011)							

La **VISURA** del bene identificato come **Foglio 7 Particella 2038 Sub 10** risulta **CORRETTA** se pur le superfici risultano leggermente errate secondo i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto CTU. Tali variazioni potranno essere modificate solo dopo la valutazione di eventuali Sanatorie possibili.

Il tutto come meglio indicato negli allegati  
"Rilievi Stato di Fatto" – **Allegato "d"**  
"Visura Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – **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

L'ultima **planimetria** in atti depositata presso il N.C.E.U. di Chieti che risulta essere [REDAZIONE].

Tale planimetria catastale, risulta difforme rispetto allo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo** ma contestualmente congruente con l'ultima pratica edilizia **-CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA [REDAZIONE]-** in atti presso in Comune di San Salvo.

Pertanto si riscontrano le stesse difformità enunciate precedentemente ovvero:

- Diversa distribuzione interna nella Zona Ingresso con la realizzazione di pareti divisorie curve ed in tutta la Zona Giorno ove, con l'eliminazione di tramezzature leggere, risulta un unico grande ambiente tra Cucina e Soggiorno;
- Terrazzi aggettanti lato Via Montegrappa.  
I terrazzi addossati al vano scala condominiale che si aprono sul lato Nord risultano essere, nello stato di fatto, aggettanti (sporgenti) per circa 1,00 mt oltre il prospetto su Via Montegrappa.

Tale condizione risulta difforme rispetto la Pratica in Sanatoria poiché detti terrazzi dovrebbero terminare sul filo della parete Nord in linea con in vano scala condominiale.

- Realizzazione di veranda chiusa con uscite vetrate lato Nord (via Montegrappa) ed una finestra lato Ovest.

Detto CTU non potendo rettificare le schede planimetriche e quindi gli accatastamenti senza presentazione di una pratica edilizia al Comune di SAN SALVO, calcolerà un eventuale deprezzamento del bene (presentazione/spese tecniche/etc.) da decurtare al valore finale del bene oggetto di stima.

**SI SUGGERISCE CHE TALI VARIAZIONI AVVENGANO DOPO AVER SANATO L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.**

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievi Stato di Fatto" – Allegato "d"

"Visura Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – Allegato "f"

"Schede accatastamento Fg. 7 Part. 2038 Sub.10" – Allegato "g"

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

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

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) fornite dal Comune di San Salvo con ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI - [REDACTED] risultano essere:

- **CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA** [REDACTED] "GARAGE PIANO SEMINTERRATO E UNITÀ ABITATIVA AL 4° PIANO" Intestata alla Ditta "[REDACTED]" conclusa in data [REDACTED].
- **SCIA** [REDACTED] "MANUTENZIONE STRAORDINARIA TERRAZZO" – SOSPESA PER MANCATA INTEGRAZIONE (ORMAI DECADUTA).

Confrontando quindi l'ultima pratica edilizia validata -**CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA** [REDACTED] - con lo STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo, si sono evidenziate molteplici difformità e più precisamente:

- Diversa distribuzione interna nella Zona Ingresso con la realizzazione di pareti divisorie curve ed in tutta la Zona Giorno ove, con l'eliminazione di tramezzature leggere, risulta creato un unico grande ambiente tra Cucina e Soggiorno;
- Terrazzi aggettanti lato Via Montegrappa.  
I terrazzi addossati al vano scala condominiale che si aprono sul lato Nord risultano essere, nello stato di fatto, aggettanti (sporgenti) per circa 1,00 mt oltre il prospetto su Via Montegrappa.  
Tale condizione risulta difforme rispetto la Pratica in Sanatoria poiché detti terrazzi dovrebbero terminare sul filo della parete Nord in linea con in vano scala condominiale.

- Realizzazione di veranda chiusa con struttura in legno senza adeguata documentazione e/o permesso. Realizzata completamente in legno, risulta avere uscite vetrate lato Nord (via Montegrappa) ed una finestra lato Ovest. Tale veranda, utilizzata come magazzino/camera hobby risulta avere partizioni non terminate al suo interno realizzate con struttura (profili/montanti) atti alla realizzazione di paramenti in cartongesso. Tale veranda della superficie di circa 36,00 mq copre quasi interamente uno dei due terrazzi dell'alloggio lato Nord (via Montegrappa).

SI PRESUME CHE LE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE IN FASE DI SOPRALLUOGO, SIANO POST SANATORIA [REDACTED] "GARAGE PIANO SEMINTERRATO E UNITÀ ABITATIVA AL 4° PIANO" Intestata alla Ditta "[REDACTED]" conclusa in data [REDACTED] ad esclusione della parte aggettante i terrazzi lato Nord (lato Via Montegrappa) che se pur realizzati ANTE SANATORIA [REDACTED] non furono, con essa, mai regolarizzati.

**NON TUTTE LE DIFFORMITÀ PRESENTI POTRANNO ESSERE SANATE** presentando una PRATICA IN SANATORIA ma alcune difformità, insanabili poiché in contrasto con il REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI SAN SALVO, dovranno essere rimosse e/o riportate allo stato dell'ultima pratica a edilizia quale CONDONO [REDACTED].

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. 7 Part. 2038 Sub. 10.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievi Stato di Fatto" – Allegato "d"

"Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di San Salvo"  
– 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 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, detto CTU conferma la **NON PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO/SANATORIA** -oltre a quella già enunciata e presa come riferimento comparativo- PER NESSUNA DELLE OPERE DIFFORMI RISCONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.

SI PRESUME QUINDI CHE LE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE IN FASE DI SOPRALLUOGO, SIANO POST SANATORIA [REDACTED] "GARAGE PIANO SEMINTERRATO E UNITÀ ABITATIVA AL 4° PIANO" Intestata alla Ditta "[REDACTED]" conclusa in data [REDACTED] ad esclusione della parte


aggettante i terrazzi lato Nord (lato Via Montegrappa) che se pur realizzati ANTE SANATORIA [REDACTED] non furono, con essa, mai regolarizzati.

Si ricorda che l'unità immobiliare oggetto di valutazione insiste su di un edificio ubicato in San Salvo (CH) alla Via Montegrappa n.37, ricadente in Zona "1.1.3." -*Struttura insediativa consolidata del Capoluogo*- del Vigente P.R.G del Comune di San Salvo.

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

#### Art. 19 **Struttura insediativa consolidata del Capoluogo**

Nel sottoambito di intervento definito come "struttura insediativa consolidata del Capoluogo" (1.1.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):



If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	3,00
H	Altezza massima	ml	13,50
P	Numero dei piani fuori terra	n	4
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	0
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente,(sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanze dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica, previa verifica del rispetto di quanto disposto dal D.M. 1444/68 prima del rilascio della concessione edilizia.

*L'ambito perimetrato con il puntinato, individuato come R, è sottoposto a proposta di iniziativa privata di Piano di Recupero per la sopraelevazione, nel rispetto dei parametri definiti nella zona A dal DM n.1444/68 relativi ad altezze e volumetrie (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.23).*

*L'area individuata con il simbolo del triangolo può essere utilizzata ai soli fini del calcolo volumetrico, inibendo su di essa l'edificazione vista la vicinanza all'incrocio stradale esistente (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.61).*

Dopo vari confronti con l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo si è giunti ad affermare che l'aggiudicatario POTRÀ PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER MOLTE DELLE DIFFORMITÀ PRESENTI nell'alloggio a Piano Quarto, altre di loro invece NON SARANNO SANABILI.

#### **DIFFORMITÀ SANABILI**

- Diversa distribuzione interna nella Zona Ingresso con la realizzazione di pareti divisorie curve ed in tutta la Zona Giorno ove, con l'eliminazione di tramezzature leggere, risulta un unico grande ambiente tra Cucina e Soggiorno;
- Terrazzi aggettanti lato Via Montegrappa.  
I terrazzi addossati al vano scala condominiale che si aprono sul lato Nord risultano essere, nello stato di fatto, aggettanti (sporgenti) per circa 1,00 mt oltre il prospetto su Via Montegrappa.

Tali difformità potranno essere sanate poiché la diversa distribuzione interna non rientra in nessuna casistica particolare identificata nel Regolamento Edilizio del Comune di San Salvo.

Le parti aggettanti dei terrazzi lato Via Montegrappa avranno bisogno di essere Sanate tramite pratica di Permesso a Costruire con variazione prospettica contenente un'indagine strutturale, esami in laboratorio e deposito elaborati presso gli uffici dell'EX-Genio Civile di Chieti.

#### **DIFFORMITÀ NON SANABILI**

- Realizzazione di veranda chiusa con struttura in legno senza adeguata documentazione e/o permesso. Realizzata completamente in legno, risulta avere uscite vetrate lato Nord (via Montegrappa) ed una finestra lato Ovest.  
Tale veranda, utilizzata come magazzino/camera hobby risulta avere partizioni non terminate al suo interno realizzate con struttura (profili/montanti) atti alla realizzazione di paramenti in cartongesso.  
Tale veranda della superficie di circa 36,00 mq copre quasi interamente uno dei due terrazzi dell'alloggio lato Nord (via Montegrappa).

Tale difformità NON POTRÀ ESSERE SANATA POICHÈ IN CONTRASTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI SAN SALVO – Art. 19 " *Struttura insediativa consolidata del Capoluogo*" ove viene esplicitamente indicata l'altezza massima degli edifici ed il numero di piani fuori terra (già superata/i con il condono/sanatoria **CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA** [REDACTED]).

Tale vincolo quindi non permette la doppia conformità necessaria per una eventuale sanatoria.

**In termini pratici, la doppia conformità implica la dimostrazione all'amministrazione competente che l'intervento soggetto a sanatoria sia conforme alle normative urbanistico-edilizie sia al momento in cui sono stati eseguiti i lavori, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.**

**Doppia conformità che non sussiste.**

Pertanto **TALE VERANDA DOVRÀ ESSERE RIMOSSA** e bisognerà riportare il terrazzo alla sua originale funzione cristallizzata alla SANATORIA [REDACTED].

## IPOTESI DI SANATORIA

L'AGGIUDICATARIO POTRÀ PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER LE DIFFORMITÀ PRESENTI NEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO -AD ESCLUSIONE DELLA VERANDA CHE DOVRÀ ESSERE RIMOSSA- tramite la presentazione di una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** con una spesa che dovrà contenere all'incirca:

- Indagini su strutture esistenti (TERRAZZI SPORGENTI) come indagini pacometriche e prelievo materiale effettuate da Laboratorio autorizzato circa 3.000,00 € +IVA;
- Presentazione Deposito in Sanatoria EX-Genio Civile di Chieti + Oneri EX-Genio Civile di Chieti circa 2.500,00 € +IVA;
- Oneri Sanatoria 1.000,00 €;
- Diritti di Segreteria Comune di San Salvo circa 100,00 €;
- Compenso tecnico per presentazione pratica Comune di San Salvo 2.000,00 € +IVA;
- Compenso di un tecnico abilitato ed oneri nuovo Accatastamento circa 450,00 € +IVA;
- Compenso di un tecnico abilitato ed oneri APE circa 300,00 € +IVA;
  
- Rimozione Veranda con ausilio gru a braccio e richiesta occupazione suolo pubblico circa 4.000,00 € +IVA;

**per un totale di circa € 13.350,00 + IVA** (ove dovuto).

A TALE CIFRA NON VENGONO CONSIDERATI ULTERIORI ONERE APPLICABILI DAL COMUNE DI SAN SALVO E 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).

*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

Il complesso condominiale denominato "Diana", ove insiste il bene oggetto di pignoramento identificato come:

1. Catasto fabbricati di SAN SALVO (CH) Foglio 7 Particella 2038 Subalterno 10

risulta gestito dalla società [redacted]  
[redacted] il quale ha fornito mediante PEC, "Comunicazione oneri condominiali proprietà [redacted]" alla data del 20/11/2024.

Secondo il prospetto fornito, le **SPESE ANNUE** per la gestione ordinaria inerenti l'unità immobiliare oggetto della presente risultano essere pari a **582,00 €**  
Alla data del 20/11/2024 i Signori [redacted] non risultano avere situazioni debitorie nei confronti del condominio "DIANA" gestito dalla società [redacted].

Il tutto come meglio indicato negli allegati  
"Oneri condominio" – Allegato "j"

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 dal Certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. Notaio Dott. NICCOLÒ TIECCO in data 26 maggio 2022, Notaio in Perugia l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in Comune di **SAN SALVO (CH) NCEU fg. 7 part. 2038 sub. 10** alla data di statuenza del **26 maggio 2022** per trascrizioni e iscrizioni risultano esserne proprietari

- [redacted] Proprietà per 1/2.
- [redacted] Proprietà per 1/2.

ed acquistato coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita rogito [redacted].

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

Nel ventennio preso in esame nella Certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla Dott. NICCOLÒ TIECCO in data 26 maggio 2022, l'immobile risulta avere le seguenti formalità pregiudizievoli:

**IPOTECA VOLONTARIA** [redacted]  
derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito [redacted]  
[redacted] - durata anni 35 anni - Ipoteca di euro

**A favore:** [redacted]  
**Contro:** [redacted], per ½  
ciascuno della piena proprietà, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Ufficiale Giudiziario Tribunale

A favore:

Contro:

, per ½  
ciascuno della piena proprietà, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Unep Tribunale

A favore:

Contro:

, per ½  
ciascuno della piena proprietà, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto;

Il Notaio, Dott. Niccolò Tiecco

**CERTIFICA**

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH):

**Foglio 7 - particella 2038 - sub 10 - Categoria A/3 - Classe 03 - Vani 6 - Rendita € 387,34 - Via MonteGrappa N. 37a - piano 4**

**in Ditta:**

Proprietà per 1/2.

Proprietà per 1/2.

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

**OCCUPANTI DEI BENI**

Il bene oggetto di pignoramento identificato al **Comune di SAN SALVO (CH) NCEU fg. 7 part. 2038 sub. 10** risulta essere occupato, oltre che dai soggetti pignorati quali

- - Proprietario per 1/2.
- - Proprietaria per 1/2.

e dai figli minori della coppia.

*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 bene oggetto della presente valutazione ed identificato al **Comune di SAN SALVO (CH) NCEU fg. 7 part. 2038 sub. 10** risulta essere occupato dai soggetto pignorati quali proprietari ognuno per ½ dell'intera proprietà quali:

- [REDAZIONE] - Proprietario per 1/2.
- [REDAZIONE] - Proprietaria per 1/2.

e dai figli minori della coppia.

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 il bene sottoposto a pignoramento risulta essere una singola unità immobiliare, vista la destinazione d'uso e l'indivisibilità della stessa, ritiene che si debba procedere mantenendo la natura del bene inalterato e venderlo come **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 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 state ricavate facendo riferimento al mercato immobiliare di edifici simili e comunque limitrofi e comparati, allo stesso tempo, ai valori di mercato indicati nella "Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2024 - 1° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

### Indagini di mercato

"Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2024 - 1° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

Provincia: CHIETI	Comune: SAN SALVO
Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE	
Codice di zona: C1	Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Destinazione: Residenziale	

Tipologia presa in considerazione: **Abitazioni di tipo economico**

<b>Valore Mercato (€/mq)</b>	
min €/m <sup>2</sup>	max €/m <sup>2</sup>
650,00	950,00
<b><u>valore di mercato preso come riferimento: 700,00 €/m<sup>2</sup></u></b>	

## STIMA IMMOBILI PIGNORATI

- Foglio 7 Particelle 2038 Sub 10  
Piano QUARTO  
APPARTAMENTO

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie netta m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
PIANO QUARTO			
Abitazione	121,10	93,65	100 %
Balconi/Terrazzi	/	63,75	40 %
Veranda	37,10	36,40	40 %

**Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 700,00 €/m<sup>2</sup>** considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione mentre il coefficiente di ragguaglio, pari al 40% (del valore preso come riferimento) della superficie netta attribuito rispettivamente a Balconi e Terrazzi è stato assegnato poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico della parte abitativa. **LA VERANDA INVECE DOVRÀ ESSERE SMONTATA POICHÈ NON SANABILE E LA SUA AREA TORNARE AD ESSERE IDENTIFICATA COME BALCONE. TALE ZONA QUINDI SARÀ TRATTATA COL MEDESIMO COEFFICIENTE.**

**VALORE DI STIMA PIANO QUARTO****Foglio 7 particelle 2038 sub 10**

Abitazione	=	121,10 m <sup>2</sup> x 700,00 €/m <sup>2</sup>	=	84.770,00 Euro
Balconi/Terrazzi	=	63,75 m <sup>2</sup> x 700,00 €/m <sup>2</sup> x 0,40	=	17.850,00 Euro
Veranda	=	37,10 m <sup>2</sup> x 700,00 €/m <sup>2</sup> x 0,40	=	10.388,00 Euro

---

**Totale Valore analitico Foglio 7 particelle 2038 sub 10 = 113.008,00 Euro**

A detto valore, scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo sopra indicato, dovrà essere decurtato DI un valore pari a quello dovuto per regolarizzare il medesimo bene (**SANATORIA, DEPOSITO EX-GENIO CIVILE, ACCATAMENTO, APE, RIMOZIONE VERANDA NON SANABILE**) e prendendo come riferimento l'IPOTESI DI SANATORIA enunciato precedentemente avremo :

**VALORE DI STIMA BENE PIGNORATO ESECUZIONE IMM. 23/2022**

SAN SALVO - Foglio 7 particelle 2038 sub 10	113.008,00 Euro
SPESA SANATORIA	- 16.508,00 Euro
<b>VALORE ANALITICO <u>TOTALE</u> BENI PIGNORATI</b> (valore arrotondato)	<b>96.500,00 Euro</b>

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 BENE PIGNORATO**

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ

Comune di San Salvo - Foglio 7 Particella 2038 Sub 10

Via Montegrappa n. 37/A

**Euro 96.500,00**

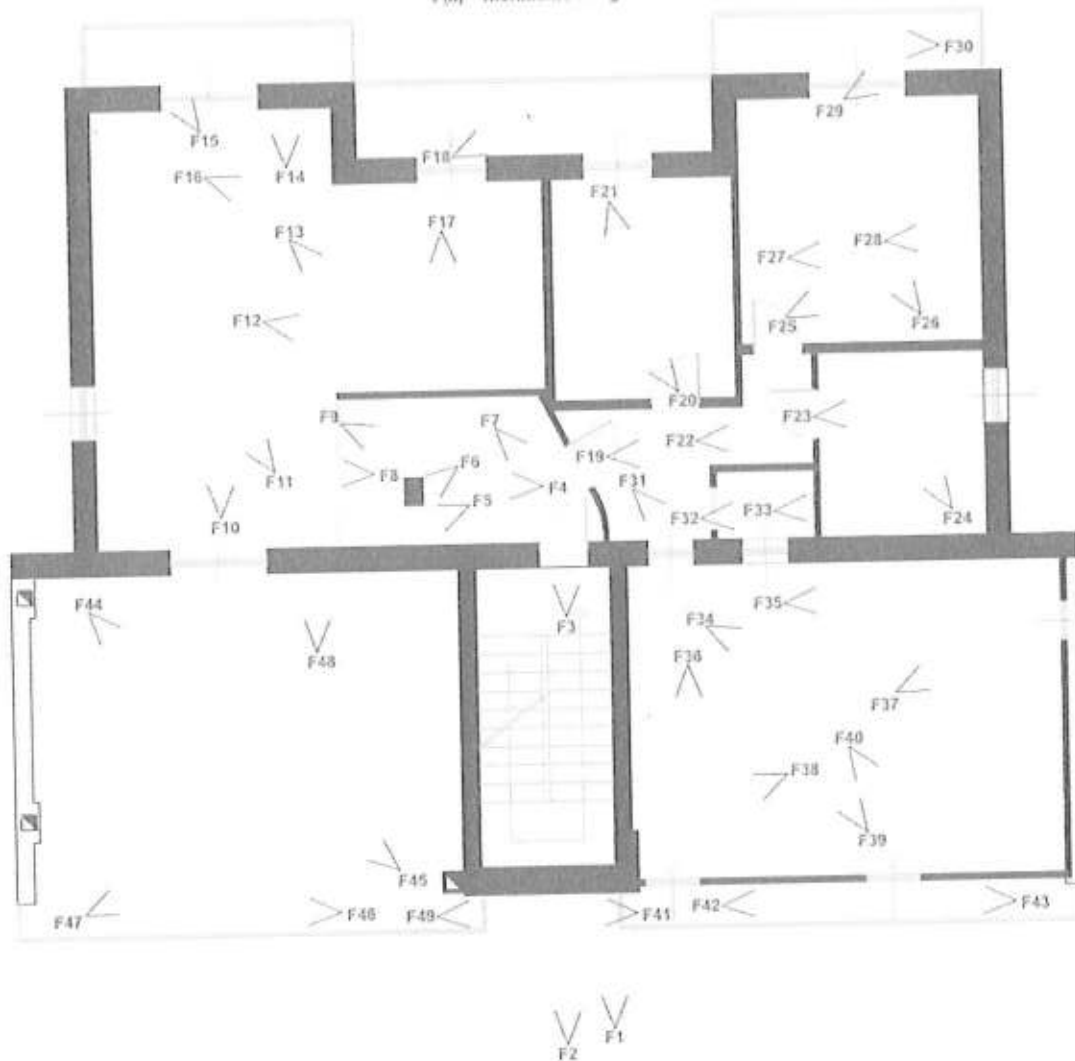
(Euro Novantaseimilacinquecento/00)

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 03 luglio 2024 durante le operazioni periziali.

PIANTA PIANO QUARTO  
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 03/07/2024  
Scala 1:100  
FG. 7 PART. 2038 SUB. 10

F(n) = riferimento fotografico





F1



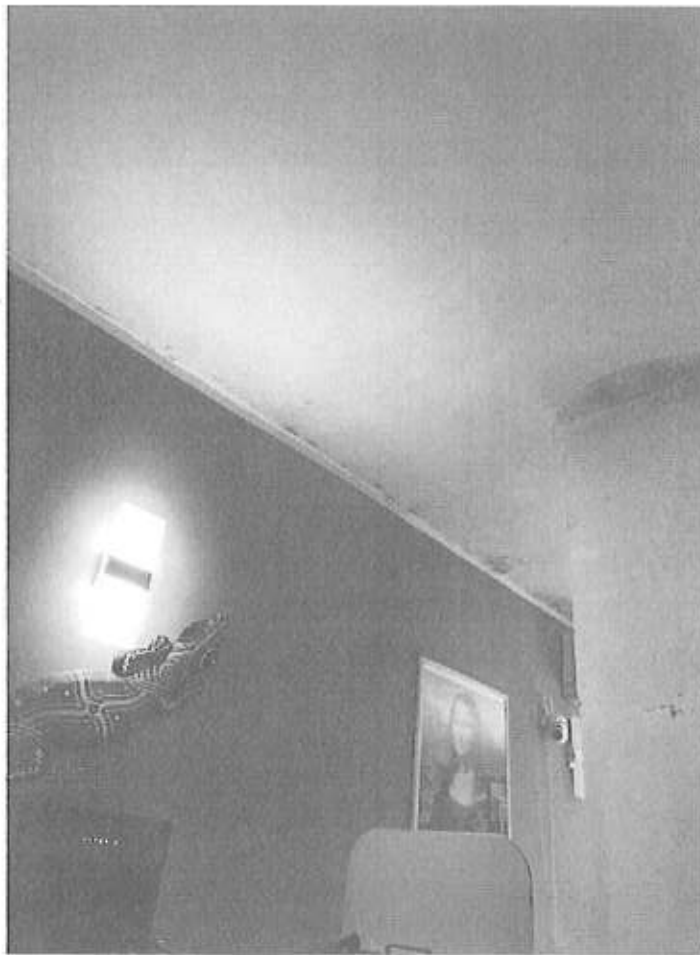
F2



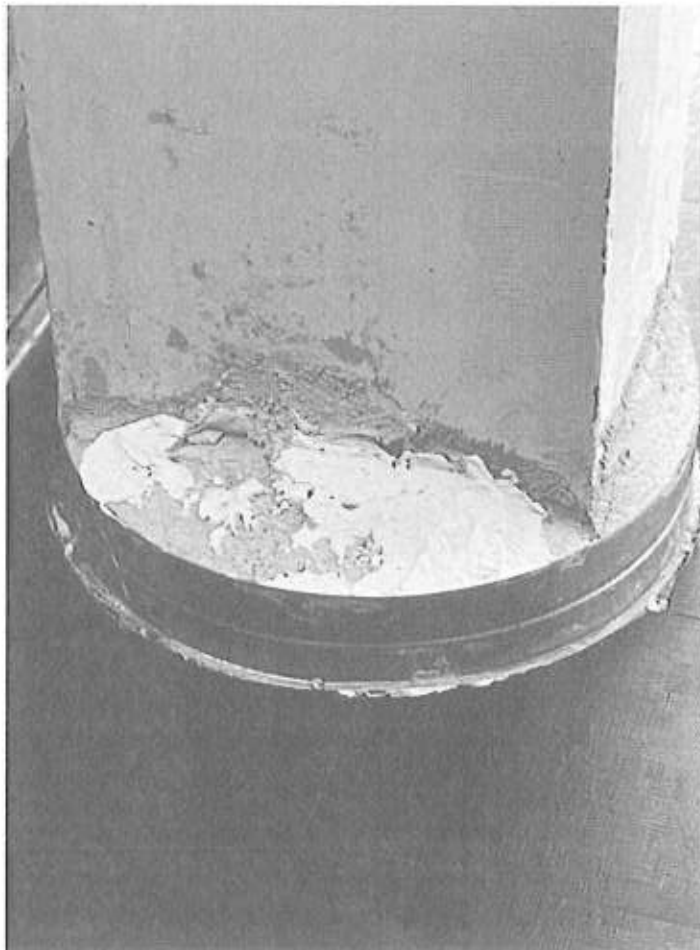
F3



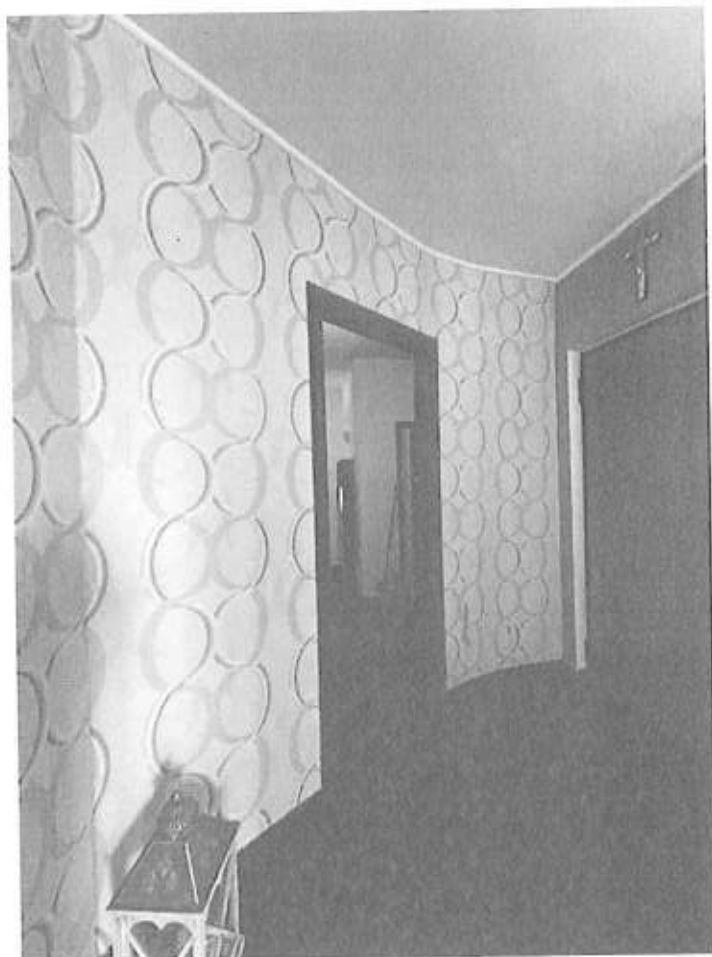
F4



F5



F6



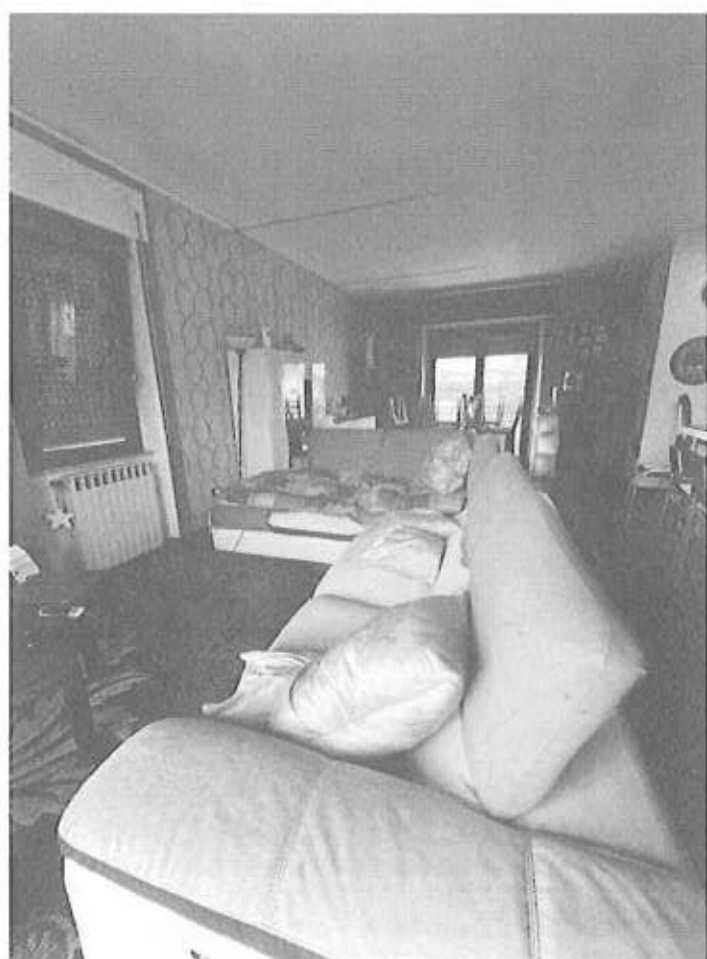
F7



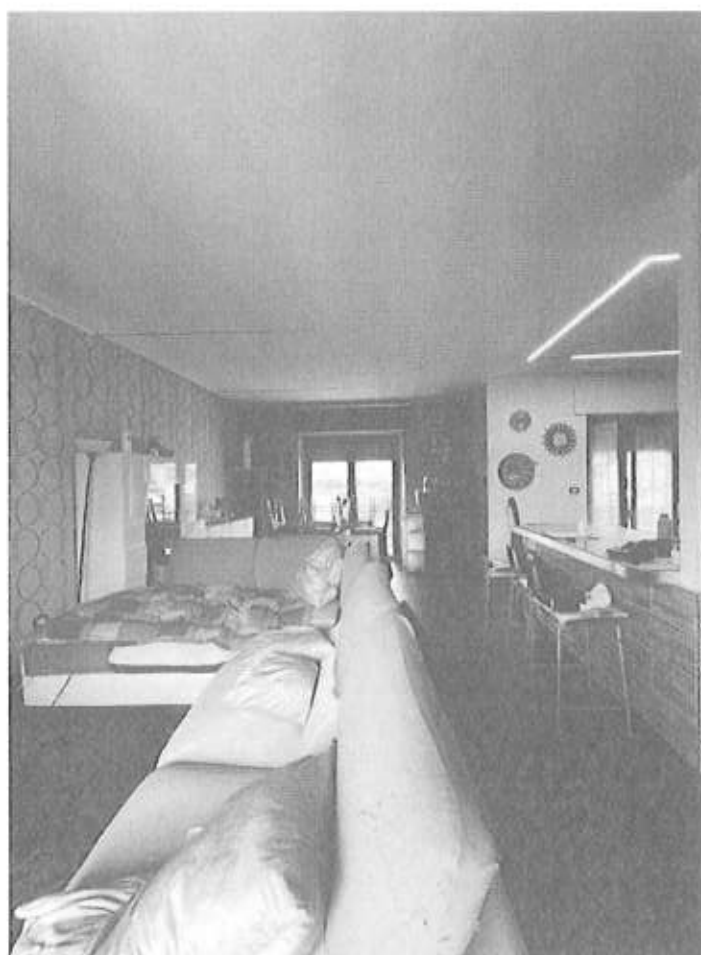
F8



F9



F10



F11



F12



F13



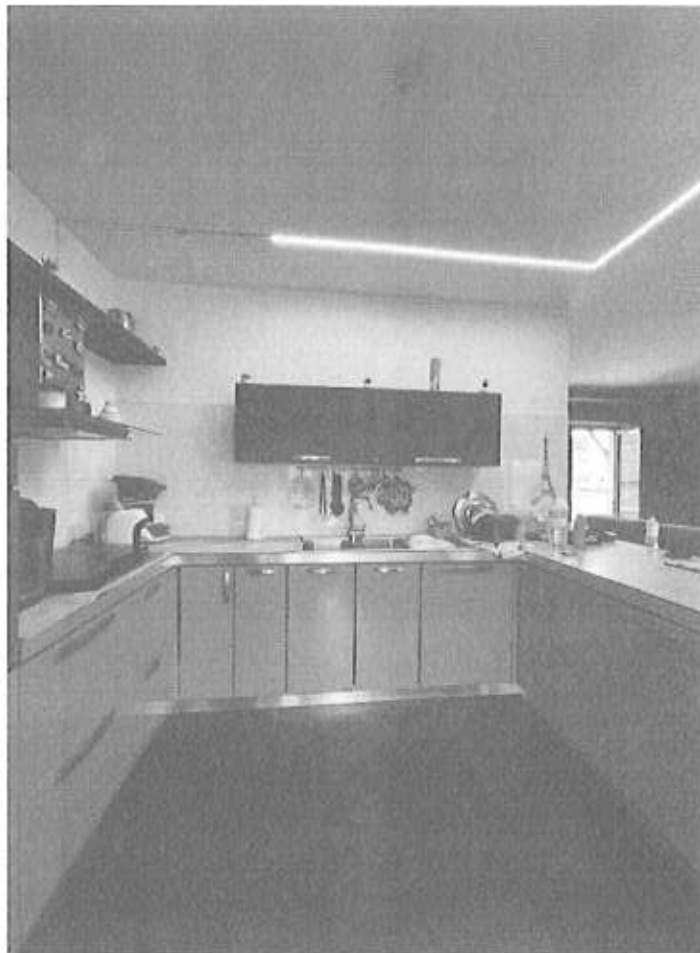
F14



F15



F16



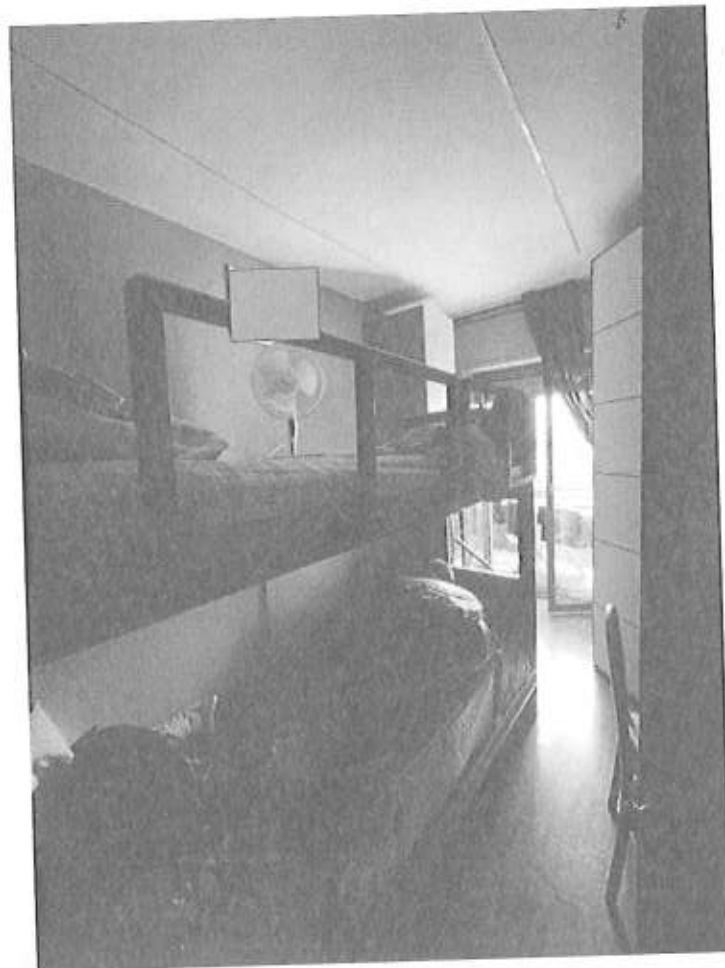
F17



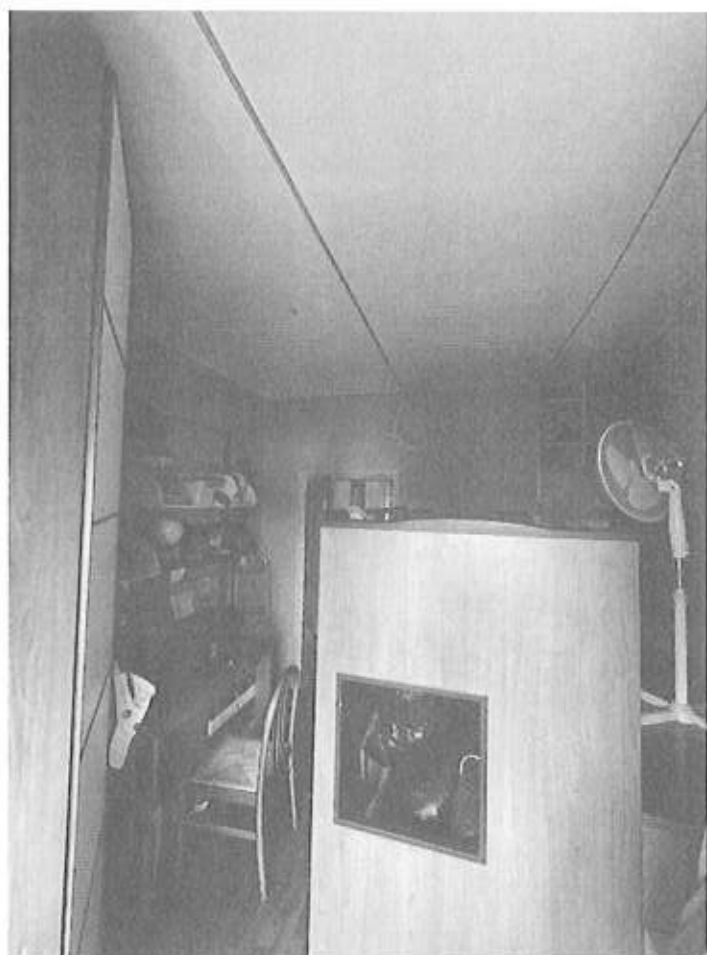
F18



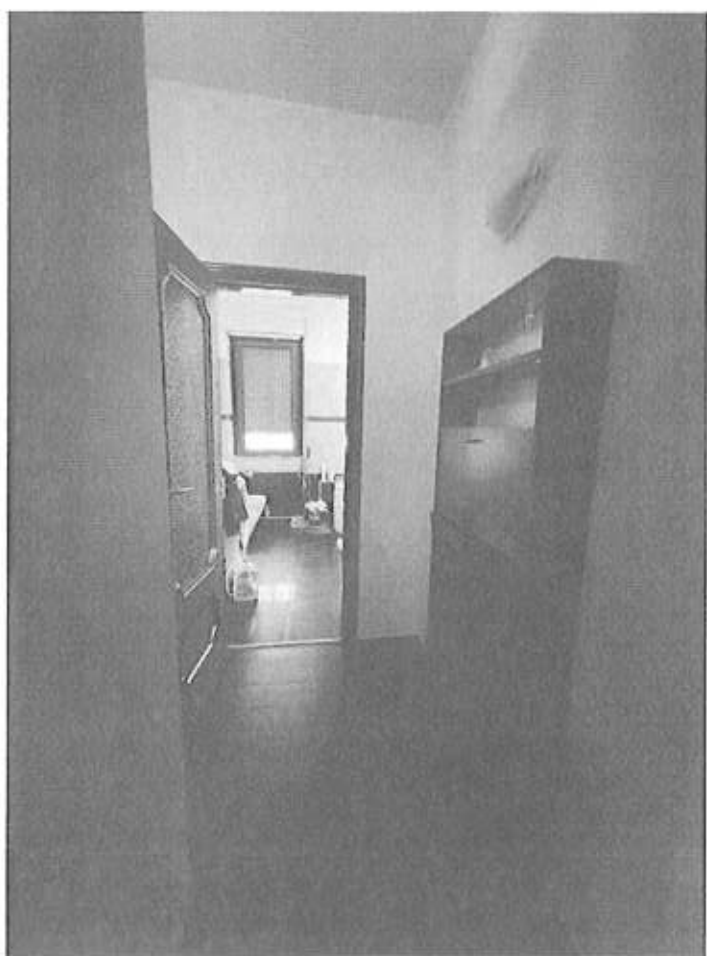
F19



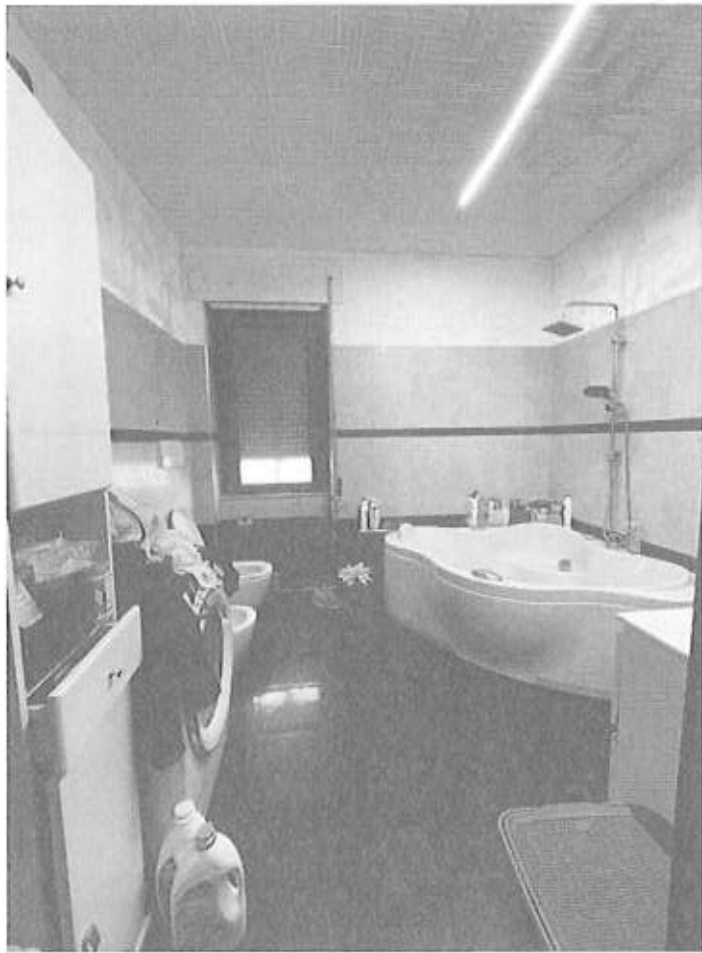
F20



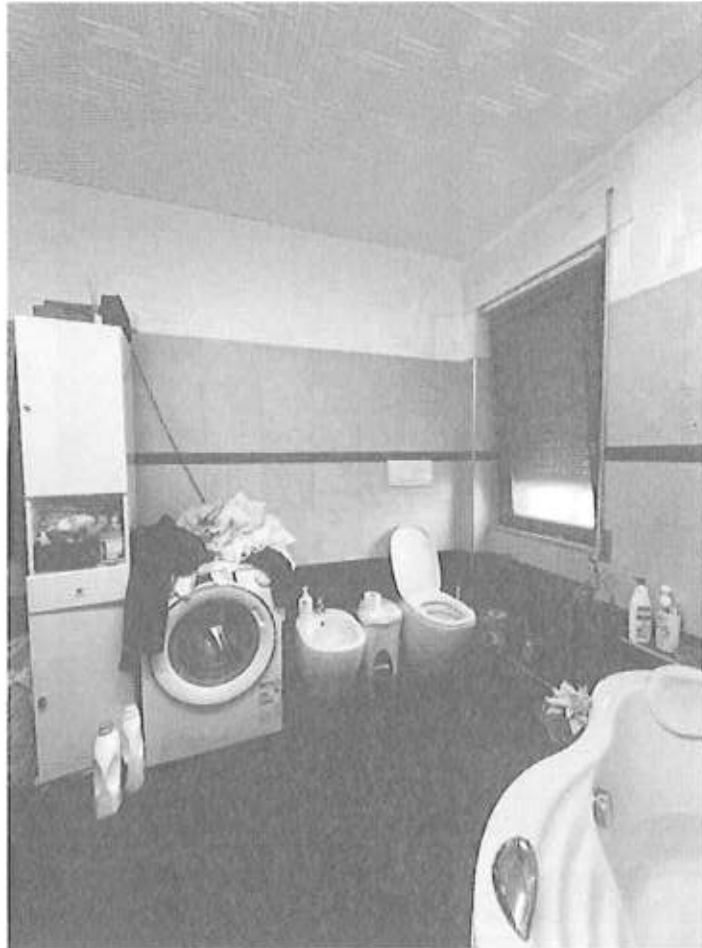
F21



F22



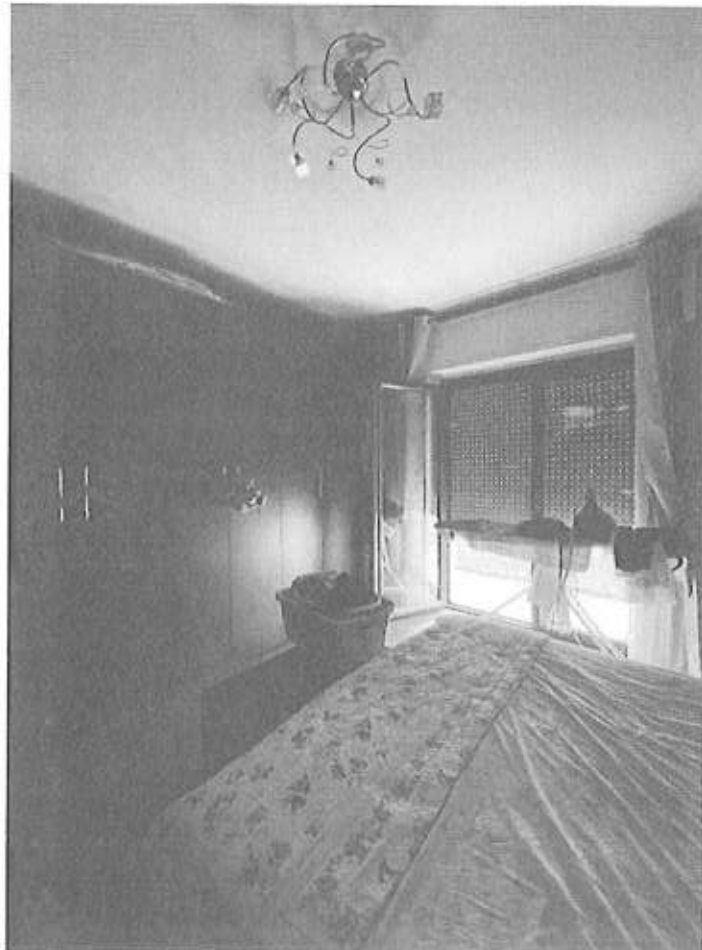
F23



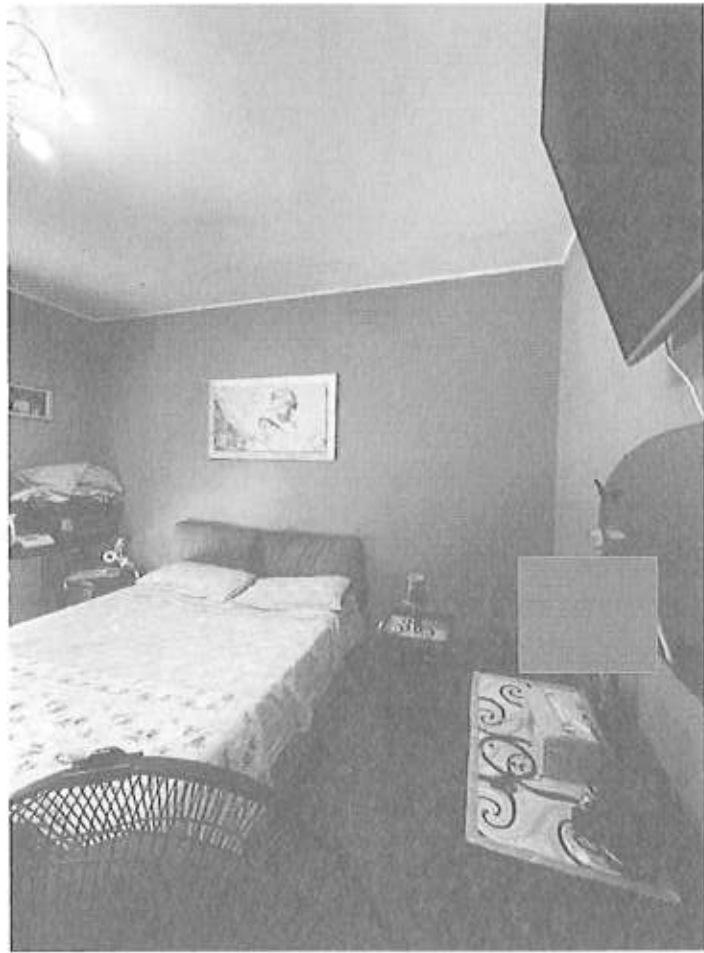
F24



F25



F26



F27



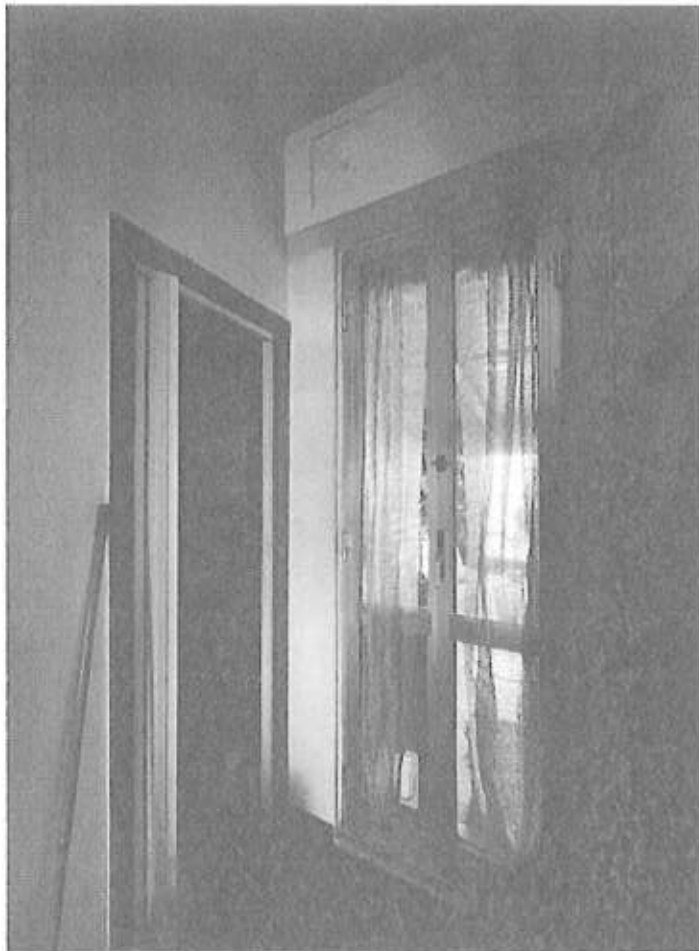
F28



F29



F30



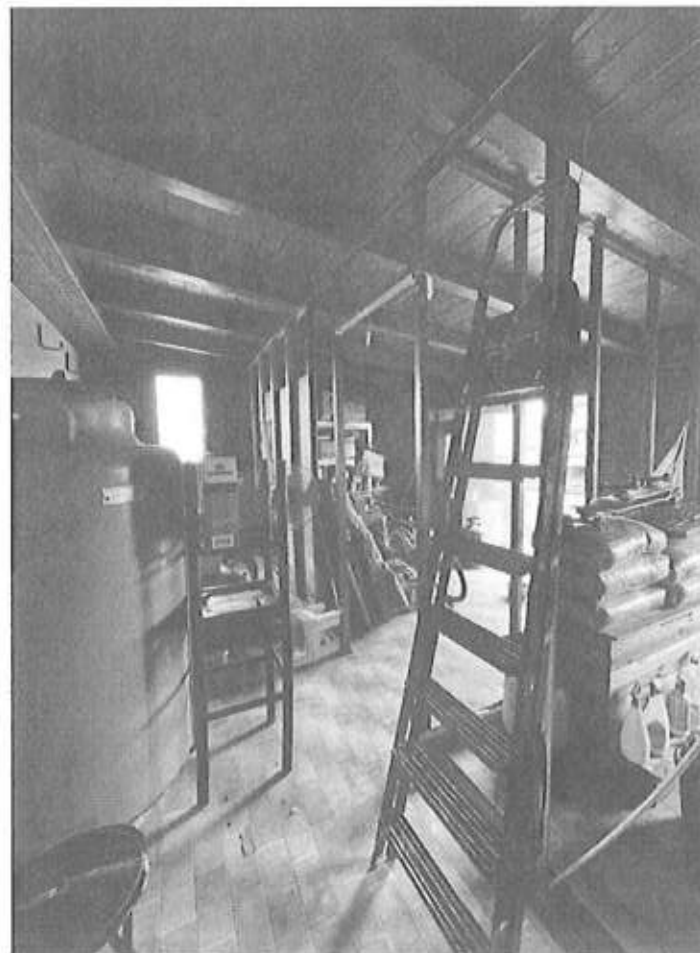
F31



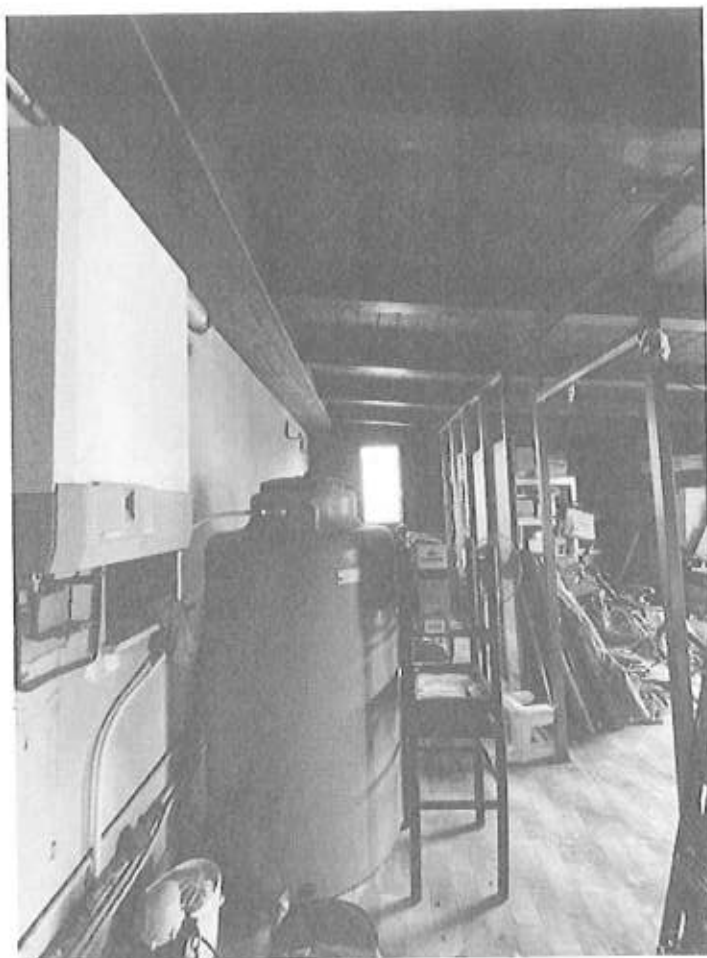
F32



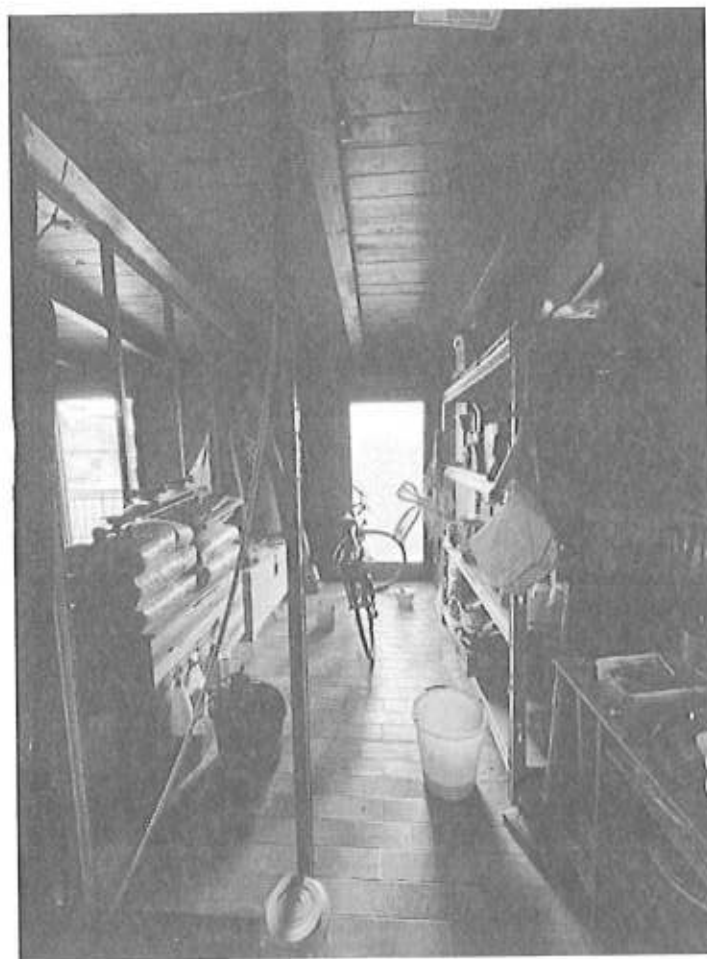
F33



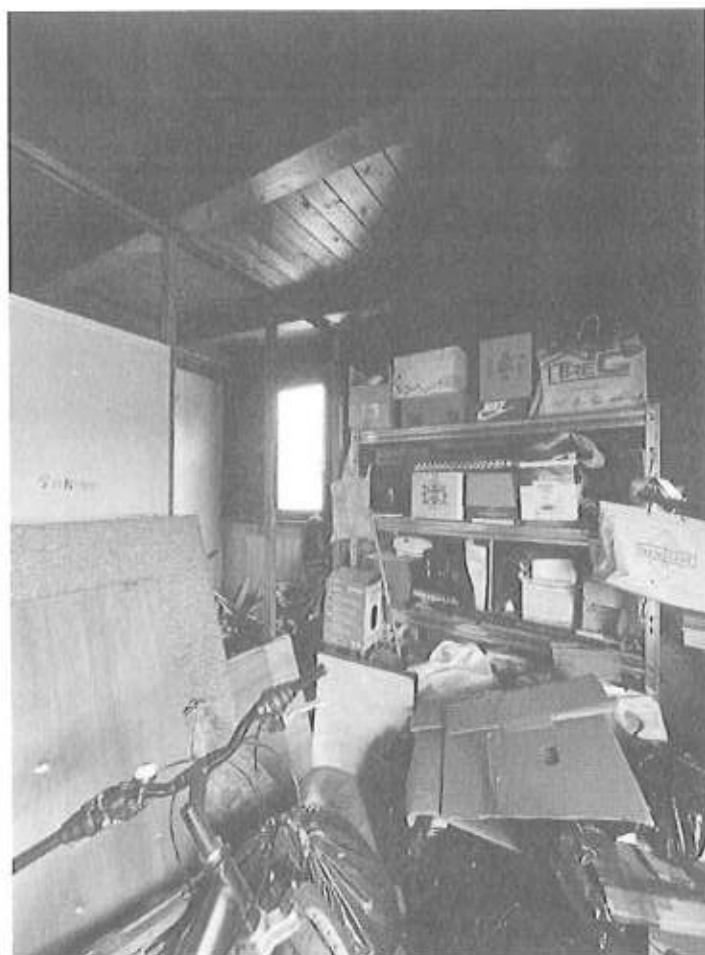
F34



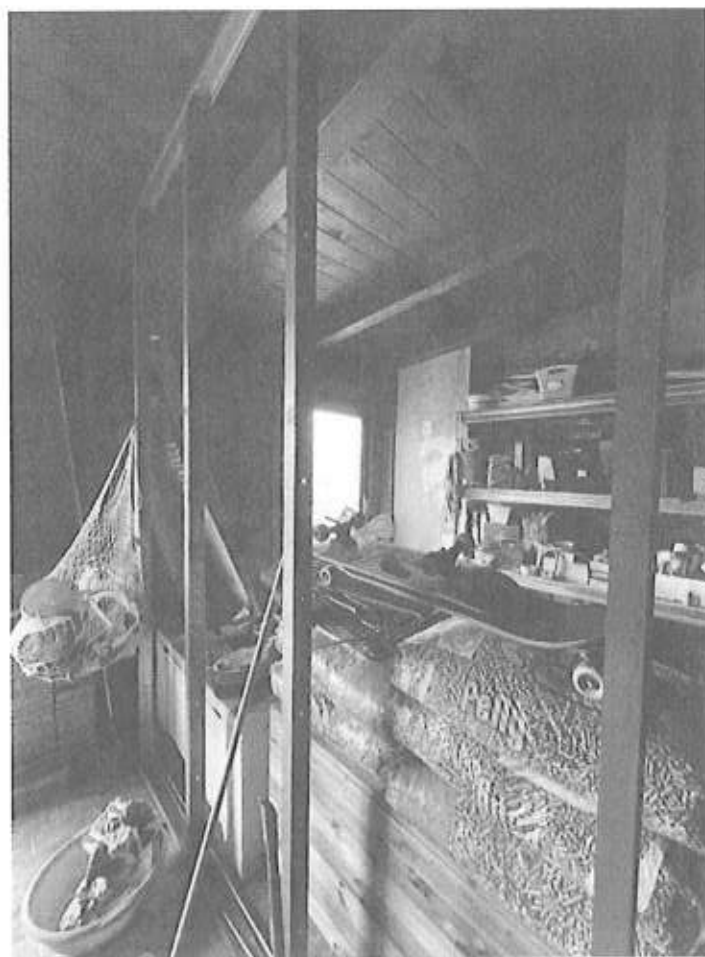
F35



F36



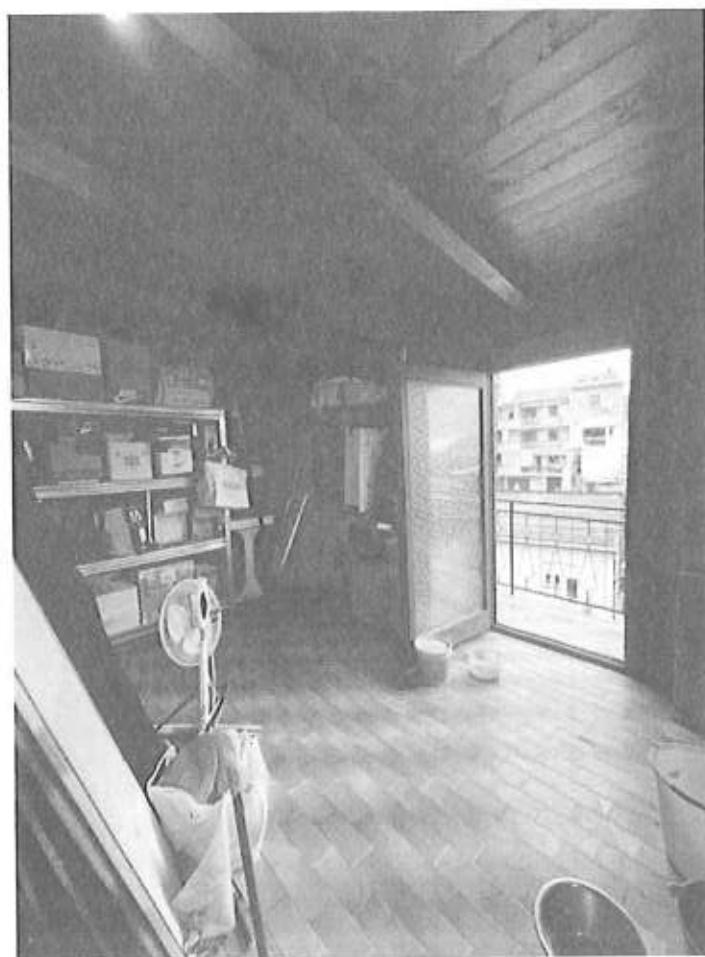
F37



F38



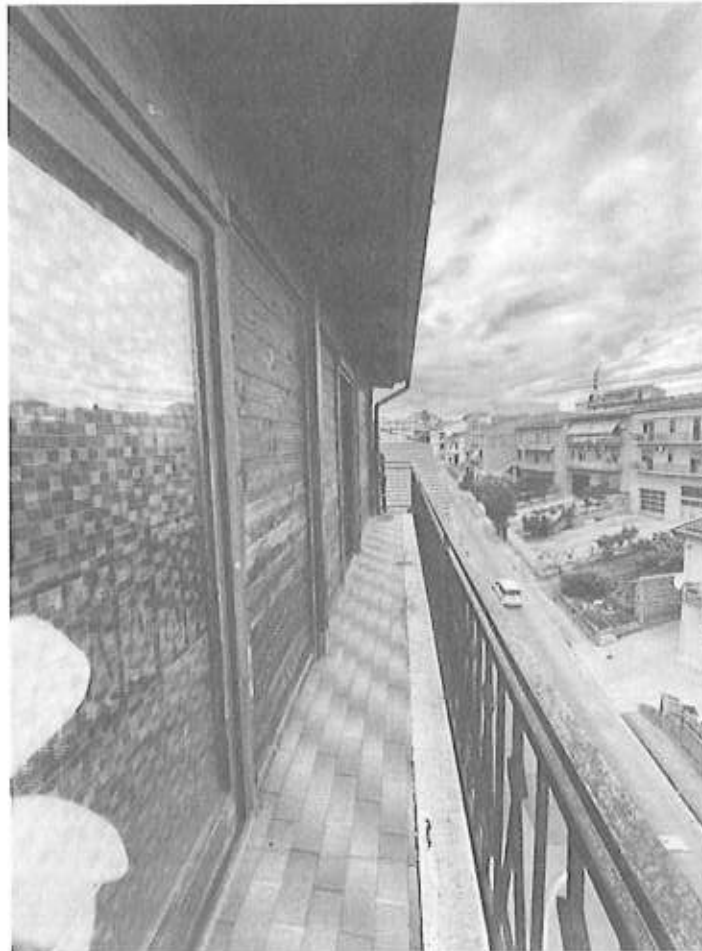
F39



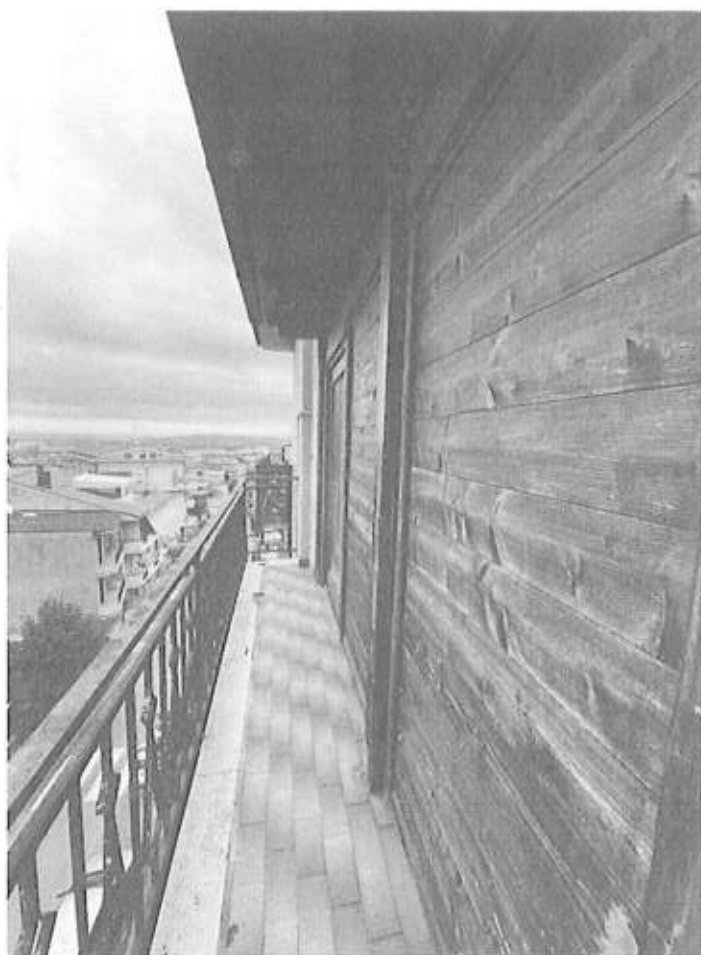
F40



F41



F42



F43



F44



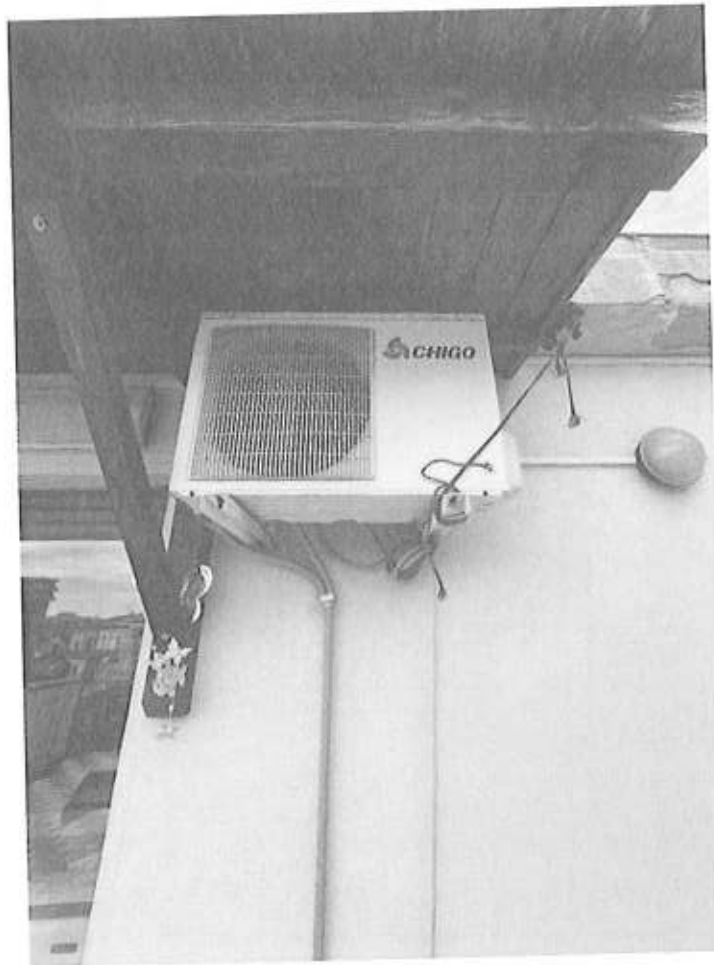
F45



F46



F47



F48



F49

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

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 - LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità immobiliare in fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "DIANA" sito nel Comune di San Salvo (CH) e precisamente:

Piena Proprietà pari alla quota 1/1 di unità immobiliare in edificio plurifamiliare comprendente un appartamento al piano QUARTO (senza ascensore) composto da zona giorno con ampia cucina, 2 camere, un bagno disimpegno con ripostiglio e circa 100,00 mq di terrazzi/balconi, il tutto riportato nel NCEU del Comune di SAN SALVO al Fg. 7, particella 2038, sub 10, Via MONTEGRAPPA n.37/A.

Composta da Abitazione P.QUARTO (S.lorda) = 121,10 m<sup>2</sup>  
Balconi/Terrazzi P.Primo e Secondo = 100,85 m<sup>2</sup>

Foglio	Particella	Subalterno
7	2038	10
Via MONTEGRAPPA n.37/A, Piano 4 – SAN SALVO (CH)		

### Occupanti:

L'immobile in oggetto risulta essere occupato dal nucleo familiare della coppia (in comunione dei beni) pignorata e più precisamente:

- [REDACTED] - Proprietario per 1/2.
- [REDACTED] - Proprietaria per 1/2.

e dai figli minori della coppia.

### DIFFORMITÀ SANABILI

- Diversa distribuzione interna;
- Terrazzi aggettanti lato Via Montegrappa.  
I terrazzi addossati al vano scala condominiale che si aprono sul lato Nord risultano essere, nello stato di fatto, aggettanti (sporgenti) per circa 1,00 mt oltre il prospetto su Via Montegrappa.

Le parti aggettanti dei terrazzi lato Via Montegrappa dovranno essere sanate tramite pratica di Permesso a Costruire -IN SANATORIA- con variazione prospettica contenente un'indagine strutturale, esami in laboratorio e deposito elaborati presso gli uffici dell'EX-Genio Civile di Chieti.

## DIFFORMITÀ NON SANABILI

- Realizzazione di veranda chiusa con struttura in legno senza adeguata documentazione e/o permesso. Realizzata completamente in legno, risulta avere uscite vetrate lato Nord (via Montegrappa) ed una finestra lato Ovest.

TALE DIFFORMITÀ NON POTRÀ ESSERE SANATA POICHÈ IN CONTRASTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI SAN SALVO – Art. 19 “Struttura insediativa consolidata del Capoluogo” ove viene esplicitamente indicata l'altezza massima degli edifici ed il numero di piani fuori terra (già superata/i con il condono/sanatoria **CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA** [REDACTED]).

Pertanto TALE VERANDA DOVRÀ ESSERE RIMOSSA e bisognerà riportare il terrazzo alla sua originale funzione cristallizzata alla SANATORIA [REDACTED].

## IPOSTESI DI SANATORIA

L'AGGIUDICATARIO POTRÀ PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER LE DIFFORMITÀ PRESENTI NEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AD ESCLUSIONE DELLA VERANDA CHE DOVRÀ ESSERE RIMOSSA tramite la presentazione di una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** con una spesa che dovrà contenere:

- Indagini su strutture esistenti (TERRAZZI SPORGENTI) come indagini pacometriche e prelievo materiale effettuate da Laboratorio autorizzato circa 3.000,00 € +IVA;
- Presentazione Deposito in Sanatoria EX-Genio Civile di Chieti + Oneri EX-Genio Civile di Chieti circa 2.500,00 € +IVA;
- Oneri Sanatoria 1.000,00 €;
- Diritti di Segreteria Comune di San Salvo circa 100,00 €;
- Compenso tecnico per presentazione pratica Comune di San Salvo 2.000,00 € +IVA;
- Compenso di un tecnico abilitato ed oneri nuovo Accatastamento circa 450,00 € +IVA;
- Compenso di un tecnico abilitato ed oneri APE circa 300,00 € +IVA;
- Rimozione Veranda con ausilio gru a braccio e richiesta occupazione suolo pubblico circa 4.000,00 € +IVA;

**per un totale di circa € 13.350,00 + IVA (ove dovuto).**

A TALE CIFRA NON VENGONO CONSIDERATI ULTERIORI ONERE APPLICABILI DAL COMUNE DI SAN SALVO E 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).

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ

Comune di San Salvo - Foglio 7 Particella 2038 Sub 10

Via Montegrappa n. 37/A

**Euro 96.500,00**

(Euro Novantaseimilacinquecento/00)

18) *Alleggi 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. 29 alla pag. 54.  
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* non risulta inviato poiché entrambi i soggetti pignorati chiedono di essere rappresentati e difesi, con giusta procura in atti, dall'Avv. [redacted].

La *Relazione Tecnica di stima* quindi è stata inviata [redacted] o casella PEC [redacted] mentre gli Allegati, depositati, si rendono disponibili presso la cancelleria competente del Tribunale di Vasto.

Il tutto come meglio indicato negli allegati  
"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.;*

Detto CTU non ritenendo necessarie proroghe per il termine di deposito, invia nei tempi prestabiliti dal G.E. Dott. Italo Radocccia, la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Stima dei beni pignorati – Es. Imm. 23/2022 RGE con relativi Allegati.

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

Il bene oggetto di pignoramento ovvero l'appartamento identificato come **Foglio 7, Part. 2038 Sub 10** necessita APE (Attestato di Prestazione Energetica) ma detto CTU conviene che bisognerà, prima di predisporre l'APE, regolarizzare ogni tipo di vizio sanabile (sia urbanistico e catastale) ed eliminare i volumi non sanabili che ad oggi potrebbero, con le loro ostruzioni, alterare il risultato di calcolo.

Il nuovo acquirente potrà far stilare il predetto certificato (a chiusura della pratica di Sanatoria ed al nuovo accatastamento) da un tecnico abilitato.

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. 58 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 li, 22 novembre 2024

Il CTU

Arch. Raffaele Silveri

