

# TRIBUNALE DI VASTO – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 14/2024

03/02/24

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

[REDACTED]  
nei confronti di  
[REDACTED]

**G.E. Dott. Italo RADOCCIA**  
C.T.U. ARCH. Fabio MANCINI



# Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

nei confronti di

## 1. PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Fabio Mancini con studio in Vasto alla Via Ciccarone n.98, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 1194 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in intestazione con decreto in data 11/11/2024 prestando giuramento di rito come da verbale di accettazione del 12/11/2024.

## 2. QUESITI

Il Giudice poneva all'esperto i quesiti di cui al decreto citato che nella presente relazione sono riportati con le relative risposte.

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto uno svolgimento sostanzialmente regolare e si sono articolare secondo il seguente sviluppo:

11/11/2024 – Conferimento Incarico;

12/11/2024 – Accettazione incarico con giuramento modalità telematica;

18/11/2024 – Istanza dello scrivente C.T.U. presso il Comune di Monteodorisio (CH), al fine di reperire ed ottenere le Concessioni Edilizie insistenti sull'immobile oggetto di procedura;

26/11/2024 – Risposta del Comune di Monteodorisio (CH), con trasmissione delle concessioni autorizzate dell'immobile oggetto di procedura;

29/11/2024 – Sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario e reperimento dati metrici e fotografici (come da verbale allegato);

03/03/2025 – Deposito Relazione del C.T.U.

## 4. RISPOSTE AI QUESITI

I documenti di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C., risultano completi.

### **QUESITO 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”;***



Sulla base della nota di trascrizione che ha dato inizio alla procedura, i beni interessati sono i seguenti:

### **Unità negoziale n.1**

#### **Immobile n.1**

COMUNE: [REDACTED]  
CATASTO: FABBRICATI  
FOGLIO [REDACTED] PARTICELLA [REDACTED] SUBALTERNO [REDACTED]  
NATURA: A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
CONSISTENZA: [REDACTED]  
RENDITA [REDACTED]  
INDIRIZZO: [REDACTED]

La trascrizione rispetto ai titoli di proprietà è **regolare**.

I suddetti immobili risultano di proprietà:

- per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], in ragione dell'atto pubblico di divisione a rogito del [REDACTED], del [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] rep. N. [REDACTED] trascritto il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED];

#### **QUESITO 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.”***

Ho effettuato ispezione ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare del Registro di Chieti.

La proprietà risulta in capo al debitore esecutato per forza dei seguenti titoli:

Dalla certificazione ipo-catastale si evince la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.

Al momento della perizia non risultano presenti omissioni fiscalmente rilevanti.

#### **QUESITO 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.”***



Gli immobili risultano regolarmente accatastati ed i dati catastali indicati corrispondono a quelli attuali.

Viene acquisita dallo scrivente la scheda catastale in atti relativa alla u.i. oggetto della presente perizia, presso il competente ufficio provinciale del catasto, ovvero la scheda n. [REDACTED], derivante da atto catastale di aggiornamento avente causale catastale di [REDACTED] del [REDACTED]. Con detto atto catastale venivano soppressi il subalterno n.1 ed il subalterno n.2, del foglio [REDACTED] particella [REDACTED], in favore dell'attuale subalterno n. [REDACTED].

Dalla visura storica si evince che non vi è stata variazione nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.

#### **QUESITO 4:**

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

La planimetria catastale del bene immobile è **difforme** dallo stato dei luoghi. Nel dettaglio la planimetria presente agli atti catastali differisce dallo stato dei luoghi. Le differenze sono da individuarsi nella ripartizione interna del Piano Terra dell'unità e nella rappresentazione degli accessi all'unità medesima. Nella già menzionata planimetria catastale manca, inoltre, la rappresentazione del sottotetto, allo stato dei fatti al grezzo e non abitabile, né recuperabile ai fini abitativi. Inoltre, vi sono delle divergenze, sia per destinazione d'uso dei locali che per ripartizione interna. Si è provveduto alla correzione della planimetria in atti per tramite di presentazione di atto di aggiornamento catastale, il quale rispettando l'autonomia funzionale dello stato dei luoghi e per prassi catastale, ha generato due nuove schede planimetriche, aventi i seguenti dati di protocollo:

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – Consistenza [REDACTED] vani – Rendita [REDACTED] – **protocollo scheda catastale [REDACTED] del [REDACTED]**

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – Consistenza [REDACTED] vani – Rendita [REDACTED] – **protocollo scheda catastale [REDACTED] del [REDACTED]**

Le schede aggiornate sono allegate alla presente.

#### **QUESITO 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”.***

Ho provveduto in data [REDACTED] ad inoltrare formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Monteodorisio per tramite di Istanza di Accesso agli atti urbanistici a mezzo P.E.C. all'indirizzo istituzionale del Comune di Monteodorisio e tale



comune.monteodorisio@legalmail.it, richiedendo tutte le pratiche esistenti ed insistenti sull'immobile oggetto di procedura.

L'ufficio urbanistico comunale, in data [REDACTED], a mezzo PEC con protocollo n. [REDACTED] del [REDACTED], trasmetteva allo scrivente le concessioni edilizie esistenti ed insistenti sull'immobile oggetto di procedura.

Dopo un'attenta analisi degli elaborati autorizzativi con lo stato rilevato in sede di sopralluogo ed in raffronto alle Norme Tecniche Urbanistiche del Comune di Monteodorisio, si ritiene che l'immobile sia interessato da diversi illeciti urbanistici, meglio descritti nel seguito.

Per cominciare, l'ufficio urbanistico del Comune di Monteodorisio, trasmette allo scrivente la seguente documentazione urbanistico autorizzativa:

- **Elaborato grafico** avente come titolo ed oggetto: "Progetto costruzione casa civile abitazione di proprietà del Sig. [REDACTED], da realizzarsi in Via [REDACTED], [REDACTED]. L'elaborato è datato [REDACTED] e non riporta su di esso alcun timbro autorizzato o riferimento a istanza di richiesta ad ottenimento di Licenza/Concessione Edilizia. Essendo comunque un elaborato trasmesso direttamente dal competente ufficio tecnico del detto comune, si assume che quest'ultimo sia l'elaborato grafico allegato ad una richiesta del tempo, al fine dell'ottenimento della Licenza autorizzata a edificare (in testa agli elaborati trasmessi è riportata la firma digitale col protocollo di partenza del documento dal Comune di Monteodorisio presso l'indirizzo pec dello scrivente).
- **Certificato di Abitabilità** pratica n. [REDACTED] del [REDACTED], nel quale il [REDACTED] autorizza l'abitabilità della casa descritta come " [REDACTED] della [REDACTED] di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] . . . . . sito in [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] confinante con strada comunale in tre lati e Di Carlo Carmine Lorenzo". L'autorizzazione di abitabilità continua: "che la costruzione stessa è stata iniziata il [REDACTED] ed ultimata il [REDACTED]". L'autorizzazione di abitabilità decorre dal [REDACTED].

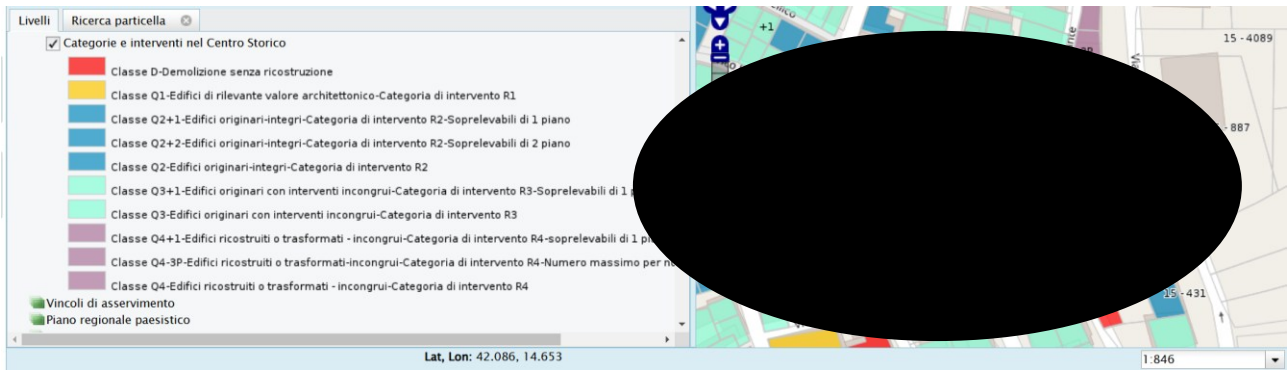
Riporto nel seguito l'analisi di conformità corredata da illustrazione grafica posta per meglio chiarire i vari concetti di analisi.

Prima di mettere in confronto gli elaborati autorizzati e gli schemi di sopralluogo, occorre definire la zona omogenea di P.R.E. ove si colloca l'immobile oggetto di perizia, il quale ricade in:

### **ZONA A – CENTRO STORICO**

**CLASSE di qualità Q3, EDIFICI ORIGINARI CON INTERVENTI INCONGRUI – CATEGORIA DI INTERVENTO R3.**





Col perimetro in giallo, evidenziata la particella foglio ■■■particella ■■■

Nel P.R.E. del Comune di Monteodorisio, il centro storico è disciplinato all'art. 29 delle N.T.A il quale riporta quanto segue. Per comodità verranno evidenziate col colore giallo le parti legislative significative e che caratterizzano maggiormente l'immobile oggetto di perizia:

#### Art. 29 - Zona omogenea "A" – Centro Storico

Il P.R.E ha individuato, così come descritto all'Art. 19 delle presenti Norme, una parte di territorio urbanizzato ove è riconoscibile il carattere di zona omogenea 'A', ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 del D.l. 1444/68 e dell'art. 78 della L.R. 18/83 (nel testo vigente). Tale zona comprende l'insieme delle aree totalmente e parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale che presentano un assetto urbanistico ed edilizio consolidato con caratteristiche insediative pressoché omogenee.

Essa si compone del nucleo del centro storico e dei sistemi edificati relativi alla prima fase di espansione del centro abitato. Oltre agli edifici comprende zone non edificate di pertinenza degli edifici, aree libere per la sosta e la viabilità e aree utilizzate a verde privato per giardini ed orti, nonché gli spazi per il traffico dei pedoni e dei mezzi meccanici.

**In questa zona, attraverso le norme del presente articolo sono assicurati prioritariamente la salvaguardia fisico-morfologica degli elementi architettonici e ambientali, la salvaguardia funzionale e delle destinazioni d'uso, e il mantenimento della popolazione residente e delle attività produttive e di servizio esistenti.**

All'interno della zona «A» la tavola di piano P7 individua le singole unità edilizie con la relativa determinazione delle classi di qualità (indicate di seguito con la lettera **Q**) e categorie di intervento (indicate di seguito con lettera **R**).

| Sigla     | Classe di qualità                                       | Caratteristiche degli edifici   |
|-----------|---|---|
| <b>Q1</b> | Edifici di particolare pregio                           | Edifici di rilevante valore architettonico ambientale, di particolare interesse storico sostanzialmente unitari. Tali da qualificare l'intorno urbano   |
| <b>Q2</b> | Edifici tipici del tessuto urbano                       | Edifici appartenenti al sistema insediativo originario, tipici del sistema costruttivo locale che concorrono a determinare il valore architettonico ed ambientale del luogo, che non hanno subito modifiche e sono sostanzialmente integri.                     |
| <b>Q3</b> | Edifici tipici del tessuto urbano lievemente modificati | Edifici appartenenti al sistema insediativo originario, tipici del sistema costruttivo locale che concorrono a determinare il valore architettonico ed ambientale del luogo, che hanno subito lievi e/o parziali interventi di ristrutturazione non congruenti. |



|    |  |   |
|----|--|---|
| Q4 | Edifici in contrasto con i caratteri architettonici del tessuto urbano | Edifici costruiti, ricostruiti e trasformati in modo stilisticamente incongruenti con l'intorno urbano. |
|----|--|---|

Nelle zone 'A' è fatto obbligo, in complementarità con gli interventi edilizi e/o urbanistici, di riapertura degli antichi passaggi comunali anche su spazi privati, in modo particolare quando tali passaggi si rendono necessari per il raggiungimento di aree o edifici a destinazione pubblica o di interesse generale. Nelle aree libere di stretta pertinenza degli edifici, gli interventi devono seguire i criteri conservativi e gli orientamenti che presiedono agli interventi sul costruito propri della categoria a cui l'unità edilizia è stata assegnata.

Come appena riportato, il P.R.E. comunale prevede già delle classi di qualità ove far ricadere gli immobili ricadenti a loro volta nella zona omogenea "A" Centro Storico. Il fabbricato in questione ed oggetto della presente, viene di per sé già classificato come immobile appartenente al sistema insediativo originario, ma che comunque sia, ha subito delle modifiche nel corso degli anni ritenute non congruenti e che possono pertanto aver modificato in parte e lievemente la conformazione del sistema insediativo originario.

L'immobile poi rientra fra le categorie di intervento chiamate "R3". Nel seguito si definisce, riportando integralmente quanto previsto dalla normativa del P.R.E. di Montedorisio, continuando ad evidenziare in giallo le definizioni meglio caratterizzanti lo stato urbanistico dell'immobile:

#### **CATEGORIA D'INTERVENTO R3**

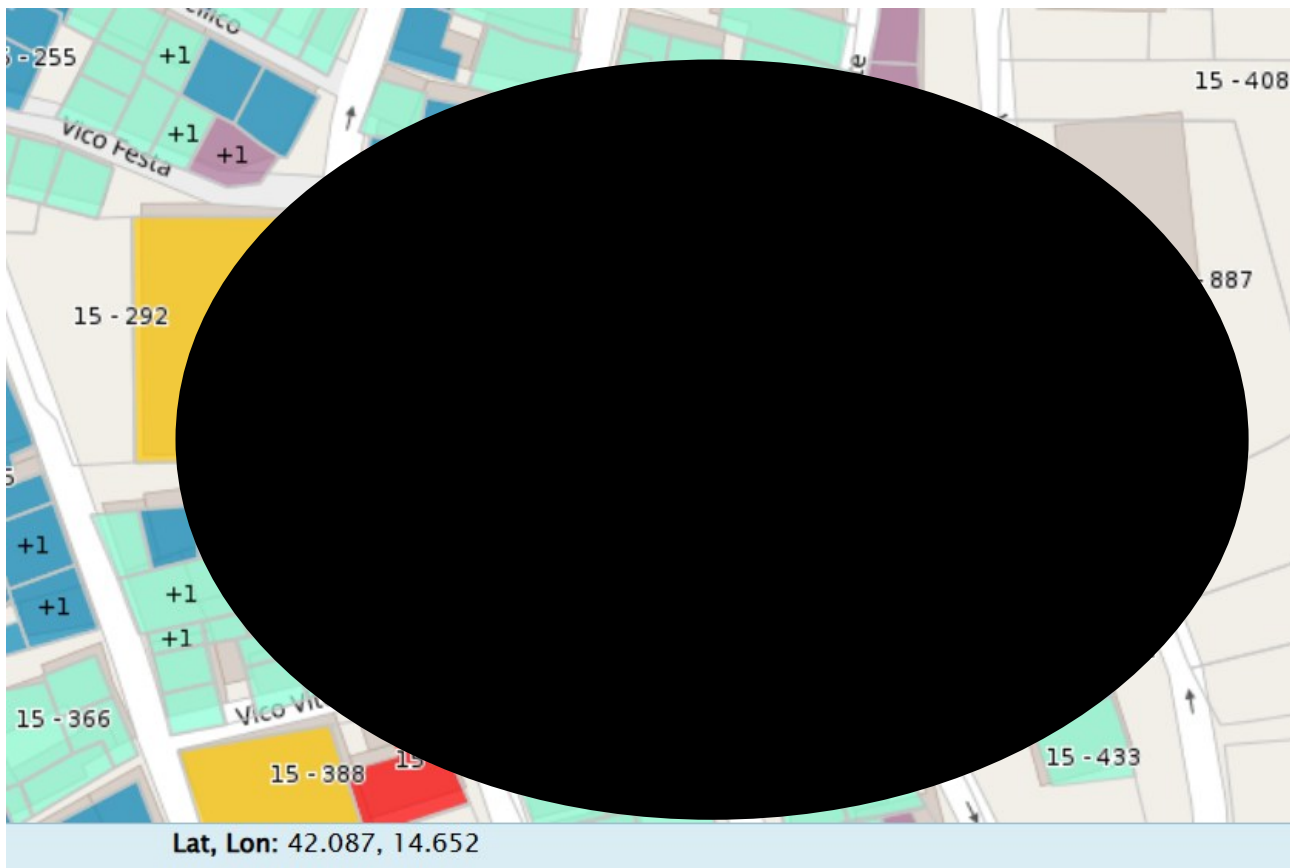
Per gli edifici appartenenti a tale categoria e appositamente individuati nella Tavola di Piano P7, sono previste **modalità di intervento diretto sull'edificazione esistente** da attuarsi per unità minime di intervento.

Per tali edifici sono consentiti i seguenti interventi (così come definiti nel precedente *art. n. 15* delle presenti norme):

- manutenzione ordinaria (a);
- **manutenzione straordinaria (b);**
- restauro e risanamento conservativo (c);
- **ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superfici e/o di volumi e con demolizione parziale**

**Sono ammesse le sopraelevazioni specificatamente indicate nella tav. P7 con (+1) e (+2), l'altezza massima consentita non può essere superiore ai ml 10,50.** Il numero di piani abitabili se non espressamente indicati con il simbolo iP (i=numero di piani abitabili) nella tavola P7, non può essere modificato.





Stralcio Tavola con indicazione del Recupero del centro storico, al fine di individuare l'immobile oggetto di perizia e valutare gli edifici che possano essere sopra-elevati (+1 o +2).

L'articolo 29 nella categoria di interventi R3 prosegue dicendo:

In caso di assenza dell'indicazione del numero di piani abitabili, in riferimento agli interventi edilizi e alle sopraelevazioni succitate, al fine di soddisfare le reali esigenze abitative nel breve e medio periodo in modo coerente con il contesto urbano e con i valori tipologici presenti, è possibile presentare domanda per l'ottenimento del permesso di costruire valutabile solo dopo accurato sopralluogo preventivo da parte dei responsabili dello Sportello Unico per l'edilizia preposto (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) che ne restituiscono parere prescrittivo. La richiesta una tantum di sopralluogo, sottoscritta dal proprietario dell'immobile e da un progettista abilitato, va presentata allo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Monteodorisio anche in forma allegata alla domanda del permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività e deve riportare, in modo esplicito e dettagliato, una relazione che certifica la coerenza dell'intervento richiesto con il contesto urbano, con i valori storici, architettonici e tipologici dell'immobile oggetto di intervento e con quelli esistenti in prossimità dello stesso. Il sopralluogo viene effettuato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta senza obbligo di preavviso; il relativo parere viene espresso in forma scritta ed è inviato dallo Sportello Unico per l'edilizia al richiedente entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data dell'avvenuto sopralluogo. L'eventuale parere negativo, espresso dai responsabili dello Sportello Unico per l'edilizia dopo l'avvenuto sopralluogo, comporta l'impossibilità alla realizzazione dell'intervento di sopraelevazione; viceversa, l'eventuale parere positivo consente l'intervento una tantum e non costituisce precedente per un atteggiamento consolidato che potrebbe compromettere l'assetto tipologico del centro storico.

E' consentita sui fronti l'apertura di finestre con larghezza massima pari a mt. 0,60 ai fini dell'areazione di eventuali piani abitabili del sottotetto, a condizione che siano salvaguardate l'integrità dell'eventuale cornicione e le caratteristiche architettoniche della facciata.

**I sottotetti devono avere una altezza minima pari ml 1,80 e una altezza media pari a ml 2,70; la loro realizzazione deve rispettare in ogni caso l'altezza massima dell'intero edificio pari ml 10,50 e le altre prescrizioni così come riportate nel precedente art.13 (altezze degli edifici).**

E' consentita l'apertura di lucernari e/o abbaini per l'areazione del sottotetto nella misura massima del 10% della superficie utile del piano, da intendersi quale proiezione orizzontale della sagoma individuata dall'intersezione dell'abbaino o lucernaio con la falda del tetto.



Per gli edifici appartenenti a tale categoria valgono le destinazioni d'uso così come previste art. n. 20 delle presenti Norme.

Altre prescrizioni qualitative, di decoro, e relative agli elementi architettonici degli edifici sono contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

## TITOLO II - PARAMETRI, INDICI, INTERVENTI, USI E STANDARD

### Art. 13 - Parametri urbanistici ed edilizi, criteri per la loro misurazione

H Altezze degli edifici

Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme dello strumento urbanistico vigente. Eventuali deroghe per edifici pubblici o di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art.64 della L.R. n. 18/1983. **Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote**, anche se computato nella superficie edificabile. Le altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latitante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.

Per gli edifici con copertura piana e a terrazzo le altezze si misurano all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura.

Nel caso di un solaio di copertura con una camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza. **Come pure fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili** e impianti tecnologici a servizio dell'edificio. I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a mt.1,20.

**Per gli edifici coperti a tetto le altezze si misurano:**

in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui:

- la traccia della linea di imposta del tetto è a quota inferiore all'estradosso stesso;
- le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore al 35%;
- l'intradosso del colmo di copertura sia posto non oltre mt.3 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

**in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di intersezione del piano di facciata e del piano di falda), nel caso in cui:**

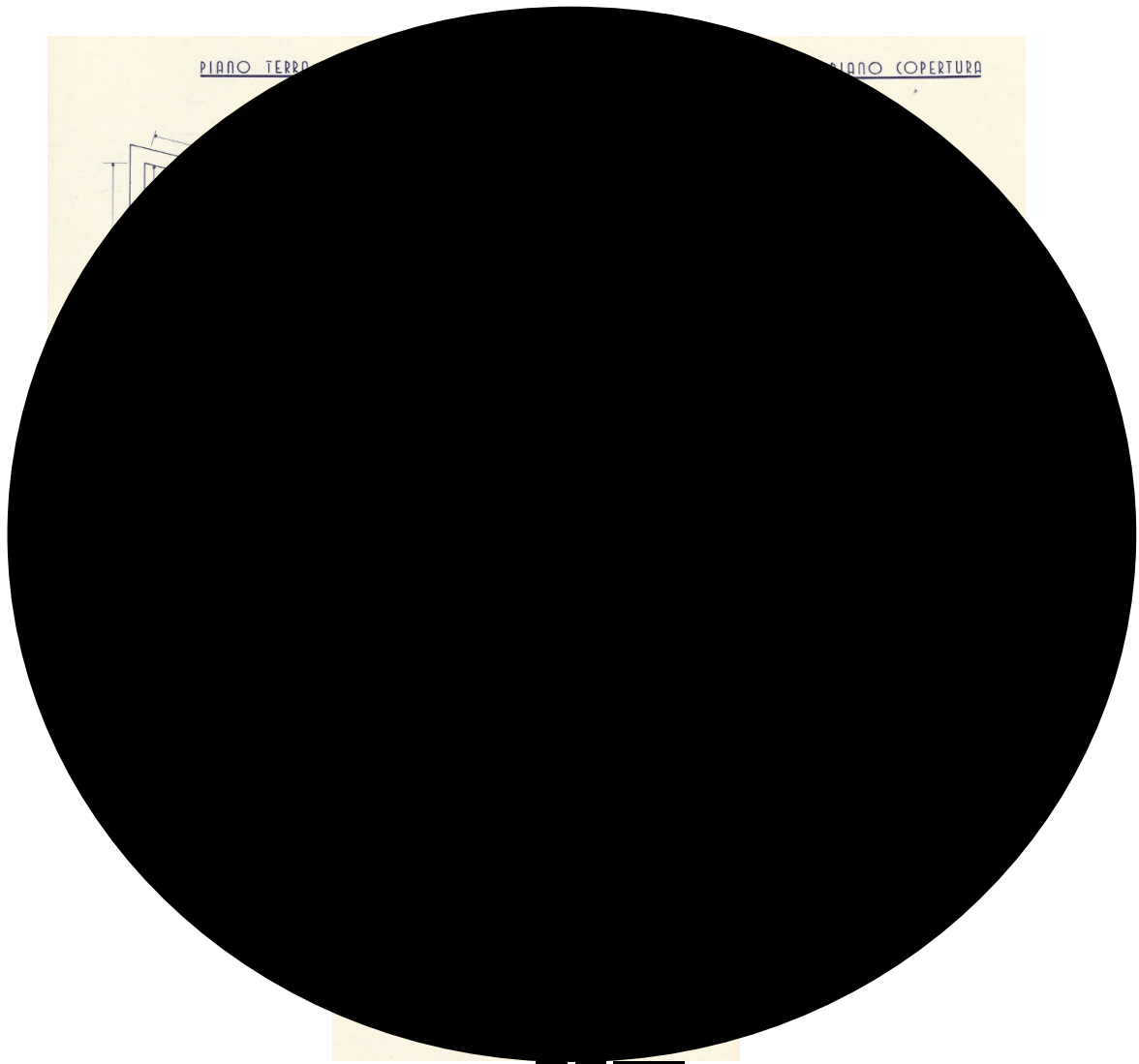
- l'imposta del tetto sia a quota superiore dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- la pendenza delle falde sia inferiore al 35%;
- la distanza tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi mt.3;
- in corrispondenza del punto medio della falda (metà della lunghezza misurata dall'imposta del tetto al colmo) ove l'intradosso del colmo di copertura sia posto oltre mt.3;
- l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, e/o la pendenza della falda sia superiore al 35%.

Nel caso di tetti articolati in più falde di pendenza variabili tali da configurare almeno un vano abitabile di mq 9 (H media = 2,70) nel sottotetto, l'altezza si misura al colmo. Per gli edifici su terreni in pendio l'altezza massima è calcolata assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni delle fronti sul terreno.

L'altezza della più alta delle fronti non potrà comunque superare l'altezza massima generale consentita fissata (per il centro storico) pari ml 10,50. L'altezza massima indicata è generale e va adeguata caso per caso in relazione alle classi di qualità (Q) e della categoria di intervento (R) dell'edificio come riportato nell'art. n.29 delle presenti N.T.A. Arbitrari abbassamenti del piano di spicco delle costruzioni ai fini di aumenti di superfici e volumi edificabili sono da configurarsi come vere e proprie infrazioni edilizie e come tali da perseguire a norme di legge.

Quanto premesso e sopra riportato è doveroso al fine di poter eseguire una più quanto possibile corretta analisi urbanistica del bene periziato. Si prosegue quindi con l'analisi della documentazione autorizzata reperita presso il competente ufficio tecnico del Comune di Monteodorisio.

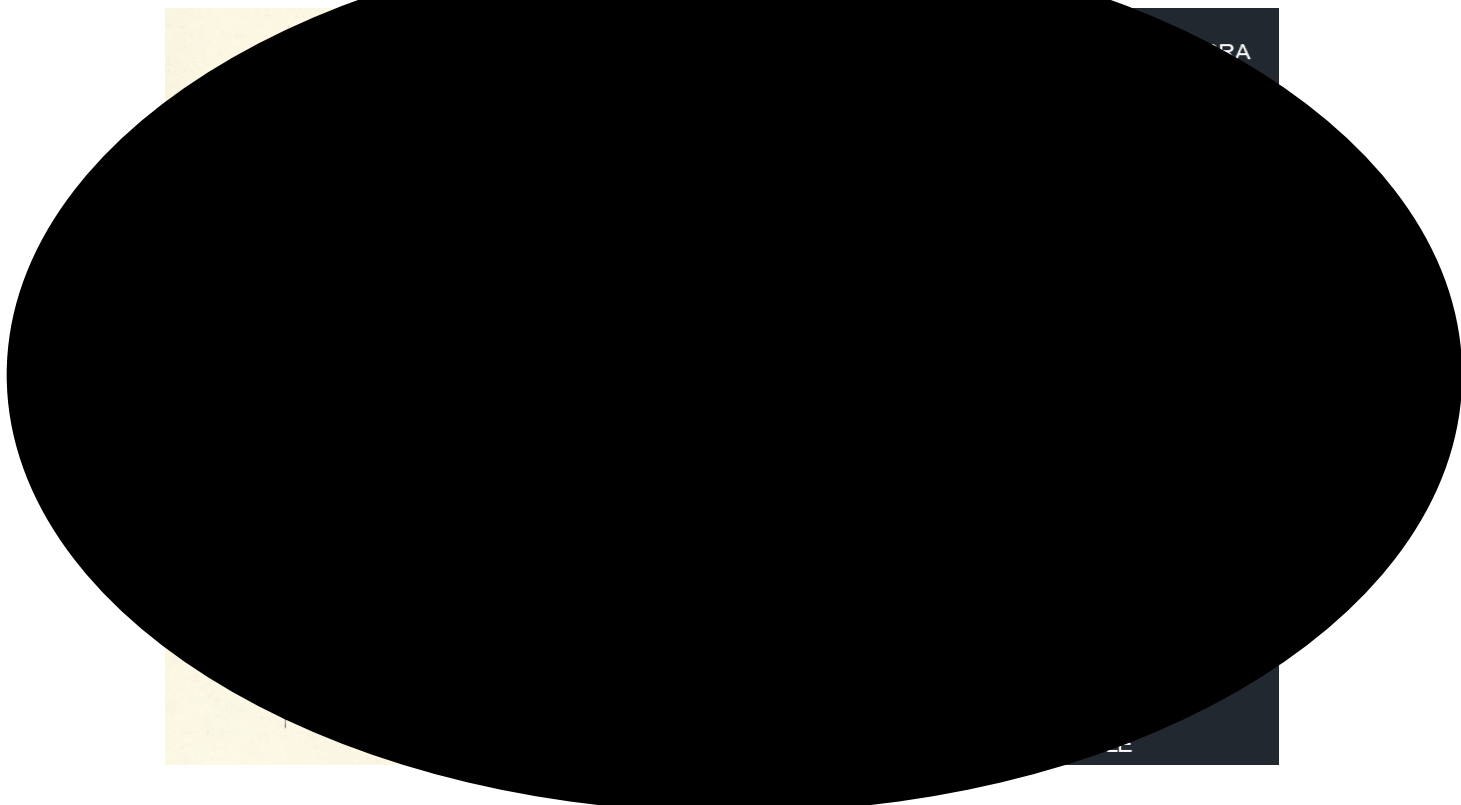




Estratto grafico dell'elaborato autorizzato del [REDACTED] riportante le planimetrie ai piani ed il prospetto.



Concentrando l'attenzione sulla tavola per livelli:



**Sulla sinistra riportato lo stralcio dell'elaborato autorizzativo del fabbricato del PIANO TERRA. Sulla destra la situazione relativa alla data del sopralluogo dello scrivente CTU relativa sempre al PIANO TERRA.**

Il quadro delle difformità appare subito evidente mettendo a confronto gli schemi grafici dell'autorizzazione e dello stato dei luoghi effettivo con schema grafico eseguito su rilievo datato 29.11.2024.

L'autorizzazione del [REDAZIONE] prevedeva per il PIANO TERRA da Via [REDAZIONE], la realizzazione di un vano da destinarsi a "Negozio" da intendersi indipendente dall'abitazione residenziale, con accesso autonomo. Di fianco si prevedeva la realizzazione di un vano da adibire ad "ingresso" all'abitazione residenziale, con la presenza di una scala addossata alla muratura laterale per la comunicazione coi piani superiori e, sulla parte finale della sagoma del fabbricato, un locale di "deposito" pertinenza dell'abitazione residenziale in quanto dal disegno è facile leggere che l'accesso di quest'ultimo fosse possibile per tramite del vano ingresso dell'abitazione. Comunque sia fra il vano "ingresso" e il "negoziò" si prevedeva la realizzazione di un passaggio (probabilmente una comune porta), ipotizzando che il negozio potesse essere l'attività lavorativa del richiedente autorizzazione (quest'ultima ipotesi non a nulla a che vedere con l'analisi di conformità, bensì resta una chiave di lettura del disegno riportato).

Per quanto concerne lo stato dei luoghi, leggibile dall'immagine dello schema disegnato a seguito del sopralluogo del 29.11.2024, la difformità è evidente ed



interessa sia una mera diversa ripartizione degli spazi interni, sia delle lievi modifiche prospettiche, sia un cambio di destinazione d'uso degli ambienti autorizzati.

Partendo dal cambio di destinazione d'uso, questo è rilevato poiché non vi è nessun "negozio" indipendente, bensì al suo posto vi è un grande vano adibito a carattere residenziale indipendente (meglio riscontrabile anche con le immagini fotostatiche di rilievo), definibile come monocale residenziale. Relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, quest'ultima è riscontrata poiché il medesimo vano che doveva essere "negozio" ma che oggi è un "vano residenziale", doveva vedersi terminato con separazione al locale "deposito" per tramite di un tramezzo o comunque di un setto murario non portante. Allo stato dei luoghi invece viene riscontrata una rastremazione del citato divisorio ed un'ulteriore diversa destinazione d'uso, ora riguardante quello che doveva essere il "deposito". Infatti, dalla rastremazione del muro divisorio, si entra in quella che è una "cucina" abitabile. A sua volta, la cucina, separata da un altro divisorio che apre ad un "disimpegno", un locale "ripostiglio/deposito", in parte quest'ultimo allargato rispetto al progetto in termini di superficie a discapito del vano di ingresso, ed un vano accessorio adibito a "w.c.". Infine, parlando delle lievi modifiche prospettiche si segnalano la mancanza di due finestre lungo la muratura perimetrale, la presenza di una finestra in luogo della vetrina o comunque porta finestra che doveva essere presente per l'accesso del negozio, la presenza reale di un accesso all'unità che entra dal vano cucina per tramite di una porta in legno.

Dall'altra parte, l'ingresso alla zona residenziale che porta poi al piano superiore è rimasto. Il vano "ingresso" come appena descritto è ridotto in termini di superficie a favore della diversa distribuzione per fare più spazio al ripostiglio con interesse anche del sottoscala. La scala è rimasta ed è stata realizzata dove previsto.

Le altezze dei vani sono diverse fra loro, in quanto nel vano a sinistra della planimetria (ovvero in quello autorizzato come negozio ma in realtà vano residenziale), è stato realizzato un controsoffitto in legno, che porta comunque ad un'altezza regolamentare ai fini di salubrità pari a 2,90 m (pavimento – solaio minimo 2,70 m). A tal proposito si evidenzia come i rapporti aero-illuminanti che prevedono che la superficie finestrata, al fine della regolarità per gli ambienti residenziali deve essere pari 1/8 della superficie calpestabile, non è rispettato e pertanto occorrerebbe provvedere ad opportuni aggiustamenti in termini di aerazione meccanica controllata o modifica ulteriore delle dimensioni delle finestre.

Comunque sia le difformità riscontrate PER IL PIANO TERRA sono suscettibili di "sanatoria" per tramite della predisposizione e presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) cd **tardiva**, nella quale venga oggettivato per tramite di un progetto urbanistico quanto precedentemente riepilogato.

Inoltre, sarà il caso di predisporre delle opere che vadano a integrare lo stato dei rapporti aero-illuminanti e che tornino a dare conformità all'unità.

Come costi per portare in sanatoria il monocale rilevato a piano terra, si possono riassumere in:

### **Lavori di adeguamento per i rapporti aero-illuminanti**



Lavori sostituzione ed adeguamento misura infisso (stimato – a corpo): € 2000,00 (euro duemila virgola zero zero);

Lavori per installazione ventilazione meccanizzata w.c. (stimato – a corpo): € 500,00 (euro cinquecento)

#### **Pratica Urbanistica – prima parte –**

Diritti di istruttoria comunali per S.C.I.A.: € 75,00 (euro settantacinque virgola zero zero);

Oblazione per sanatoria: € 1000,00 (euro mille virgola zero zero);

Oneri per cambio d'uso (stimato – in caso di sanatoria sono da comminare in misura doppia): € 1000,00 (euro mille virgola zero zero);

Onorario professionista (stimato): € 1000,00 (euro mille virgola zero zero) + iva e cassa

#### **Pratica Catastale**

Diritti catastali: € 70,00 (euro settanta virgola zero zero);

Onorario professionista (media di mercato): € 500,00 (euro cinquecento virgola zero zero).

#### **Pratica Urbanistica – seconda parte –**

Diritti di istruttoria comunali per S.C.AG.I.: € 75,00 (euro settantacinque virgola zero zero);

Onorario professionista (media di mercato): € 1000,00 (euro mille virgola zero zero)

#### **TOTALE DI CUI ALLE VOCI PRECEDENTI:**

**LAVORI DI ADEGUAMENTO + PRATICA URBANISTICA PRIMA PARTE + PRATICA CATASTALE + PRATICA URBANISTICA SECONDA PARTE =**

**€ 5575,00 (DICONSI EURO CINQUEMILA CINQUECENTO SETTANTACINQUE VIRGOLA ZERO ZERO)**



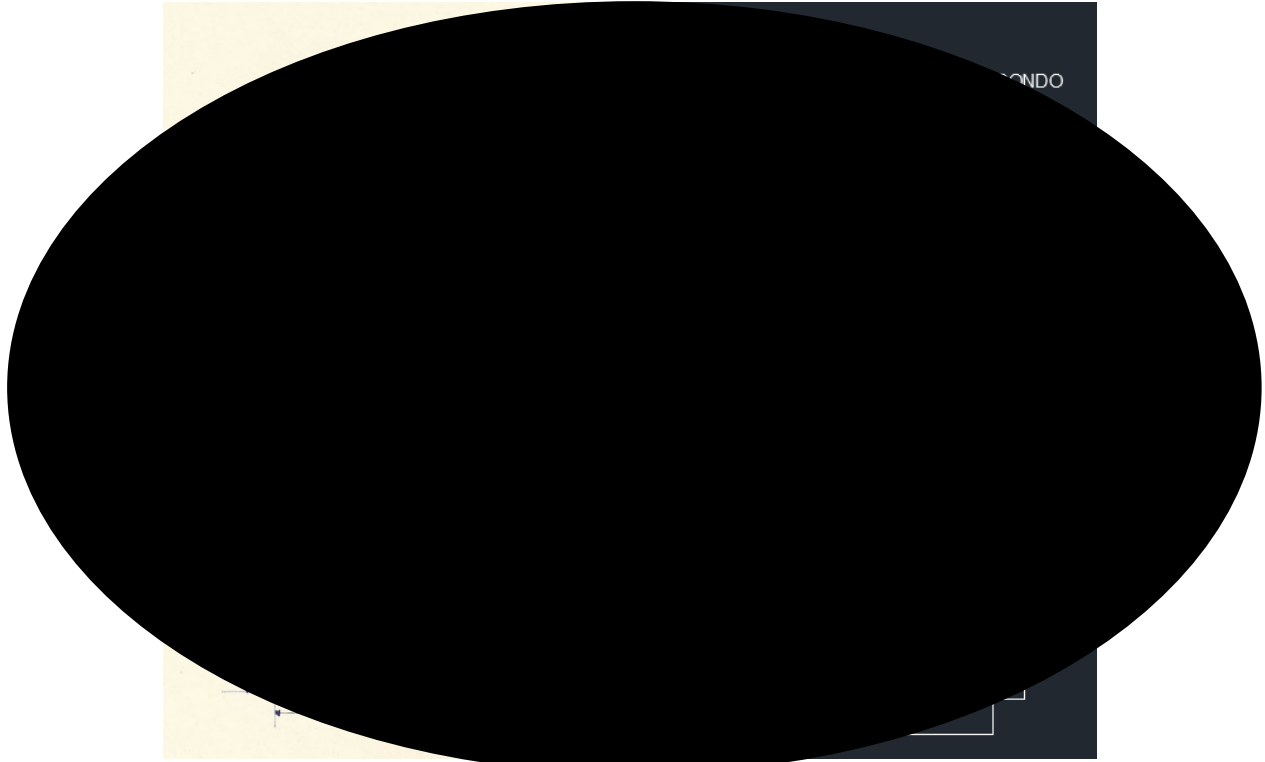


**Sulla sinistra riportato lo strato autorizzativo del fabbricato del PIANO PRIMO. Sulla destra la situazione relativa alla data del sopralluogo dello scrivente CTU relativa sempre al PIANO PRIMO.**

Il piano primo del fabbricato oggetto di perizia riguarda l'autorizzazione e la medesima realizzazione di un appartamento residenziale che si sviluppa su più livelli, partendo per l'appunto dal vano di ingresso che si è incontrato al piano terra venendo in elevazione. Si riscontrano comunque delle difformità su questo livello, le quali però, sono da intendersi come una mera e diversa distribuzione degli spazi interni (difformità minori in gergo). Difformità localizzate ad aggiustamenti dimensionali delle camere costituenti l'appartamento, piuttosto che all'ingresso della scala che porta al piano ulteriormente superiore, che da autorizzazione doveva trovarsi all'interno della cucina, mentre nella realtà si trova nel disimpegno/corridoio. Relativamente alle differenze dimensionali, è da precisare che l'autorizzazione vedeva la futura realizzazione di n.3 camere, mentre nella realtà ne sono state edificate solamente n.2 (visibilmente più grandi). Al di fuori di quanto descritto, il resto dell'appartamento previsto nel primo piano resta comunque uguale a quanto autorizzato.



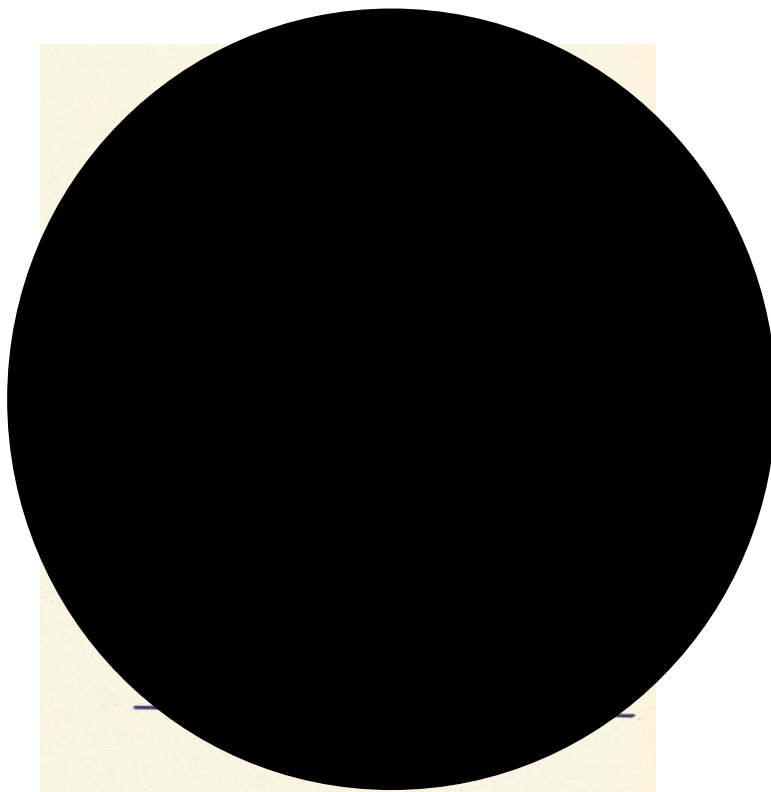
## PIANO SECONDO



**Sulla sinistra riportato lo stralcio dell'elaborato autorizzativo del fabbricato del PIANO SECONDO. Sulla destra la situazione relativa alla data del sopralluogo dello scrivente CTU relativa sempre al PIANO SECONDO.**

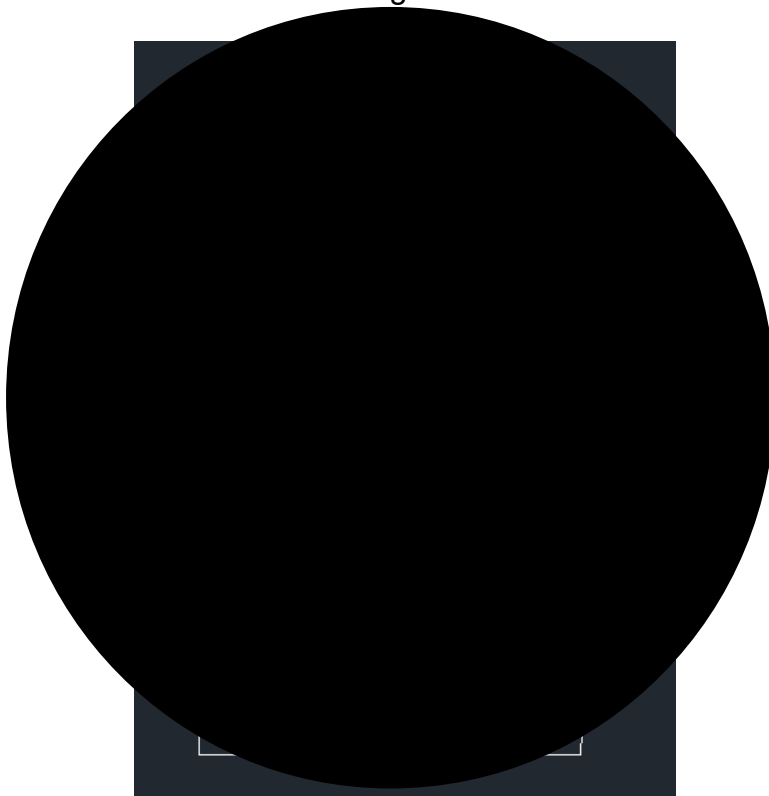
Anche su questo piano vi sono evidenti difformità da quanto autorizzato a quanto effettivamente edificato. Lo stato dei luoghi porta un secondo appartamento quasi gemello all'appartamento del piano primo. Difatti nel piano secondo manca la cucina. La configurazione rilevata è ben diversa da quella autorizzata la quale prevedeva ed autorizzava un locale sottotetto con un terrazzo praticabile. Dal prospetto che si rimette nel seguito si capisce anche quanto dovesse essere alto il fabbricato e come quest'ultimo fosse autorizzato per arrivare al piano secondo. Vi è pertanto una evidente sopra-elevazione.





**Stralcio del prospetto ricavato dagli elaborati autorizzativi del 1964.**

Dal piano secondo si termina poi in quello che è il PIANO TERZO, identificato come un “vano tecnico” ovvero la soffitta identificata come lo spazio d’aria di separazione fra le falde di copertura e l’ultimo piano abitabile (ovvero il secondo). Si riporta nel seguito lo schema di rilievo eseguito a seguito del sopralluogo del 29.11.2024. La copertura è a falde costituita da travi in legno e tavelloni di laterizio con tegole terminali.



**Situazione relativa alla data del sopralluogo dello scrivente CTU relativa sempre al PIANO TERZO.**



La suscettibilità a “sanatoria” delle difformità riscontrate per la parte residenziale che si sviluppa ai piani, deve vedersi attenzionata dalle norme previste dal P.R.E., anticipato all’inizio della presente analisi di conformità. Si premette sin da subito che a discrezione dello scrivente C.T.U. non tutti gli illeciti potranno essere suscettibili di sanatoria edilizia.

Abbiamo difatti su-descritto degli illeciti più o meno gravi.

Infatti, per il caso in esame potremmo definire che:

la diversa distribuzione degli spazi interni, intesa come mera diversità nella ripartizione interna delle camere e degli spazi, sia da intendere come un illecito “minore”, in quanto facilmente affrontabile col concetto di “sanatoria edilizia” oggi presente in luogo del passato “condono edilizio”. Concetti simili nell’immaginario collettivo, ma molto diversi fra loro poiché basta ricordare semplicemente che ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 380/2001, un immobile è suscettibile di sanatoria edilizia lì dove la realizzazione eseguita abusivamente possa essere autorizzata sia nell’epoca in cui l’abuso è stato eseguito e sia nell’epoca in cui l’abuso viene “denunciato” per mezzo di presentazione di una istanza o di una richiesta di autorizzazione postuma. Il condono edilizio è diverso poiché quest’ultimo prevedeva la regolarizzazione ai fini urbanistici dietro il pagamento di un corrispettivo di oblazione calcolato in base alla dimensione e alla fattispecie dell’abuso stesso.

Tale precisazione apre agli altri abusi rilevati presso l’unità immobiliare oggetto di perizia.

Relativamente alla diversa destinazione d’uso riscontrata che vede la destinazione residenziale rispetto a quella commerciale (monocale al posto del negozio), essa non si configura come un incremento di carico urbanistico ed è una destinazione d’uso ammessa dalle norme tecniche all’art. 29 del P.R.E. e suoi rimandi, del Comune di Monteodorisio, ed è pertanto facilmente affrontabile col concetto di sanatoria edilizia.

Il problema sorge nell’affrontare l’analisi di conformità del SECONDO e TERZO PIANO del fabbricato oggi esistenti.

Difatti abbiamo premesso come l’articolo 29 del P.R.E. classifichi con la lettera “Q” la qualità degli edifici rientranti le centro storico e con la lettera “R”, ne descriva le tipologie di intervento possibili.

Nel nostro caso l’attuale P.R.E. comunale di Monteodorisio inquadra nelle proprie cartografie, il fabbricato oggetto di perizia come qualità Q3 ovvero Edifici appartenenti al sistema insediativo originario, tipici del sistema costruttivo locale che concorrono a determinare il valore architettonico ed ambientale del luogo, che hanno subito lievi e/o parziali interventi di ristrutturazione non congruenti. E inquadra nella categoria R3 gli interventi ammessi che riguardano anche gli interventi urbanistici di ristrutturazione edilizia.

Bisogna chiarire che all’art. 29 si precisa che gli interventi di ristrutturazione edilizia non prevedono aumenti di superficie e/o di volume, a meno che nella tavola denominata P7, vi sia espressa indicazione del numero di piani abitabili sopraelevabili.

Per il caso in esame è utile continuare la lettura dell’art. 29 il quale prevede che, al fine di soddisfare le reali esigenze abitative nel breve e medio periodo in modo



coerente con il contesto urbano e con i valori tipologici presenti, anche per quei fabbricati facenti parte della categoria di interventi R3 ma che non abbiano espressa indicazione di possibilità di sopraelevazione (come il fabbricato in esame), c'è la possibilità di presentare istanza per tramite del Permesso di Costruire, corredata da elaborati progettuali, di cui esito è rimesso a discrezione dello sportello S.U.E. comunale dopo aver eseguito un sopralluogo entro 60 giorni, il quale valutato quanto relazionato ed allegato all'istanza, si possa riservare di emettere un parere positivo o negativo, costituendo questo un mero approccio definito – una tantum – e non una prassi da consolidare. Inoltre, si legge che l'istanza corredata da progettazione adeguata per tramite di un tecnico abilitato, debba descrivere una **relazione che certifica la coerenza dell'intervento richiesto con il contesto urbano, con i valori storici, architettonici e tipologici dell'immobile oggetto di intervento e con quelli esistenti in prossimità dello stesso.**

Ora, pur ammettendo che su molti aspetti, anche legati ai fabbricati limitrofi quello oggetto di perizia (ad esempio aspetti legati alla costruzione, piuttosto che all'altezza), ci sia una certa coerenza formale rispetto a diversi fattori che possano ritenere che l'immobile sopra-elevato sia coerente con il contesto ove è ubicato, **ma**, non essendo per l'appunto una prassi da consolidare, ma un approccio – una tantum – a valutazione dei tecnici incaricati dal S.U.E. comunale che eseguiranno sopralluogo a seguito di richiesta ad istanza (come leggibile nella medesima norma di P.R.E.);

**valutato** che l'intervento è stato realizzato in assenza di tale valutazione oggi prevista dalle norme di P.R.E., intervento eseguito nel corso degli anni, e che non si riesce a risalire con precisione a quando è stato commesso l'abuso. Unica traccia storica a tal proposito è la planimetria in atti catastali del 1995, la quale però riporta parzialmente la sopra-elevazione (riporta il secondo piano, ma non il terzo sottotetto) e non fa fede come data di esecuzione dell'abuso, poiché non oggettiva in maniera univoca che in quella sede sia stato prodotto l'accatastamento poiché è stata eseguita una sopraelevazione, ma come dovrebbe essere, riporta quello che fedelmente il tecnico incaricato dell'epoca ha rilevato in sede di sopralluogo, considerando che nella predetta planimetria catastale non viene rappresentato il vano tecnico sottotetto;

**precisato** che ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 gli interventi suscettibili di sanatoria edilizia possono essere tali se l'illecito edilizio commesso sia possibile realizzarlo sia all'epoca di realizzazione di quest'ultimo, sia nell'epoca in cui se ne richiede autorizzazione postuma;

**acclarato** che l'abitato oggetto di perizia ricade in una zona omogenea di piano regolatore definita come ZONA A – CENTRO STORICO, il quale per definizione vieta gli aumenti di volume e di superficie e soprattutto nelle previsioni di piano del P.R.E. comunale stesso, non prevede che sia un fabbricato con possibilità di sopraelevazione;

aspetto molto spesso sottovalutato, **considerato che** la struttura portante costituita da muratura portante poggiante su di una fondazione superficiale, la quale si ipotizza per epoca di costruzione originaria costituita da un cordolo perimetrale di calcestruzzo debolmente armato, possa vedersi gravato ulteriormente della sopraelevazione realizzata per l'appunto come abbiamo visto in un'epoca indefinita,



potrebbe quest'ultima non essere (ma come sicuramente non sarà rispondente) alle normative sismiche susseguitesesi negli anni;

**si ritiene** che in questa sede, l'unica via possibile per rendere conforme l'unità abitativa che si sviluppa ai piani, sia quella di riportare lo stato dei luoghi allo stato autorizzato con ██████████ del ██████. Difatti si sostiene, vista la non certezza della suscettibilità totale del concetto di sanatoria previsto dall'art. 36 dpr 380/01 (vedi quanto descritto per le possibilità di sopraelevazione), si ritiene che sia necessario ripristinare lo stato autorizzato che prevedeva il piano terra, il primo piano ad uso abitativo ed il piano sottotetto ripristinato ad altezza evinta dal prospetto autorizzato (2,30 ml) ed il terrazzo praticabile.

Per quanto finora descritto, si può definire che per quanto riguarda l'abitazione che si sviluppa ai piani, l'intervento sia **parzialmente** suscettibile di sanatoria edilizia, dietro presentazione di una Richiesta di Permesso di Costruire, la quale vada ad articolare le seguenti fasi.

### **Piano di demolizione e ripristino allo stato autorizzato**

Lavori di demolizione a sezione obbligata, comprensivi di messa in sicurezza dell'area per l'esecuzione delle opere secondo i dettami del D.Lgs 81/08, comprensivo di smaltimento dei rifiuti edilizi prodotti dalla demolizione e trasporto a discarica, comprensivo di analisi dei materiali eventualmente da analizzare prima di confluirgli in discarica autorizzata, comprensivo di eventuale cernita del materiale edilizio riutilizzabile (mattoni pieni, tegole/coppi in copertura, travi in legno ivi presenti, tavole di laterizio). (stimato): € 30000,00 (euro trentamila virgola zero zero);

### **Lavori di ripristino dello status quo autorizzato dalla Licenza edilizia del 1967**

Lavori di abbassamento del solaio, con ripristino del piano pavimento solaio a 2,30 ml così come previsto dalla concessione autorizzata che prevedeva la realizzazione di un sottotetto non abitabile, comprensivo di pavimentazione del terrazzo esterno praticabile, comprensivo del riutilizzo di eventuale materiale edilizio riutilizzabile dalla fase di demolizione pregressa, comprensivo anche di intonacatura dove occorrente (stimato): € 30000,00 (euro trentamila virgola zero zero).

### **Pratica Urbanistica – prima parte –**

Diritti di istruttoria comunali per P.d.C.: € 75,00 (euro settantacinque virgola zero zero);

Oblazione per sanatoria: € 1000,00 (euro mille virgola zero zero);

Onorario professionista (media di mercato): € 3000,00 (euro tremila virgola zero zero) oltre iva e cassa di previdenza.

### **Pratica Catastale**

Diritti catastali: € 70,00 (euro settanta virgola zero zero);

Onorario professionista (media di mercato): € 500,00 (euro cinquecento virgola zero zero).

### **Pratica Urbanistica – seconda parte –**



Diritti di istruttoria comunali per S.C.AG.I.: € 75,00 (euro settantacinque virgola zero zero)

Onorario professionista (media di mercato): € 1000,00 (euro mille virgola zero zero)

**TOTALE DI CUI ALLE VOCI PRECEDENTI: PIANO DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO + LAVORI DI RIPORTO ALLO STATUS QUO AUTORIZZATO + PRATICA URBANISTICA PRIMA PARTE + PRATICA CATASTALE + PRATICA URBANISTICA SECONDA PARTE = € 65720,00 (euro sessantacinquemila settencentoveventi virgola zero zero)**

Il totale verrà defalcato dal valore di mercato stimato.

#### **QUESITO 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”;***

Facendo riferimento alla risposta ottenuta dall'ufficio Urbanistica del Comune di Monteodorisio, **al quale venivano richieste** “tutte le pratiche insistenti sul foglio ■■■ particella ■■■”, al fine di poter individuare tutte le concessioni o titoli rilasciati sulla costruzione oggetto della presente perizia;

il competente sportello S.U.E. del Comune di Monteodorisio (CH), non ha prodotto o riscontrato istanze di condono presentate negli anni sull’immobile oggetto di perizia. Come descritto nel quesito n.5 però, comunque quest'ultimo stato è divergente dallo stato dei luoghi. Si rimanda a quanto risposto al quesito n.5 per i costi relativi alla sanatoria.

#### **QUESITO 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”;***

Non risultano pesi ed il diritto sul bene è di privata proprietà.



**QUESITO 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”;**

*Il fabbricato in questione non è soggetto a spese fisse di gestione condominiali, in quanto trattasi di fabbricato indipendente.*

**QUESITO 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”;**

*L’immobile risulta di proprietà dell’esecutato e non vige la possibilità di divisione del bene.*

**QUESITO 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”;**

*In base alla relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED], Notaio in [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [REDACTED] e [REDACTED], in base alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente alle porzioni immobiliari in oggetto, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli:*

**TRASCRIZIONE NN [REDACTED] DEL [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL [REDACTED] NUMERO DI REPERTORIO [REDACTED] EMESSO DA UFFICILE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VASTO SEDE DI VASTO (CH)  
A FAVORE DI**

**CONTRO**



██  
██  
CAPITALE ██████████ TOTALE ██████████  
GRAVA SU MONTEODORISIO FOGLIO ██████ PARTICELLA ██████ SUBALTERNO █

TRASCRIZIONE NN ██████████ DEL ██████████ NASCENTE DA VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL ██████████ NUMERO DI REPERTORIO ██████████

██  
A FAVORE DI

██  
CONTRO

██  
GRAVA SU ██████████ FOGLIO ██████ PARTICELLA ██████ SUBALTERNO █

TRASCRIZIONE NN ██████/2654 DEL ██████████ NASCENTE DA VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL ██████████ NUMERO DI REPERTORIO ██████████  
EMESSO DA UFFICIALE GIUDIZIARIO ██████████ DI ██████████ SEDE ██████████ (██████)  
A FAVORE

██  
CONTRO

██  
██  
NATO IL ██████████  
GRAVA SU MONTEODORISIO FOGLIO ██████ PARTICELLA ██████ SUBALTERNO █

**QUESITO 11:**

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

L'immobile è attualmente abitato dagli esecutati.

**QUESITO 12:**

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

L'immobile non risulta locato.



**QUESITO 13:**

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

Vista la consistenza dei beni e la natura degli stessi, il sottoscritto ritiene che l’immobile pignorato debba essere venduto tramite due lotti. Pertanto, l’esatta descrizione dei lotti da riportare nell’emanazione dell’ordinanza di vendita sarà la seguente:

**LOTTO NUMERO 1**

**APPARTAMENTO** sito in Via [REDACTED]

**Gli immobili sono distinti in Catasto ai seguenti dati:**

**APPARTAMENTO**

Comune di [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO NUMERO 2**

**APPARTAMENTO** sito in [REDACTED]

**APPARTAMENTO**

[REDACTED]

**Gli immobili costituenti i lotti derivano dal precedente subalterno [REDACTED] quest’ultimo soppresso per prassi catastale in quanto l’immobile presentava allo stato dei luoghi dei connotati diversi da quanto censito. [REDACTED]**

[REDACTED] **Inoltre, vengono riportate poi di seguito le trascrizioni inerenti agli immobili costituenti il lotto numero 1 e lotto numero 2:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**QUESITO 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”.*

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n.1**  
**Appartamento**

Gli immobili sono distinti in Catasto ai seguenti dati:

**APPARTAMENTO**



**LOTTO n.2**  
**Appartamento**

Gli immobili sono distinti in Catasto ai seguenti dati:

**APPARTAMENTO**



## **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è il valore di mercato al quale si perviene per mezzo della valutazione tra domanda e l'offerta del medesimo bene al più probabile valore di mercato.

Essendo in grado di definire una scala comparativa dei prezzi è stato scelto come procedimento estimativo il “metodo diretto o sintetico per confronto di valori unitari”. Il valore unitario, ovvero il costo di un'unità di superficie per abitazione è stato ricavato dalla rilevazione di dati reperiti presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, la quale fornisce il valore di mercato in euro/metro quadrato riferito alla superficie.

I su-chiamati valori vengono aggiornati annualmente in maniera semestrale.

Tenuto conto di tutto quanto rilevato e relazionato nei precedenti paragrafi, in ordine allo stato di conservazione, alla parziale conformità urbanistica, la zona dove sorge la costruzione, l'accessibilità, alle caratteristiche estetiche e funzionali, in definitiva preso atto delle più importanti caratteristiche intrinseche ed estrinseche della costruzione e quant'altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, è risultato che il valore di mercato più probabile del lotto è più alto del valore ricavato con la rendita catastale.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)

Provincia: CHIETI

Comune: MONTEODORISIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 590                   | 880  | L                | 2,4                            | 3,6 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 490                   | 730  | L                | 2                              | 3   | N                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 350                   | 500  | L                | 1,7                            | 2,5 | N                |
| Box                          | NORMALE            | 450                   | 650  | L                | 2                              | 3   | N                |
| Posti auto coperti           | NORMALE            | 300                   | 450  | L                | 1,3                            | 1,9 | N                |
| Posti auto scoperti          | NORMALE            | 150                   | 200  | L                | 0,7                            | 1   | N                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 690                   | 1000 | L                | 2,8                            | 4,2 | N                |



HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > ABRUZZO > CHIETI (CH) > MONTEODORISIO

### Monteodorisio (CH)

|                        |                       |                     |                             |  |  |
|------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--|--|
| And. Quotazioni Resid. | -0.16% annuo 662 €/M² | And. Vendite Resid. | -15.86% annuo 18 unità      | And. Vendite Non Resid.                | +305.67% anno 12 unità                     |
| Dinamicità Mercato     | Medio Bassa           | Numero Edifici      | 1008 - 89.78% ad uso resid. | Numero Abitazioni                      | 1348 - 83.35% di proprietà                 |
| Numero Abitanti        | 2348                  | Livello Redditi     | Basso                       | <a href="#">Statistiche complete ?</a> | <a href="#">Passa alla versione PRO...</a> |



## Zone Immobiliari

| Zone Centrali  | Valore M <sup>2</sup>  | Affitto   | Vendita        |
|--|--|---|----------------|
| <br>Zone <b>Centrali</b> <b>1</b>   | <br>Zone <b>Semicentrali</b> <b>0</b> | <br>Zone <b>Periferiche</b> <b>1</b> |                |
|  Centro Abitato   |  | € 2,99  | € 730          |
| <p>La <b>zona immobiliare</b> riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.</p> |  |   |                |
| <b>Ultime valutazioni eseguite</b>   |  |   |                |
| VIA PIERDICASSO BARRILE<br>ZONA <i>Centro Abitato</i>  | Residenziale   | Affitto   | <b>Euro 55</b> |

Considerando i volumi di compravendita riassunti dall'O.M.I. e da quanto appreso nel Borsino Immobiliare per il Comune di Monteodorisio, si osserverà un valore medio per le caratteristiche descrittive per l'immobile  
Pertanto, i valori unitari stabiliti per i beni oggetto della presenta consulenza, saranno:

APPARTAMENTO: **650 €/mq**

### **SUPERFICIE UTILE DEGLI IMMOBILI:**

#### **LOTTO N. 1**

##### **APPARTAMENTO**

SUPERFICIE LORDA= 82 mq

BALCONI = 0,25x (0 mq) = 0 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 82 mq + 0mq = 82 mq

#### **LOTTO N.2**

##### **APPARTAMENTO**

SUPERFICIE LORDA= 252 mq

BALCONI = 0,25x (10.8 mq) = 3 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 252 mq + 3mq = 255 mq



## VALORE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO NR1 APPARTAMENTO

**VALORE APPARTAMENTO= 82 mq x 650 €/mq = € 53300,00 (diconsi euro cinquantatremila trecento virgola zero zero)**

**VALORE DI MERCATO = € 53300,00 (diconsi euro cinquantatremila trecento virgola zero zero)**

**DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE DI ILLECITI EDILIZI: € 5575,00 (diconsi euro cinquemila cinquecento settantacinque virgola zero zero)**

**VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 47725,00 (diconsi euro quarantasettemila settecento venticinque virgola zero zero)**

### LOTTO NR2 APPARTAMENTO

**VALORE APPRTAMENTO= 255 mq x 650 €/mq = € 165750,00 (diconsi euro centosessantacinquemila settecento cinquanta virgola zero zero)**

**DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE DI ILLCEITI EDILIZI: € 65720,00 (diconsi euro sessantacinquemila settecentoventi virgola zero zero)**

**VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA: €100030,00 (diconsi euro centomila trenta virgola zero zero)**

#### **QUESITO 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.”;***

Agli allegati si riporta la documentazione fotografica effettuata dei beni, ritraente sia gli interni che gli esterni.

#### **QUESITO 16:**

***“Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.”;***

La notifica è regolarmente avvenuta.

#### **QUESITO 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”;**

|   |
|---|
| <b>LOTTO NUMERO 1</b>   |
| [REDACTED]  |
| <b>DATI CATASTALI</b>   |
| <b>APPARTAMENTO</b>   |
| <b>Comune di</b> [REDACTED]   |
| <b>DESCRIZIONE:</b>   |
| <b>Appartamento sito in</b> [REDACTED]  |
| <p>La costruzione si compone di un fabbricato avente natura residenziale, collocato presso la Via [REDACTED]. L'unità subalterno [REDACTED] presenta un accesso indipendente da strada riservata e si presenta come un monocale indipendente posto al piano terra.</p> <p>Le strutture portanti sono costituite da muratura portante poggianti su fondazione superficiale in cemento debolmente armato tipico degli anni in cui è stato costruito l'immobile.</p> <p>L'appartamento ha come esposizione cardinale SUD/SUD-OVEST, presentando una superficie lorda di [REDACTED] mq con altezza interpiano di 2,90 m. La superficie interna si presenta così distribuita:</p> <p>ingresso su cucina abitabile. Per tramite di un varco su muratura non portante corrispondente a porta in legno si apre ad un disimpegno che collega un ripostiglio sottoscala ed un piccolo W.C.. Tornando verso la cucina abitabile, in corrispondenza guardando verso EST, vi è un ampio locale soggiorno.</p> <p>L'immobile si presenta in uno stato di conservazione medio, tendente al basso. Tale stato si denota dalle finiture delle facciate del corpo di fabbrica, il quale ha forte necessità di manutenzione. All'interno l'appartamento risulta interessato da fenomeni di infiltrazione e di umidità di risalita, soprattutto nei locali bagno.</p> |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| <b>Valore di Mercato</b>    | <b>€ 53300,00</b> |
| <b>Valore a base d'asta</b> | <b>€ 47725,00</b> |



|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>LOTTO NUMERO 2</b>  |                    |
| [REDACTED]   |                    |
| <b>DATI CATASTALI</b>  |                    |
| <b>APPARTAMENTO</b>  |                    |
| Comune di [REDACTED]<br>[REDACTED]   |                    |
| <b>DESCRIZIONE:</b>  |                    |
| Appartamento sito in [REDACTED]<br>[REDACTED]  |                    |
| <p>La costruzione si compone di un fabbricato avente natura residenziale, collocato presso la Via [REDACTED] di [REDACTED]. L'unità subalterno [REDACTED] presenta un accesso indipendente da strada pubblica e tale Via [REDACTED] e si presenta come una struttura residenziale sviluppata su più livelli.</p> <p>Le strutture portanti sono costituite da muratura portante poggianti su fondazione superficiale in cemento debolmente armato tipico degli anni in cui è stato costruito l'immobile.</p> <p>L'appartamento sviluppandosi ai piani, copre tutte le esposizioni cardinali presentandosi nel seguente ordine:<br/> accesso da piano terra da via [REDACTED], si apre ad un vano ingresso e scala in muratura che porta al primo piano. Sul primo piano l'immobile si apre ad un corridoio, dove guardando ad OVEST arrivo all'ingresso della prima camera ed al W.C. Dall'accesso della scala guardando verso EST, trovo l'accesso ad una seconda camera, il ripostiglio, la cucina abitabile ed il soggiorno. Il soggiorno si apre ad un balcone che affaccia alla Via [REDACTED]</p> <p>Riprendendo la scala si arriva al piano Secondo, le cui distribuzioni interne sono gemelle al piano primo, con eccezione di quest'ultimo della cucina che risulta mancante. Proseguendo la scala porta al vano sottotetto (piano terzo), il quale risulta essere un vano tecnico costituito da una camera d'aria formata dalla apposizione della copertura a due falde (composta da travi in legno con interposte tavelle e mattoni pieni al cui di sopra poggiano delle tegole) e l'estradosso del solaio del secondo piano. Il vano sottotetto non è abitabile e si presenta al grezzo.</p> <p>Le altezze ai piani sono circa di 3,10 m.</p> <p>L'immobile si presenta in uno stato di conservazione medio, tendente al basso. Tale stato si denota dalle finiture delle facciate del corpo di fabbrica, il quale ha necessità forte di manutenzione. All'interno l'appartamento su entrambi i piani risulta interessato da fenomeni di infiltrazione, soprattutto nel soggiorno esposti ad EST.</p> |                    |
| <b>Valore di Mercato</b>   | <b>€ 165750,00</b> |
| <b>Valore a base d'asta</b>  | <b>€ 100030,00</b> |



**QUESITO 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 dell’ordinanza e dell’avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.)”;***

La documentazione relativa al presente quesito viene allegata alla presente perizia come allegato a parte.

**QUESITO 19:**

***“Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall’art. 173 bis 3° comma, disp. Att. C.P.C., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.”;***

Il sottoscritto ha provveduto alle comunicazioni previste dal suddetto articolo nei termini stabiliti.

**QUESITO 22:**

***“Acquisisca, ove necessario, l’attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;***

L’immobile in oggetto è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Si è provveduto al calcolo ed alla trasmissione dell’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, di cui si allegano gli estratti depositati presso il Catasto energetico APE ABRUZZO e se ne riportano nel seguito gli estremi di protocollo.



**QUESITO 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;***

Gli immobili oggetto della presente perizia non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

## **5. CONCLUSIONI**

In adempimento all’incarico conferito, tanto rassegnò per quanto desumibile con oggettive valutazioni tecnico-professionali.

La presente relazione **si compone di n. 32 pagine** integrate dagli allegati elencati sotto.

Si trasmette copia della presente a mezzo posta elettronica certificata PEC.



Vasto (CH)  
03/03/2024

Il C.T.U.  
MANCINI arch. Fabio

**ALLEGATI:**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PER AVVISO DI VENDITA;
3. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
4. VISURE CATASTALI STORICHE;
5. PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO;
6. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
7. SCHEDA RIASSUNTIVA PER ORDINANZA E RELATIVO AVVISO DI VENDITA;
8. ISPEZIONE IPOTECARIA;
9. CONCESSIONI URBANISTICHE;
10. ISTANZA DI RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI;
11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB.4;
12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB.5;
13. INQUADRAMENTO SATELLITARE;
14. DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE
15. SPECIFICA COMPETENZE PROFESSIONALI;

