

TRIBUNALE DI VASTO

OGGETTO: Tribunale di Vasto, Procedura di Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]
promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Italo RADOCCIA**

C.T.U.: **Dott. Ing. Luca BACCALÀ'**

ASTAlegale.net

RELAZIONE DI PERIZIA

Vasto, 23/05/2019

Il C.T.U.

Ing. Luca BACCALÀ



- 1 – Proceda alla 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 stessa rispetto ai titoli di proprietà;
- 2 – Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3 – Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero i dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.
- 4 – Provveda in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.
- 5 – Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/49 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'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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'art. 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 di 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 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 come 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 sono occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.

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

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

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

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



- 16 – Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.
- 17 – Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.
- 18– Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).
- 19 – Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art.173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti dandone atto a questo G.E..
- 20 – Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.
- 21 – Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..
- 22 – Acquisisca, ove necessari, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 11/09/2018, ha fissato in € 400,00 il fondo spese da pagarsi al consulente immediatamente e salvo rivalsa da parte del creditore precedente.

Prima della convocazione delle parti, il sottoscritto ha interrogato gli uffici dell'Agenzia del Territorio - CATASTO FABBRICATI E TERRENI - Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali degli immobili eseguiti e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali mancanti.



2 - SOPRALLUOGHI E RILIEVI

L'inizio delle operazioni di sopralluogo e rilievo è avvenuto il 18/10/2018 alle ore 9:30, previo invito delle parti così come normato, a mezzo raccomandata A.R., presso l'immobile in Vasto [REDACTED] (Allegato n. 1).

Alle operazioni peritali è stata presente la [REDACTED], delegata della parte debitrice; le suddette operazioni si sono concluse alle ore 10:45, con l'impegno di un nuovo sopralluogo, in quanto non è stato possibile accedere a tutti i locali dello stesso immobile. Le operazioni peritali sono continuate in data 11/11/2018, dalle ore 15:30 alle ore 17:15, durante le quali sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici di tutti i locali dell'immobile in [REDACTED]

Quanto sopra sintetizzato è riscontrabile nei verbali allegati alla presente relazione. (Allegato n. 2).

Per quanto riguarda l'accesso ai terreni in Vasto alla [REDACTED], il sottoscritto CTU non ha ritenuto opportuno l'accesso agli immobili che vi sono stati costruiti, in quanto trattasi di un cantiere aperto, non sicuro, abusivamente abitato nonché oggetto di recenti fatti di cronaca.

3) IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Come da atto di pignoramento e da documenti allegati, le unità oggetto di esecuzione e/o stima, di piena proprietà della [REDACTED] risultano le seguente:

- immobili siti a Vasto alla [REDACTED]:

- Terreno, riportato in NCT al foglio [REDACTED] Uliveto, Classe 2, are 64,85, RD € 25,12, RA € 15,07;
- Terreno, riportato in NCT al foglio [REDACTED], Seminativo Arborato, Classe 4, are 4,30, RD € 0,89, RA € 1,33;

- immobili siti a Vasto alla [REDACTED]:

- Immobile, al piano S1-T-1-2, riportato in catasto urbano al foglio [REDACTED], Cat. D/6, Rendita € 27.640,00;
- Immobile, al piano T, riportato in catasto urbano al foglio [REDACTED], Cat. D/1, Rendita € 42,00;



- Terreno, riportato in NCT al foglio [REDACTED], Seminativo Arborato, Classe 2, are 20,30, RD € 13,63, RA € 8,91;
come riportato sulle visure allegate (Allegato n. 3).

4) RISPOSTA AI QUESITI

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero, nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il certificato notarile del [REDACTED] del 23/08/2018, il sottoscritto C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti.

1 - *Proceda alla 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 stessa rispetto ai titoli di proprietà;*

Gli immobili, oggetto di esecuzione e siti in Vasto alla [REDACTED], identificati catastalmente al [REDACTED], sono dei terreni su cui sorge un complesso residenziale, denominato [REDACTED] complesso incompiuto (per questo non riportato in Catasto Fabbricati, come mostra l'estratto di mappa allegato (Allegato n. 4)) lasciato in totale stato di abbandono. Ad oggi tutta l'area è delimitata da una recinzione di cantiere che risulta essere manomessa in più punti, tanto che la stessa area è stata oggetto di recenti fatti di cronaca nera legati ad occupazione impropria dello stabile. La struttura realizzata è caratterizzata da uno scheletro in cemento armato ed elementi prefabbricati, con copertura, tamponature esterne ed infissi realizzati solo in parte.

La descrizione è sommaria, in quanto per ragioni di sicurezza, il sottoscritto CTU non ha ritenuto opportuno l'accesso ai suddetti luoghi; infatti il pignoramento riguarda i terreni e non gli immobili che sorgono sugli stessi, come verrà precisato nei punti successivi della presente trattazione.

Gli immobili, oggetto di esecuzione e siti in Vasto alla [REDACTED], identificati catastalmente al [REDACTED], costituiscono rispettivamente un centro poli- funzionale denominato [REDACTED] e la relativa cabina elettrica. Il corpo principale si sviluppa su quattro livelli serviti da un unico corpo scala-



ascensore e così articolati: il piano seminterrato è composto da diverse aree destinate ad attività sportive (area fitness, area aerobica, area sauna, ecc.) con relativi spogliatoi e servizi igienici; il piano terra costituito da una sala relax e due sale corsi; il piano primo è adibito a studi medici, mentre il piano secondo sottotetto risulta essere praticabile ma non abitabile. L'immobile è localizzato nella zona semicentrale della città, una zona ben servita, come ben evidenziato nella planimetria 1:2000(Allegato n. 5).

La struttura portante è in cemento armato; l'esterno, al piano terra consta di facciata continua con vetro, mentre ai piani superiori ci sono delle ampie superfici vetrate alternate a parti rivestite in mattoncini faccia a vista; il tetto, a più falde inclinate, è ricoperto da tegole. Dal piano terra è possibile accedere all'ampio terrazzo piano, adibito anche a solarium, a copertura di gran parte del piano seminterrato, terrazzo delimitato da un parapetto chiuso e pavimentato con guaina impermeabilizzante.

Gli ambienti risultano tutti rifiniti con materiali di qualità buona, al piano seminterrato, i vani coperti dal terrazzo-solarium di cui sopra, presentano soffitto in legno, con travi e perline lasciate a vista.

La manutenzione dei locali a prima vista risulta discreta, eccezion fatta per quelli destinati a sauna e bagno turco, vani localizzati nella parte contro-terra del fabbricato e ad oggi utilizzati come deposito.

All'esterno ci sono: una vasta area, pavimentata con betonelle e adibita a parcheggi; una piscina coperta, un campo polifunzionale e un gazebo aperto in legno.

Adiacente alla particella [REDACTED], terreno a ridosso della [REDACTED], delimitato da una recinzione in ferro e lasciato incolto e non curato.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle planimetrie catastali allegate (Allegato n. 5).

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;

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del [REDACTED] [REDACTED], del 23/08/2018), risulta che gli immobili censiti al foglio [REDACTED]



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 i 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.

Per quanto riguarda gli immobili siti in Vasto alla [REDACTED], identificati catastalmente al [REDACTED] questi sono dei terreni su cui sorge un complesso residenziale, denominato "[REDACTED]", complesso incompiuto e per questo privo dell'inserimento in mappa e delle relative schede catastali.

Per quanto riguarda gli immobili siti in Vasto alla [REDACTED], la cabina elettrica identificata catastalmente al [REDACTED] risulta accatastata e l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale (Allegato n. 6); mentre per quanto riguarda il fabbricato adibito a [REDACTED] immobile identificato al foglio [REDACTED], le planimetrie catastali risultano non conformi allo stato in essere del bene (Allegato n. 7). La citata difformità si articola in diversi punti, come emerge dall'Ordinanza [REDACTED] Ordinanza di Demolizione/Rimozione di opere edilizie abusive e di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi degli artt. 27 e 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Allegato n. 8), ovvero:

- Al piano seminterrato: aumento planivolumetrico su una superficie di circa mq 260; diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti mediante diversa ripartizione;
- Al piano terra (rialzato): ampliamento non assentito di una veranda chiusa (vetrata lato ovest) con infissi in metallo e vetro su una superficie di circa mq 29; ampliamento della superficie a terrazzo di circa mq 133; realizzazione non autorizzata di una tettoia aperta con struttura metallica e copertura in lastre di materiale plastico, per una superficie di circa mq 140; totale assenza di tramezzature, fatta eccezione di una ripartizione in cartongesso e vetro e diversa destinazione d'uso;
- Al piano primo: aumento planivolumetrico su una superficie di circa mq 24, mediante la chiusura dei terrazzi posti ai lati ovest ed est; diversa ripartizione e destinazione d'uso;
- Area esterna: realizzazione non autorizzata di un campo scoperto polivalente per l'attività all'aperto delle dimensioni esterne di mt 6,05 di larghezza per mt 10,05 di lunghezza; realizzazione di una piscina delle dimensioni di mt 10,00 circa di larghezza per mt 20,00 di lunghezza, di cui risulta assentita solo la copertura con Pratica Edilizia n. [REDACTED]



██████████ posizionamento di un tunnel telescopico di collegamento tra la piscina e l'edificio principale, dalle dimensioni di circa mt 7,00 di lunghezza per mt 2,00 circa di larghezza con struttura in metallo e pvc.

Nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento, i dati catastali relativi all' immobili in oggetto, hanno subito modifiche relativamente al classamento e alle proprietà.

Quanto sopra esposto, è riassunto nelle visure storiche degli immobili in oggetto allegati nonché dalla documentazione ipocatastale agli atti (Allegati n. 3).

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

Per quanto riguarda gli immobili siti in Vasto alla ██████████, identificati catastalmente al ██████████, questi sono dei terreni su cui sorge un complesso residenziale, denominato ██████████, complesso incompiuto e per questo privo dell'inserimento in mappa e delle relative schede catastali.

La procedura esecutiva riguarda i terreni e non gli immobili che sono stati realizzati sugli stessi; inoltre il sottoscritto CTU non ha ritenuto opportuno procedere con l'accatastamento in quanto gli immobili, oltre al fatto di non essere stati rilevati per i motivi sopra esposti, sono altresì oggetto di varie ordinanze pendenti da parte del Comune di Vasto, nei confronti della ██████████ come sarà meglio esposto nel punto successivo della presente relazione.

Parimenti, per quanto riguarda le difformità relative al centro benessere, immobile identificato al ██████████, il sottoscritto CTU, pur avendo eseguito il rilievo metrico dell'intero stabile e la relativa restituzione grafica, che si allega alla presente (Allegato n. 8), non ha provveduto alla correzione delle planimetrie catastali in quanto la società ██████████ ha presentato ricorso contro il Comune di Vasto relativamente all'ordinanza ██████████, richiedendo l'annullamento previa sospensione dell'efficacia della stessa, ricorso in merito al quale il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo, sezione staccata di Pescara (Sezione Prima), ha accolto l'istanza cautelare, sospendendo l'esecuzione del provvedimento e ha fissato udienza pubblica il giorno 25/10/2019. (Allegati n. 9-10).



costruire n. [REDACTED] e con la quale si intimava la demolizione, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica della stessa, dei lavori abusivamente realizzati, ovvero; la realizzazione di un piano terra al posto di un piano seminterrato e l'elevazione del colmo del piano a mt. 5,20, in progetto previsto a mt. 3,00 (Allegato n. 12);

- [REDACTED] e successive integrazioni del progetto di variante a sanatoria, pratica [REDACTED], relativa al permesso a costruire n. [REDACTED] e con la quale, accertato che le difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato (altezza massima del fabbricato misura mt. 12,50 anziché mt. 11,40) si identificano come lavori eseguiti in parziale difformità ai sensi dell'art. 34 DPR 380/01 e che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della "preesistenza autorizzata" e della parte dei lavori eseguiti in conformità del titolo abilitativo, si è concluso che trattandosi di difformità di volumetria accessoria (copertura locale tecnico) ad uso non residenziale e volumi residenziali, la stessa può essere "condonata" con una sanzione pecuniaria, entro 60 giorni dalla notifica della stessa al committente (Allegato n. 13).

Ad oggi, poiché non è stata corrisposta l'oblazione richiesta (pari ad Euro 461.113,12), di conseguenza la variante in sanatoria presentata non è stata mai rilasciata e quindi la struttura si considera in parte non conforme.

Il fabbricato sito in Vasto, alla [REDACTED], identificato catastalmente al [REDACTED], è stato oggetto di diversi interventi edilizi a partire dagli anni 1990, ovvero:

- [REDACTED] - Costruzione fabbricato agricolo - progetto relativo alla realizzazione di un edificio destinato alla conduzione di un fondo, composto da: piano terra destinato a portico e gradinate di accesso; piano primo, in parte adibito ad abitazione ed il resto a deposito sementi-rimessa attrezzi agricoli; piano sottotetto soffitte non abitabile;
- [REDACTED] - Variante - SOSPESA : Variante in corso d'opera alla [REDACTED], con la quale si chiede la variazione della destinazione d'uso dell'intera area da agricola a centro sportivo, ma il relativo permesso a costruire non è mai stato rilasciato;



- [REDACTED] - Completamento edificio e realizzazione centro sportivo - progetto relativo al completamento dell'edificio autorizzato con [REDACTED] con cambio di destinazione d'uso e realizzazione di due campi da calcetto, di cui uno coperto, ed un campo da tennis, nonché la demolizione di un fabbricato esistente ricadente nelle particelle [REDACTED] è stata rilasciata il [REDACTED], con la normativa tecnica previgente (approvata il 28/03/2011 CC. 10, pubblicata su BURA n. 11 del 30/05/2001) ;
- [REDACTED] Variante in corso d'opera del 14/11/2002, [REDACTED] - ANNULLATA - variante in corso d'opera alla [REDACTED] consistente in una diversa sistemazione planimetrica dell'intervento, realizzazione di un solo campo polivalente esterno coperto, ulteriore ampliamento del piano seminterrato e del piano terra.
- [REDACTED] - Ampliamento centro sportivo - LAVORI NON REALIZZATI - progetto relativo a lavori di ampliamento del centro sportivo, consistenti nella costruzione di un nuovo edificio, da affiancare a quello preesistente, di forma trapezoidale, composto da : piscina al piano seminterrato; piano terra con hall di ingresso; primo piano con studi medici e secondo piano con uffici amministrativi. Il permesso a costruire è stato rilasciato in data 22/09/2006 ma i lavori previsti non sono stati realizzati;
- [REDACTED] : Il Comune di Vasto, attraverso l'Ufficio Tecnico, Sezione Urbanistica, ha emesso un'ordinanza di Demolizione/Rimozione di opere edilizie abusive e di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi degli artt. 27 e 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Allegato n. 6), relativamente a diverse difformità riscontrate in sede di sopralluogo. La società [REDACTED] ha presentato ricorso al TAR richiedendo l'annullamento previa sospensione dell'efficacia della stessa, ricorso in merito al quale il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo, sezione staccata di Pescara (Sezione Prima), ha accolto l'istanza cautelare, sospendendo l'esecuzione del provvedimento e ha fissato udienza pubblica il giorno 25/10/2019. (Allegati n. 9-10).

6 - In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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,



verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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. -

La realizzazione del complesso [REDACTED] è stato oggetto di due Ordinanze da parte dell'Ufficio Tecnico di Urbanistica e Pianificazione del Territorio del Comune di Vasto, ovvero:

- [REDACTED], con la quale si intimava la demolizione dei lavori abusivamente realizzati, vale a dire: la realizzazione di un piano terra al posto di un piano seminterrato e l'elevazione del colmo del piano a mt. 5,20, in progetto previsto a mt. 3,00

- [REDACTED], con la quale, accertato che le difformità riscontrate si riferiscono a volumetria accessoria (copertura locale tecnico) ad uso non residenziale e volumi residenziali, la stessa può essere "condonata" con una sanzione pecuniaria di Euro 461.113,12, sanzione mai corrisposta e di conseguenza variante mai assentita.

Per quanto riguarda gli immobili siti in Vasto alla [REDACTED], sono stati oggetto di Ordinanza n. [REDACTED], Ordinanza di Demolizione/Rimozione di opere edilizie abusive e di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi degli artt. 27 e 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Allegato n. 9), da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di vasto, relativamente a diverse difformità riscontrate in sede di sopralluogo, ovvero:

- Al piano seminterrato: aumento planivolumetrico su una superficie di circa mq 260; diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti mediante diversa ripartizione;
- Al piano terra (rialzato): ampliamento non assentito di una veranda chiusa (vetrata lato ovest) con infissi in metallo e vetro su una superficie di circa mq 29; ampliamento della superficie a terrazzo di circa mq 133; realizzazione non autorizzata di una tettoia aperta con struttura metallica e copertura in lastre di materiale plastico, per una superficie di circa mq 140; totale assenza di tramezzature, fatta eccezione di una ripartizione in carton-gesso e vetro e diversa destinazione d'uso;



- Al piano primo: aumento planivolumetrico su una superficie di circa mq 24, mediante la chiusura dei terrazzi posti ai lati ovest ed est; diversa ripartizione e destinazione d'uso;
- Area esterna: realizzazione non autorizzata di un campo scoperto polivalente per l'attività all'aperto delle dimensioni esterne di mt 6,05 di larghezza per mt 10,05 di lunghezza; realizzazione di una piscina delle dimensioni di mt 10,00 circa di larghezza per mt 20,00 di lunghezza, di cui risulta assentita solo la copertura con Pratica Edilizia n. [REDACTED] [REDACTED] posizionamento di un tunnel telescopico di collegamento tra la piscina e l'edificio principale, dalle dimensioni di circa mt 7,00 di lunghezza per mt 2,00 circa di larghezza con struttura in metallo e pvc.

Le opere abusive non sono sanabili ai sensi dell'art. 135 delle Norme Tecniche Attuative del Comune di Vasto, in quanto per la realizzazione delle stesse non è stato presentato e quindi approvato alcun piano attuativo, né di iniziativa pubblica né di iniziativa privata. In merito a quanto sopra, la società [REDACTED] ha presentato ricorso al TAR richiedendo l'annullamento previa sospensione dell'efficacia dell'Ordinanza, ricorso in merito al quale il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo, sezione staccata di Pescara (Sezione Prima), ha accolto l'istanza cautelare, sospendendo l'esecuzione del provvedimento e ha fissato udienza pubblica il giorno 25/10/2019.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non c'è stata nessun tipo di affrancazione di tali pesi.

8 - Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento non appartengono a nessuna gestione condominiale.



[REDACTED]



Firmato Da: BACCALA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33dcdcd713e43338fe29fb487148c087



Agli atti non sono presenti altri documenti prodotti dai creditori e, pertanto, dalla citata documentazione notarile, non risulta, per gli immobili in questione, che vi siano altre formalità, che saranno cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili agli acquirenti.

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

Degli immobili oggetto di procedura esecutiva, l'unico ad essere occupato è quello sito in [REDACTED] al suo interno (solo piano seminterrato, terra e primo) ci sono un centro benessere e una palestra, gestiti da una [REDACTED] [REDACTED] in virtù di un contratto "preliminare" di locazione con decorrenza a partire dal 01/09/2016 e per sei anni, rinnovabili (Allegato n. 14).

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 identificato al foglio 38, particella 4339, è occupato da una [REDACTED] [REDACTED] associazione che gestisce il [REDACTED] occupanti i piani seminterrato, terra e primo della stabile (il piano secondo sottotetto è a disposizione della [REDACTED])

La [REDACTED] hanno firmato un contratto preliminare di locazione, non registrato, con decorrenza dal 01/09/2016 e con la durata di 6 anni, con possibilità di rinnovo.

Al contratto su menzionato, sono seguite due scritture private integrative, che di fatto non mutano i contenuti principali del primo accordo (Allegato n. 15).

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*



Immobile, al piano S1-T-1-2, sito in Vasto alla [REDACTED], riportato in catasto urbano al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] Cat. D/6, Rendita € 27.640,00, con annessa cabina elettrica, al piano T, riportata al catasto urbano al [REDACTED], Cat. D/1, Rendita € 42,00, dove ha sede un centro poli- funzionale denominato [REDACTED]. Il corpo principale si sviluppa su quattro livelli serviti da un unico corpo scala-ascensore e così articolati: il piano seminterrato composto da diverse aree destinate ad attività sportive (area fitness, area aerobica, area sauna, ecc.) con relativi spogliatoi e servizi igienici; il piano terra costituito da una sala relax e due sale corsi; il piano primo è adibito a studi medici, mentre il piano secondo sottotetto risulta essere praticabile ma non abitabile. L'immobile è localizzato nella zona semicentrale della città, una zona ben servita. La struttura portante è in cemento armato; l'esterno, al piano terra consta di facciata continua con vetro, mentre ai piani superiori ci sono delle ampie superfici vetrate alternate a parti rivestite in mattoncini faccia a vista; il tetto, a più falde inclinate, è ricoperto da tegole. Dal piano terra è possibile accedere all'ampio terrazzo piano, adibito anche a solarium, a copertura di gran parte del piano seminterrato, terrazzo delimitato da un parapetto chiuso e pavimentato con guaina impermeabilizzante.

Gli ambienti risultano tutti rifiniti con materiali di qualità buona, al piano seminterrato, i vani coperti dal terrazzo-solarium di cui sopra, presentano soffitto in legno, con travi e perline lasciate a vista.

La manutenzione dei locali a prima vista risulta discreta, eccezion fatta per quelli destinati a sauna e bagno turco, vani localizzati nella parte contro-terra del fabbricato e ad oggi utilizzati come deposito.

All'esterno ci sono: una vasta area, pavimentata con betonelle e adibita a parcheggi; una piscina coperta, un campo polifunzionale e un gazebo aperto in legno.

Sull'unità immobiliare gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: Iscrizione N.

[REDACTED]



manutenzione, o stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per determinare il valore di mercato del Lotto 1, terreno sito in Vasto alla [REDACTED], identificato catastalmente al foglio [REDACTED], tenuto conto anche dello stato in essere dei luoghi, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno adottare i principi tecnici che sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima e nel caso specifico, la potenzialità edificatoria dell'immobile, la posizione e la consistenza stessa del bene nonché la richiesta da parte del mercato. La zona dove è ubicato il lotto è una zona centrale della città ad alta densità abitativa, prevalentemente costituita da piccole e medie palazzine residenziali. Nelle immediate vicinanze si trovano diversi plessi scolastici, alcune attività commerciali e direzionali; sono presenti alcuni servizi pubblici e l'intera area è servita da viabilità principale comoda verso qualsiasi direzione.

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è ricompreso all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Vasto nella zona CO - Comparti Edificatori, zona in cui le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. Ponendosi nella condizione più favorevole, ovvero quello di utilizzare tutta l'area per la realizzazione di grandi palazzine residenziali, rispettando i parametri urbanistici dell'art. 100, ed in particolare l'indice "Sun superficie netta $\leq 0,26$ mq/mq di superficie territoriale" con 6.915,00 mq (somma delle superfici delle particelle [REDACTED] [REDACTED]) si possono realizzare 1.797,90 mq di superficie utile netta.

Ipotizzando un costo di costruzione di € 1.000,00/mq, si ha un costo totale di € 1.797.900,00. L'incidenza del costo del terreno può essere stimata intorno al 20% sulla spesa totale, ovvero € 1.797.900,00 * 20% = € 359.580,00.

Dalle suddette considerazioni e dalle potenzialità edificatorie dell'immobile in oggetto deriva un valore unitario di € **52,00 per mq** (€ 359.580,00/ 6.915,00 mq) di superficie.

La stima del terreno può essere calcolata anche applicando la formula matematica:

$$V_{\text{terreno}} = (V_{\text{l.totale}} * I_a) / S_{\text{terreno}}$$



Dove : Vl_{totale} = valore del lotto complessivo

Ia = incidenza terreno = 20%

Sterreno= superficie fondiaria del lotto = 6.915,00 mq

$Vl_{totale} = Sterreno * if * Vlmq$

Dove: Sterreno = superficie fondiaria del lotto = 6.915,00 mq

If = indice urbanistico = 0,26

$Vlmq$ = Valore lotto al mq = 1.250,00 €/mq (Dati OMI - Allegato n. 16)

$Vl_{totale} = 6.915,00 * 0,26 * 1.250,00 = 2.247.375,00 \text{ €}$

Andando a sostituire alla formula $V_{terreno} = (Vl_{totale} * Ia) / Sterreno$ i valori, si ottiene

$V_{terreno} = (2.247.375,00 \text{ €} * 20\%) / 6.915,00 \text{ mq} = 65 \text{ € / mq}$

La potenzialità edificatoria dell'immobile, la posizione e la consistenza stessa del bene in oggetto, rapportate ad un'indagine sui valori attuali di mercato e mediate tra i due valori sopra ottenuti hanno condotto ad una stima di valore unitario di **€ 59,00 per mq**. ((= 52,00 €/mq + 65,00 €/mq) / 2) e quindi il valore del lotto complessivo:

Lotto 1: XXXXXXXXXX

Terreno : 6.915,00 mq x 59,00 €/mq = 407.985,00 € arrotondati a 408.000,00 €

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari costituenti il Lotto 2 si è fatto riferimento al metodo sintetico-comparativo, metodo basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, attingendo alla fonte ufficiale principale quale l'archivio dei dati ufficiali dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, un archivio che annovera una scala di valori dei prezzi di mercato che vanno da min. a max. in base alle condizioni dell'immobile, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si è ottenuto il valore capitale totale, che è il valore dei beni oggetto di stima.

$V_{capitale\ totale} = V_{capitale\ unitario} \times Sup. \text{ commerciale}$



Determinazione del valore unitario (o valore di mercato)

Il valore unitario (o valore di mercato) dei beni immobili oggetto di stima è stato determinato considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" del secondo semestre del 2018.

La banca dati OMI definisce per ciascuna zona omogenea (zona OMI) un intervallo di valori di riferimento al metro quadro, da un minimo ad un massimo, per tipologia immobiliare (abitazioni civili, abitazioni economiche, uffici, laboratori, etc.); questi valori fanno riferimento ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, con espressa esclusione degli immobili di particolare pregio (o degrado) o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza, pertanto trattandosi di unità "normali" per tipologia e stato di conservazione, nonché per la qualità delle finiture e la dotazione impiantistica, il sottoscritto CTU ha considerato il valore medio dell'intervallo di valori proposto dalle quotazioni suddette.

Nello specifico per la struttura sita in Vasto alla [REDACTED], poiché ricade nella zona OMI R3 extraurbana, ma per questa zona non sono disponibili i valori relativi alla destinazione d'uso Terziario, è stato assunto il valore medio per gli uffici strutturati riportato nel secondo semestre del 2018 per la zona OMI C1 semicentrale, zona molto prossima all'area in cui ricade il centro polifunzionale oggetto di stima, valore pari a **Euro 1.250,00/mq** (min. 1.000,00 - max 1.500,00 Euro), come riportato in allegato (Allegato n. 17), mentre per la cabina elettrica è stato valutato un costo di costruzione pari a circa **Euro 600,00/mq**.

La superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'unità immobiliare compresi gli accessori (terrazze, cantine, posti auto, ecc....) calcolati in quota parte.

$$S_c = S_l + xA + yB + zC + \text{ecc.}$$

Dove:

S_c= è la superficie lorda dell'immobile, cioè la somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella interna dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z,.....= sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle;

A, B, C,....= sono le superfici degli accessori.

Per cui i criteri di calcolo delle superfici utilizzati sono stati i seguenti:



- Unità immobiliare (100%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- Terrazzo (10%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno dell'alloggio e il parapetto;
- Pensilina (25%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri a confine del lotto;
- Piano secondo sottotetto (50%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- Area pertinenziale (10%): Superficie esterna di pertinenza esclusiva

Calcolo delle superfici commerciali

n° lotto	Foglio, particella e sub.	Descrizione	Superficie Lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq	
2	[REDACTED]	Piano Seminterrato	1.300,00	1	1.300,00	
		Piano Terra	339,00	1	339,00	
		Terrazzo	781,00	0,1	7,81	
		Pensilina	162,00	0,25	40,5	
		Piano Primo	185,00	1	185,00	
		Piano secondo Sottotetto	462,00	0,5	231,00	
						<u>2.103,31</u>
		Area scoperta	5.387,00	0,1	<u>538,70</u>	
TOTALE PARZIALE			2.642,01			
2	[REDACTED]	Cabina elettrica	9,60	1	9,60	
		Area di sedime	12,40	0,1	1,24	
TOTALE PARZIALE			10,84			
TOTALE			2.652,85			



Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Lotto 2 XXXXXXXXXX

Sup. commerciale centro polifunzionale: $2.103,31 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 2.629.137,50 \text{ €}$

Sup. commerciale area scoperta: $538,70 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 673.375,00 \text{ €}$

Sup. commerciale cabina elettrica: $10,84 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 6.504,00 \text{ €}$

Per la dotazione degli impianti sportivi presenti nell'immobile oggetto di stima, si deve aumentare il valore già calcolato nelle seguenti percentuali:

- piscina coperta = +8%
- campo polivalente scoperto = +2%

e quindi:

- per la piscina: +8% di 2.629.137,50 € = **230.331,00 €**
- per il campo polifunzionale scoperto : +2% di 2.629.137,50 € = **52.582,75 €**

per un totale di:



Sup. commerciale centro polifunzionale: 2.629.137,50 €

Sup. commerciale area scoperta: 673.375,00 €

Sup. commerciale cabina elettrica: 6.504,00 €

Incremento dotazione piscina: 230.331,00 €

Incremento campo polifunzionale scoperto : 52.582,75 €

Tot. 3.591.930,50 €

L'immobile oggetto di perizia è però locato, in virtù di un contratto preliminare di affitto, non registrato, con scadenza sei anni e rinnovabile, in vigore dal 01/09/2016, ragion per cui si può stimare una perdita del valore dello stesso immobile a causa della non disponibilità del suo possesso, pari allo 0,80 del valore stimato, ovvero:

$$3.591.930,50 \text{ €} \times 0,80 = \underline{2.873.544,50 \text{ €}} \text{ arrotondato a } \underline{2.875.000,00 \text{ €}}$$

Per quanto riguarda la determinazione del Lotto 3, identificato al Catasto Terreno al XXXXXXXXXX, questo appezzamento di terreno ricade, in gran parte, nella Zona V2 - Verde Attrezzato per lo Sport, del Piano Regolatore del Comune di Vasto; tuttavia il lotto minimo di intervento è pari a 3.000,00 mq, mentre la superficie a disposizione è di circa 1.223,68 mq (circa il 60,28% della superficie complessiva di 2.030,00 mq ricadente in



zona V2) ragion per cui la stima non verrà fatta valutando la potenzialità edificatoria del terreno ma secondo il corrispettivo agricolo, ovvero un campo di qualità Seminativo Arborato.

I Valori Medi Agricoli della Provincia di Chieti, Annualità 2016 (Allegato n. 18), indicano una stima per la qualità Seminativo Arboreo, pari a **13.500,00 €/are = 1,35 €/mq** e quindi un valore complessivo del lotto:

Lotto 3: [REDACTED]

Terreno : 2.030,00 mq x 1,35 €/mq = 2.740,50 € arrotondati a 3.000,00 €

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.*

Lotto 1



Lotto 2



**DOTT. ING. LUCA BACCALÀ - C.SO GARIBALDI, 79 - 66054 VASTO (CH)
TEL. 338.7535279 - E-MAIL: ING.LUCABACCALA@LIBERO.IT**











Lotto 3



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

Dagli atti in possesso dello scrivente C.T.U. , non ci sono creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c, inoltre, alla data del 17/05/2019 non ci sono ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, come si evince dall'allegata ispezione ipotecaria telematica, fatta a nome dell' esecutato (Allegato n. 19).

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.*



Le descrizioni da riportare nei diversi avvisi pubblicitari sono le seguenti:

LOTTO 1 ([REDACTED])

Terreno sito in Vasto alla [REDACTED], identificato catastalmente al [REDACTED], Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie mq 6.485,00, Reddito Dominicale Euro 25,12 e Reddito Agrario Euro 15,07, e [REDACTED] Qualità Seminativo Arboreo, Classe 4, Superficie mq 430,00, Reddito Dominicale Euro 0,89 e Reddito Agrario Euro 1,33. Sul terreno oggetto di esecuzione sorge un complesso residenziale, denominato [REDACTED] complesso incompiuto (per questo non riportato in Catasto Fabbricati) lasciato in totale stato di abbandono. La struttura realizzata è caratterizzata da uno scheletro in cemento armato ed elementi prefabbricati, con copertura, tamponature esterne ed infissi realizzati solo in parte. La realizzazione del complesso [REDACTED] è stato oggetto di due Ordinanze da parte dell'Ufficio Tecnico di Urbanistica e Pianificazione del Territorio del Comune di Vasto, attraverso cui si è accertato che le difformità riscontrate si riferiscono a volumetria accessoria (copertura locale tecnico) ad uso non residenziale e volumi residenziali, la stessa può essere "condonata" con una sanzione pecuniaria di Euro 461.113,12, sanzione mai corrisposta e di conseguenza variante mai assentita. Sull'unità immobiliare gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: Iscrizione N.



LOTTO 2 ([REDACTED])

Immobile, al piano S1-T-1-2, sito in Vasto alla [REDACTED], riportato in catasto urbano al foglio [REDACTED], Cat. D/6, Rendita € 27.640,00, con annessa cabina elettrica, al piano T, riportata al catasto urbano [REDACTED], Cat. D/1, Rendita € 42,00, dove ha sede un centro poli-funzionale denominato [REDACTED]. Il corpo principale si sviluppa su quattro livelli serviti da un unico corpo scala-ascensore e così articolati: il piano seminterrato composto da diverse aree destinate ad attività sportive (area fitness, area aerobica, area sauna, ecc.) con relativi spogliatoi e servizi igienici; il piano terra costituito da una sala relax e due sale corsi; il piano primo è adibito a



studi medici, mentre il piano secondo sottotetto risulta essere praticabile ma non abitabile. L'immobile è localizzato nella zona semicentrale della città, una zona ben servita. La struttura portante è in cemento armato; l'esterno, al piano terra consta di facciata continua con vetro, mentre ai piani superiori ci sono delle ampie superfici vetrate alternate a parti rivestite in mattoncini faccia a vista; il tetto, a più falde inclinate, è ricoperto da tegole. Dal piano terra è possibile accedere all'ampio terrazzo piano, adibito anche a solarium, a copertura di gran parte del piano seminterrato, terrazzo delimitato da un parapetto chiuso e pavimentato con guaina impermeabilizzante.

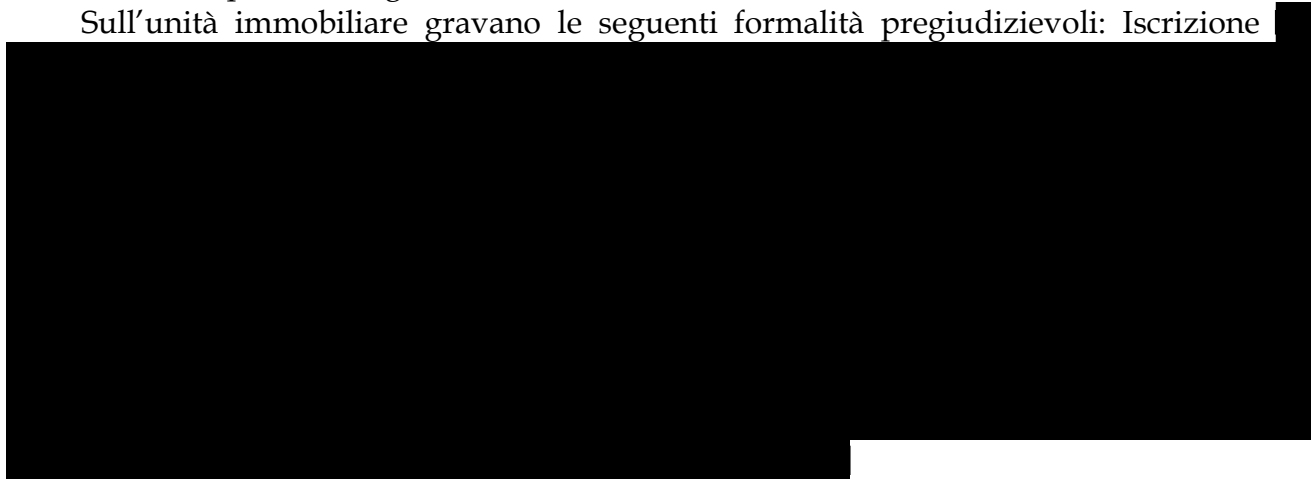
Gli ambienti risultano tutti rifiniti con materiali di qualità buona, al piano seminterrato, i vani coperti dal terrazzo-solarium di cui sopra, presentano soffitto in legno, con travi e perline lasciate a vista.

La manutenzione dei locali a prima vista risulta discreta, eccezion fatta per quelli destinati a sauna e bagno turco, vani localizzati nella parte contro-terra del fabbricato e ad oggi utilizzati come deposito.

All'esterno ci sono: una vasta area, pavimentata con betonelle e adibita a parcheggi; una piscina coperta, un campo polifunzionale e un gazebo aperto in legno.

Gli immobili siti in Vasto alla [REDACTED], sono stati oggetto di un' Ordinanza di Demolizione/Rimozione di opere edilizie abusive e di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi degli artt. 27 e 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di vasto, relativamente a diverse difformità riscontrate; suddette opere abusive non sono sanabili ai sensi dell'art. 135 delle Norme Tecniche Attuative del Comune di Vasto, in quanto per la realizzazione delle stesse non è stato presentato e quindi approvato alcun piano attuativo, né di iniziativa pubblica né di iniziativa privata. In merito a quanto sopra, la società [REDACTED] ha presentato ricorso al TAR richiedendo l'annullamento previa sospensione dell'efficacia dell'Ordinanza, ricorso in merito al quale il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo, sezione staccata di Pescara (Sezione Prima), ha accolto l'istanza cautelare, sospendendo l'esecuzione del provvedimento e ha fissato udienza pubblica il giorno 25/10/2019.

Sull'unità immobiliare gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: Iscrizione



LOTTO 3 ([REDACTED])

Terreno sito in Vasto alla [REDACTED], identificato catastalmente al [REDACTED], Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie mq 2.030,00, Reddito Domenicale Euro 13,63 e Reddito Agrario Euro 8,91, terreno delimitato da una recinzione in ferro e lasciato incolto e non curato.



Sull'unità immobiliare gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: Iscrizione N.



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.).*

Fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti i contenuti dell'Allegato 20, ovvero:

- Planimetria catastale in scala 1:200, formato A4 dell' immobile pignorato
- Foto interne ed esterne
- Avviso di vendita
- Specifica delle competenze del C.T.U.

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..*

In data 23/05/2019, lo scrivente C.T.U., ai sensi dell'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., concluse le operazioni di stima, ha inviato per mezzo di posta elettronica certificata, copia della relazione suddetta, esclusi allegati, al creditore e al debitore, ovvero:



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

In data 27/05/2019, lo scrivente C.T.U. ha depositato con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

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

Lo scrivente C.T.U., considerata la complessità dell'incarico conferitogli, ha inviato n.2 istanze di chiarimento al Giudice, espletando l'incarico ricevuto entro i termini fissati nell'udienza del 25/01/2019, ovvero entro il 14/06/2019.



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

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura, il sottoscritto CTU precisa quanto segue:

- per il Lotto 1, trattasi di terreno su cui è presente un fabbricato in costruzione e pertanto non è obbligatorio produrre l'APE ai sensi del D.Lgs. 192/2005 art. 3 comma 3;
- per il Lotto 2, poiché il centro polifunzionale è oggetto di una procedura giudiziaria relativa alla demolizione di alcune sue parti realizzate abusivamente, si è deciso di non produrre l'APE, in quanto lo stesso avrebbe interessato un manufatto diverso da quello legittimato dai suoi titoli abilitativi, andando, inoltre, incontro a spese non giustificabili;
- per il Lotto 3, poiché riguarda un terreno, per lo stesso non è richiesto l'APE.

Tanto si riferisce in adempimento all'incarico ricevuto.

Vasto, 23/05/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Luca Bacçalà



Allegati:

- 1) Convocazioni sopralluoghi
- 2) Verbali sopralluoghi
- 3) Visura storiche [REDACTED]
- 4) Estratto di mappa, [REDACTED]
- 5) Estratto di mappa, [REDACTED]
- 6) Planimetria catastale [REDACTED]
- 7) Planimetria catastale [REDACTED]
- 8) Restituzione grafica del rilievo metrico
- 9) Ordinanza n. [REDACTED]
- 10) Ricorso al TAR del 14/01/2019
- 11) Pratica Edilizia n. [REDACTED]
- 12) Ordinanza n. [REDACTED]
- 13) Ordinanza n. [REDACTED]
- 14) Contratto preliminare di locazione
- 15) Scritture integrative 1-2 al contratto preliminare
- 16) Dati OMI - Zona C1 - Destinazione residenziale
- 17) Dati OMI - Zona C1 - Destinazione terziario
- 18) Dati OMI - Valori agricoli - Annualità 2016
- 19) Ispezioni ipotecarie
- 20) Allegati al quesito n. 18
- 21) Notifica alle parti

 **ASTAlegale.net**

