

STUDIO TECNICO – GEOM. UMBERTO DEL RE

66021 Casalbordino (Ch) – via Ascensione n. 16
e.mail: delreumberto@g.mail.com - umberto.del.re@geopec.it
personal 333 3497001 – Tel. Abitazione 0873 902728

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Procedura E.S.Imm. N. 58/2022

TRIBUNALE DI VASTO

.....

██
sede Legale e Direzione Generale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30, cod.fisc
e ██

Non in proprio ma in nome e per conto della

██
con sede legale in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, cod. fisc., P. iva, iscr. Reg.
Imprese Treviso ██

– **Creditore PROCEDENTE**
Difeso da: Avv. Andrea Fioretti – domiciliato a Roma, Lungotevere Araldo da
Brescia n. 9 – pec: andrea.fioretti@realpec.it

CONTRO

██ – **Debitore Esecutato Difeso da**
Avv. Agostino Chieffo – domiciliato a Gissi, Via G. Mariani n. 3 – pec:
agostino.chieffo@pec.ordineavvocativasto.it

(conferimento incarico del 21/04/2023 – in atti al Tribunale dal 26/04/2023)

██ – **Debitore Esecutato Difeso da Avv.**
Concetta Di Risio – domiciliata a Vasto, Via Giambattista Vico n. 5 –
pec: concetta.dirisio@pec.ordineavvocativasto.it

(conferimento incarico del 18/07/2023 – in atti al Tribunale dal 18/09/2023)

IL TECNICO

(GEOM. UMBERTO DEL RE)

RELAZIONE TECNICA CON ALLEGATI

TAVOLA	SCALA	DATA
		14/01/2024



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- TRIBUNALE DI VASTO -

PROCEDURA E.S. Imm. n. 58-2022

Oggetto:

Consulenza tecnica d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 58/2022, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] sede Legale e Direzione Generale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30, [REDACTED], non in proprio ma in nome e per conto della [REDACTED], con sede legale in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, cod. fisc., P. iva, iscr. Reg. Imprese Treviso [REDACTED] - **Creditore PROCEDENTE, nei confronti dei Sig./ri** [REDACTED]

Debitori Esecutati, presso il Tribunale di Vasto (Ch).

Premessa:

Con Pec del 27/02/2023, il Tribunale di Vasto comunicava che il Sig. Giudice Onorario del Tribunale di Vasto, Dott. Tommaso David, nominava C.T.U. il sottoscritto **Geom. Umberto Del Re**, con studio in Casalbordino (Ch), Via Ascensione n. 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n. 1406 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vasto, in sostituzione del tecnico rinunciatario indicato nel Provvedimento del G.O. del 19/02/2023.

Il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico conferito dal G.O. con **Verbale di Accettazione** e relativo giuramento di rito, inviato con Pec del 10/03/2023 al Tribunale di Vasto.

OGGETTO DELLA PERIZIA:

Nello stesso Provvedimento del G.O. del 19/02/2023 suddetto, si nominava Custode l'Avv. **Michele D'Adamo**, si fissava il termine di gg. 90 per il deposito dell'elaborato peritale ed il Sig. **G.E. del Tribunale di Vasto** chiedeva di rispondere, relativamente a determinati beni più avanti specificati, ai seguenti

QUESITI:

- a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;



- b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:
- 1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.
 - 2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.
 - 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto;
occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.
 - 4) Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.
 - 5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.
 - 6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;
 - 7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 8) Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di



- manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
 - 10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
 - 11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
 - 12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.
 - 13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.
 - 14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



- 15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.
- 16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex. Art. 498 c.p.c.
- 17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascrizioni, 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 necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;
- 23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: a) la data del giuramento; b) la data dell'inizio delle operazioni peritali; c) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; d) di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga.

a	data del giuramento	10/03/2023
b	data dell'inizio delle operazioni peritali (pec e racc. A/R del 10/03/2023)	Inizio operazioni peritali del 20/03/2023
c	giorni concessi per l'espletamento dell'incarico	90 gg



d.1	Istanza di proroga del 07/06/2023 Visto di autorizzazione del G.O. del 24/06/2023	90 gg
d.2	Istanza di proroga del 12/10/2023 Visto di autorizzazione del G.O. del 01/11/2023	90 gg

CONSIDERAZIONI GENERALI.

In virtù della presenza di immobili con destinazioni diverse (appartamento uso residenziale e Rimessa al piano terra/seminterrato) compresi nella presente Procedura, delle conseguenti difficoltà incontrate per reperire le opportune informazioni relativamente ai vari quesiti posti, dei ripetuti sopralluoghi effettuati per le verifiche del caso nel ricostruire la cronistoria della regolarità urbanistica e catastale delle UIU, della necessaria richiesta di proroga del 07/06/2023, concessa in data 24/06/2023 (il tutto come meglio descritto al punto successivo), dell'ulteriore richiesta di proroga del 12/10/2023, concessa il 01/11/2023 (per mancata restituzione di Permesso di Costruire da parte del Comune di Liscia e relativa ulteriore variazione catastale), **si è valutata la possibilità di vendita degli immobili pignorati predisponendo n. 2 lotti** che si articolano secondo la destinazione degli immobili stessi ed in particolare:

LOTTO N. 1

1. Appartamento in Via Fontana n. 48-49, posto al piano Terra-3, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, **Comune di Liscia, al fg. 3, part 678**, sub. 13, cat. A/4, Cl 1, consistenza 6 vani, superficie totale mq 102; escluse aree scoperte mq 101, rendita euro 167,33 (**ora sub. 22, Cat. A/4, Cl. 1, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 108; escluse aree scoperte mq 107, rendita Euro 181.28, piano T-1-2-3-4, a seguito di variazione catastale eseguita dal sottoscritto per mancato riporto in planimetria del piano sottotetto adibito a soffitta**)

IN CATASTO INTESTATI:

N.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti di Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

LOTTO N. 2

2. Locale rimessa in Via Fontana (con accesso autonomo e distinto dall'immobile indicato al Lotto 1), posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, **Comune di Liscia, fg 3 part. 678, sub. 14, Cat. C/6, Cl. U, Consistenza mq 26, superficie totale mq 32, rendita Euro 60,43**



IN CATASTO INTESTATI:

N.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti di Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Secondo tale articolazione dei lotti, dove possibile, sarà data risposta ai quesiti posti dal Giudice e di seguito esplicitati. Gli immobili oggetto della presente perizia saranno sempre indicati, per comodità di lettura, con numerazione 1 e 2 precedentemente definita.

REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Dopo lo studio degli atti di causa, lo scrivente con accesso presso l'Agenzia Del Territorio di Chieti acquisiva le planimetrie catastali delle UIU oggetto di pignoramento (10/03/2023), le visure storiche catastali delle stesse (13/03/2023) e lo stralcio planimetrico catastale (12/09/2023).

In conseguenza alle titolarità riportate sulle visure storiche e alla presa visione della Certificazione Notarile, redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, documentazione già allegata al Procedimento in oggetto, il 10/03/2023 si provvedeva a richiedere, al Notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch), la copia degli atti del 02/04/2004 rep. 12622 e del 03/02/2003 rep. 11399. Sempre in merito alle predette verifiche venivano richiesti, il 06/04/2023, presso l'Archivio Notarile di Chieti, gli atti per Notar Arturo Errico del 23/08/1968 rep. 2015 e del 12/08/1964 rep. 147, oltre all'atto per Notar Camillo Litterio del 27/09/2010, rep. 161278/36435.

L'11/04/2023, si provvedeva a inoltrare nuova comunicazione all'Archivio Notarile di Chieti, con i relativi versamenti per prelevare le copie degli atti dei Notai Arturo e Litterio, atti prelevati personalmente dal sottoscritto, presso la Conservatoria di Chieti in data 19/04/2023.

L'11/04/2023 si provvedeva, anche, a sollecitare il Notaio Carmina Manuela alla restituzione degli atti richiesti, documentazione prelevata personalmente dal sottoscritto, presso lo studio del Notaio in Cupello in data 24/04/2023

Con Pec inviata il 17/03/2023 all'indirizzo comunediliscia@legalmail.it si provvedeva alla Richiesta di Accesso a Documenti Amministrativi per chiedere copia di P. di C. / SCIA / Cila e quant'altro inerente l'immobile intestato a nome di [REDACTED] (immobile individuato al fg. 3, part. 678, sub. 13 e sub. 14), indicando anche le generalità dei precedenti proprietari dell'immobile, documentazione restituita il 20/04/2023 dopo diversi solleciti telefonici all'Ufficio Urbanistica. Successivamente, avendo rilevato il mancato invio della Concessione Edilizia n. 7 dell'08/06/1978, indicato sull'atto del Notaio Carmina rep. 12622 del 02/04/2004, il sottoscritto provvedeva a sollecitare nuovamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Liscia, il quale provvedeva all'invio della predetta Conc. Ed. con PEC del



06/10/2023 (si precisa che detta Conc. Ed. riguarda principalmente la sopraelevazione della porzione confinante l'unità oggetto di stima, come ulteriormente verificato);

In data 17/03/2023 si provvedeva, anche, ad inviare Pec all'indirizzo protocollo@pec.provincia.chieti.it per verificare l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), ricevendo risposta di avvenuta protocollazione (n. 9066 del 17/03/2023). L'Ufficio preposto OPS S.p.a. di Chieti, provvedeva a rispondere, comunicando l'inesistenza dell'APE, in data 21/03/2023, prot. 519/23, con idonea Pec.

Il 20/04/2023, con PEC a Comune di liscia@legalmail.it, si provvedeva a richiedere, al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Liscia il Certificato di Matrimonio – Stato di Famiglia – Residenza degli esecutati (opportunamente protocollato dal Comune con prot. 929 del 20/04/2023), documentazione restituita con accesso diretto presso il Comune di Liscia del 28/04/2023, dopo diversi solleciti telefonici al responsabile dell'Ufficio Anagrafe.

Contemporaneamente alle verifiche e reperimento della documentazione necessaria si provvedeva, unitamente al nominato Custode Avv. Michele D'Adamo, in data 10/03/2023, con avviso Pec allo Studio Legale Mannocchi e Fioretti per conto della Banca Creditrice e a mezzo Raccomandata A/R ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esecutati), a comunicare il primo sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/03/2023 ore 16.00, presso l'immobile oggetto di valutazione. L'Avv. D'Adamo successivamente comunicava telefonicamente al sottoscritto, che aveva ricevuto come reso la lettera di convocazione spedita all'esecutata, Sig.ra [REDACTED], per termini di compiuta giacenza e non curato ritiro. In merito al mancato ritiro da parte della Signora [REDACTED], si attendevano le dovute certificazioni richieste al Comune di Liscia inerente l'esatta residenza della stessa, documentazione ricevuta 28/04/2023. Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia si riscontrava la conferma della residenza della Sig.ra [REDACTED] in Liscia, Via Fontana n. 42. **Alla Sig.ra [REDACTED], in data 02/08/2023, venne notificato l'atto di pignoramento dal Funzionario U.N.E.P. Tribunale di Vasto (documentazione già agli atti del Tribunale), domiciliata presso il Comune di Pollutri (Ch), Contrada Piano Valle n. 70.**

Il 20/03/2023, ore 16.00, il sottoscritto, unitamente al Custode Avv. Michele D'Adamo e al suo collaboratore Avv. Donato Gualtieri, provvedeva ad effettuare il **primo sopralluogo**. Sul posto, accolti dal Sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso all'immobile, si provvedeva a dare inizio alle operazioni peritali con rilievi fotografici dello stato dei luoghi, riscontrando che l'immobile si trova in modeste condizioni, abbisognevole di opere di ristrutturazioni generali:

- Il piano terra, adibito a cantina, pertinenza dell'abitazione, si presenta totalmente al grezzo, privo di impianti, intonaco e pavimento, quest'ultimo, privo anche di massetto in cls, si presenta totalmente con terreno e calcinacci di vario tipo;
- Il resto dell'abitazione, totalmente utilizzata dal Signor [REDACTED], unitamente alla rimessa, necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, ritinteggiatura generale, in alcuni ambienti si riscontrano tracce di umidità di risalita, oltre che di condensa;
- La Cucina, al piano primo, presenta vistose tracce di umidità sul solaio probabilmente derivate da infiltrazioni del bagno sovrastante;



- Gli infissi esterni sono in legno monovetro, tapparelle in plastica e controfinestra in alluminio/monovetro, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi necessitano di ordinaria manutenzione e alcune porte interne presentano diverse rotture/bucature, per le quali sarebbe consigliabile la totale sostituzione;
- Anche gli impianti Idrico, elettrico ecc. non si presentano adeguati agli attuali standard. Il bagno necessita di totale ristrutturazione, sia negli impianti che nelle finiture e relativi sanitari;
- I pavimenti sono in marmo il vano scala, in buone condizioni, mentre le varie stanze presentano, il piano primo pavimento in marmette, i piani sovrastanti sono in monocottura/ceramica, compreso il bagno, di tipo medio-economico per l'epoca di costruzione, in discreto stato;
- La Rimessa, lotto 2 (UIU distinta all'abitazione lotto 1), presenta ingresso autonomo con porta carrabile in ferro, oltre ad essere collegata tramite una porta passacamera al vano scala dell'UIU adibita ad abitazione. Il locale rimessa è totalmente autonomo dal resto dell'abitazione, l'accesso carrabile risulta diretto sulla strada pubblica (Via Fontana) e si presenta in discreto stato d'uso, necessita di ritinteggiatura totale e di opere di ultimazione delle finiture in alcune parti, quali ripostigli, caminetto ecc (necessita di ultimazione di alcuni impianti, di intonaco e finiture in genere). Inoltre sono state rilevate tracce di umidità di risalita sulle pareti perimetrali e controterra.

Nel primo sopralluogo, inoltre, è stato riscontrato il mancato riporto del piano sottotetto, adibito a soffitta, sulla planimetria catastale, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad eseguire, oltre ai rilievi fotografici, anche rilievi metrici dell'intero piano collegato al resto dell'unità immobiliare con l'intero vano scala (sulla vecchia planimetria catastale sub. 13, alla rappresentazione del piano terzo, si riscontrava il prosieguo del vano scala ad un ulteriore piano sovrastante, ma, lo stesso, non risultava rappresentato). A riscontro della regolarità del piano sottotetto, il sottoscritto attendeva la restituzione della documentazione già richiesta in data 17/03/2023 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Liscia. Il 20/04/2023, ricevendo i documenti dal Comune di Liscia, è stato riscontrato che in progetto, sulla sezione e sui prospetti del fabbricato, risulta rappresentato un ulteriore piano con relative finestre di affaccio sulla strada principale, il tutto rispondente allo stato di fatto riscontrato sul posto (unica differenza, sul progetto, in sezione mancano le rampe di collegamento del terzo piano con il piano quarto sottotetto, diversamente a quanto rilevato anche sulla planimetria catastale del prosieguo di detta rampa. Sul progetto si rileva l'indicazione di una botola di accesso al piano quarto sottotetto).

Nel Primo sopralluogo il Sig. ██████████ comunicava che la sig.ra ██████████ era residente a Liscia, ma che al momento si trovava a Vasto, e che i coniugi erano divorziati dal 2019 (come riscontrato nel Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio).



In merito a quanto riscontrato nel primo sopralluogo (20/03/2023), ai documenti ricevuti dal Comune di Liscia (20/04/2023), alla risposta dell'inesistenza dell'APE da parte della Provincia di Chieti (21/03/2023), **oltre ad aver rilevato che dalla Ispezione Ipotecaria, allegata agli atti del Tribunale, la Nota di Trascrizione del 24/01/2023, n. 1256 Registro Generale e n. 919 Registro Particolare effettuata sugli immobili di cui al fg. 3 part. 678 sub. 13 e sub. 14 – Comune di Liscia, risulta CONTRO il Sig. [REDAZIONE] e non della Sig./ra [REDAZIONE] con annotazione di esonero verso il Conservatore per OMISSIONE della Signora [REDAZIONE] a causa di mancata notifica, il sottoscritto provvedeva, in data 31/03/2023, ad inviare istanza all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per: REGOLARIZZAZIONE PLANIMETRIE CATASTALI – REDAZIONE ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – RICHIESTA CHIARIMENTI, con visto del Giudice in data 04/04/2023.**

Per quanto sopra il sottoscritto **il 24/04/2023**, previo avviso telefonico a tutte le parti interessate, provvedeva al **secondo sopralluogo** per verificare la caldaia con i relativi certificati/prove dei fumi e libretto impianto, ricevendo la relativa documentazione dal Sig. [REDAZIONE]

Avendo provveduto alla redazione del nuovo accatastamento con relative nuove planimetrie, **in data 27/04/2023**, sempre con preavviso telefonico a tutte le parti interessate, si è provveduto a fare il **terzo sopralluogo** sull'immobile per verificare tutte le stanze, far visionare e sottoscrivere il nuovo accatastamento (con riporto del piano quarto) al Sig. [REDAZIONE], restituire tutti i documenti della caldaia precedentemente consegnati da [REDAZIONE] per la redazione dell'Ape.

Il 28/04/2023, considerati i notevoli solleciti effettuati, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Liscia per prelevare l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, dove risulta che con Sentenza del Tribunale di Vasto n. 27/2020 in data 29/10/2019 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, oltre ad aver ritirato il Certificato Contestuale di Residenza, Stato di famiglia, dove si riscontra che [REDAZIONE] risultano iscritti all'indirizzo: VIA FONTANA N. 42 – COMUNE DI LISCIA (CH).

Successivamente, pervenute nuove richieste di aggiornamento da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, si provvedeva a integrare/modificare il nuovo accatastamento. **In data 04/05/2023**, sempre previo avviso telefonico alle parti interessate, si è provveduto ad effettuare il **quarto sopralluogo** per far sottoscrivere l'accatastamento definitivo al Sig. [REDAZIONE] ed eseguire le ulteriori verifiche al fabbricato.

Il nuovo accatastamento è stato inviato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti il 04/05/2023 ed è stata restituita la Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione il 08/05/2023, il tutto inviato al Tribunale di Vasto con Pec del 13/05/2023.

Il certificato energetico APE è stato inviato il 24/05/2023 e successivamente inoltrato al Tribunale di Vasto in data 25/05/2023.

In merito a tutte le operazioni eseguite, ai ritardi per il ricevimento della documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti dal Giudice, **in data**



07/06/2023 è stata richiesta proroga per le operazioni necessarie e di stima, il tutto autorizzato dal G.O. in data 24/06/2023.

Sempre in merito ai suddetti ritardi, pur avendo fatto richieste all'inizio delle operazioni peritali, alcuni documenti, quali la Conc. Ed. n. 7 del 08/06/1978, veniva inviata al sottoscritto solo in data 06/10/2023, dal Comune di Liscia. **Tale situazione rese necessaria la richiesta di ulteriore proroga inviata il 12/10/2023, con visto del Giudice del 01/11/2023.**

Dalle verifiche successive si riscontrava che erroneamente in catasto esisteva anche il sub. n. 15, part. 678, che individuava il vano scala come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.). In realtà, il vano scala risultava rappresentato nelle planimetrie catastali dell'abitazione (vecchio sub. 13 e successivo sub. 22) e unito all'abitazione principale. La descritta situazione rese necessaria dover presentare ulteriore pratica catastale DOCFA per soppressione del sub. 15, presentazione di nuovo Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni (pratica presentata in data 29/12/2023 con Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione N. CH0121387 del 02/01/2024)

In data 10/01/2024, previa comunicazione telefonica alle parti interessate, si é provveduto ad eseguire il **quinto sopralluogo**, unitamente al nominato custode Avv. Michele D'adamo, per far sottoscrivere l'ulteriore aggiornamento catastale in soppressione del sub. 15 (B. C. N. C. Vano scala) e per controllare lo stato dei luoghi prima della chiusura e riconsegna in Tribunale della Relazione di Stima.

In data 12/01/2024 sono state eseguite nuovamente le Ispezioni Ipotecarie a nome di entrambi gli esecutati, al fine di verificare eventuali nuove Trascrizioni o Iscrizioni. Dalle verifiche eseguite si è riscontrato che a nome della Sig.ra [REDACTED] risulta una nuova Trascrizione Contro del 09/01/2024 Reg. Part. 408 e Reg. Generale 528 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto UNEP Repertorio 952 del 22/11/2023, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO** (Immobili in Liscia – Ch).

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

a) verifica dei documenti di cui all'art 567, 2° comma, c.p.c.

Dall'esame del Fascicolo della procedura esecutiva, risulta che la documentazione è completa e idonea secondo quanto previsto al 2° comma dell'art. 567 del c.p.c..

Si precisa che si è rilevato, dalla Ispezione Ipotecaria allegata agli atti del Tribunale, che la Nota di Trascrizione del 24/01/2023, n. 1256 Registro Generale e n. 919 Registro Particolare, effettuata sugli immobili di cui al fg. 3 part. 678 sub. 13 e sub. 14 – Comune di Liscia, risulta **CONTRO** il Sig. [REDACTED] e non della Sig./ra [REDACTED], con annotazione di esonero verso il Conservatore per **OMISSIONE** della Signora [REDACTED] a causa di mancata notifica, **(come già comunicato al G.O. dal sottoscritto, con istanza del 31/03/2023).**

Come precedentemente indicato, in data 02/08/2023, il Funzionario dell'UNEP del Tribunale di Vasto effettuò la notifica dell'atto di



pignoramento alla Sig.ra [REDACTED], domiciliata in Pollutri (Ch), contrada Piano Valle n. 70 (documentazione inserita agli atti del Tribunale). La nuova Nota di Trascrizione del 09/01/2024, n. 408 Reg. Part. e n. 528 Reg. Generale, è stata effettuata sugli immobili di cui al fg. 3 part. 678 sub. 13 e sub. 14 – Comune di Liscia, a favore della [REDACTED] contro la Sig./ra [REDACTED] con la seguente annotazione “*Il cespite al fg 3 p.lla 678 sub. 13 è attualmente censito nel C.F. al fg 3 p.lla 678 sub. 22, giusta variazione per ampliamento del 04/05/2023 pratica n. CH039566 in atti dal 08/05/2023 amplamento (N. 39566.1/2023)*” come meglio precisato successivamente.

b) Stima del Bene

1) Individuazione dei beni pignorati – regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.

Sulla base della Nota di Trascrizione - Presentazione n. 16 - del 24/01/2023, n. 1256 Registro Generale e n. 919 Registro Particolare del Conservatore dei Registri Immobiliari di Chieti, relativo all’Atto di Pignoramento (num. Repertorio 802 emesso dal Tribunale di Vasto UNEP) del 10/11/2022, a favore di [REDACTED] (per la quota di ½), contro [REDACTED] (per la quota di ½), che ha dato inizio alla procedura, il promotore dell’esecuzione immobiliare chiedeva il pignoramento dei seguenti beni immobili:

“*quota pari al 100% del diritto di piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di Liscia alla Via Fontana n. 42, tra i piani terra, primo, secondo e terzo tra loro collegati da una scala interna, composto di 6 vani catastali e di locale terraneo ad uso rimessa della consistenza catastale di mq 26, in confine con detta Via Fontana, eredi [REDACTED] salvo altri*”, riportato al N.C.E.U. del Comune di Liscia (Ch) come segue:

- 1) Unità Immobiliare Urbana (Appartamento) fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via Fontana n. 48 e n. 49, piani T-3, R.C. € 167,33 (variato a seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq)
- 2) Rimessa fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 – 49, Piano Terra, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.

Con la seguente integrale annotazione “*[REDACTED] SPA non in proprio ma in nome e per conto della [REDACTED], ha notificato in data 07/14.10.2022, Atto di precetto, con l’intimazione di pagamento della somma di euro 54.877,29 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l’esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Si esonera il Conservatore in merito all’omissione della Signora [REDACTED] a causa della mancata notifica*”.



Successivamente sulla base della Nota di Trascrizione - Presentazione n. 57 - del 09/01/2024, n. 528 Registro Generale e n. 408 Registro Particolare del Conservatore dei Registri Immobiliari di Chieti, relativo all'atto di Pignoramento (num. Repertorio 952 emesso dal Tribunale di Vasto UNEP) del 22/11/2023, a favore della

contro la Sig./ra (per la quota di ½), si effettuava il pignoramento degli stessi beni immobili:

- 1) Unità Immobiliare Urbana (Appartamento) fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via Fontana n. 48 e n. 49, piani T-3, R.C. € 167,33 **(variato a seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq)**
- 2) Rimessa fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 – 49, Piano Terra, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.

Con la seguente integrale annotazione “*ha notificato in data 31/10-1/11/2023, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 54.877,29 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Il cespite al fg. 3 p.lla 678 sub. 13 è attualmente censito nel C.F. al fg. 3 p.lla 678 sub. 22, giusta variazione per ampliamento del 04/05/2023 pratica n. CH039566 in atti dal 08/05/2023 ampliamento (N. 39566.1/2023)*”.

Gli immobili indicati sono pervenuti a (in regime di comunione legale) in virtù di atto di compravendita per Notar Carmina Manuela del 02/04/2004 rep. 12622 (il tutto come meglio specificato successivamente).

2) Titoli di acquisto della proprietà e continuità delle trascrizioni.

A seguito delle ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliari – e in merito a quanto evidenziato nella Certificazione Notarile del 02/02/2023 a firma del Notaio Maria Landolfo, Notaio in Napoli, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto in data 09/02/2023 dall'Avv. Andrea Fioretti, sugli immobili si relaziona quanto segue:

- 1) Unità Immobiliare Urbana (appartamento), censita al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-3, R.C. € 167,33 **(variato a seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq).**



- Trascr. del 27/08/1964 ai nn. 11366/10410; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Pubblico Ufficiale NOTAIO ARTURO ERRICO, Repertorio 147, raccolta 118 del 12/08/1964
mediante il quale:

[REDACTED] (fratelli), quest'ultimo
rappresentato da Procuratrice Generale Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], vendono ciascuno per quanto di propria
spettanza a [REDACTED];

- Trascr. del 12/09/1968 nn. 11488/10118; ATTO TRA VIVI – DONAZIONE, Pubblico Ufficiale NOTAIO ARTURO ERRICO, Repertorio 2015, raccolta 1147 del 23/08/1968
mediante il quale:

[REDACTED] (coniugi),
donano parte dell'immobile a [REDACTED]
[REDACTED];

- Trascr. del 24/02/2003 – Registro Particolare 3014, Registro Generale 3749; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Pubblico Ufficiale NOTAIO CARMINA MANUELA, Repertorio 11399, raccolta n. 7391 del 03/02/2003
mediante il quale:

[REDACTED], riservandosi l'usufrutto vita sua natural
durante, **vende** in favore della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], **la nuda**
proprietà;

- Trascr. del 10/04/2004 – Registro Particolare 4389, Registro Generale 5962; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Pubblico Ufficiale NOTAIO CARMINA MANUELA, Repertorio 12622, raccolta 8291 del 02/04/2004
mediante il quale:

[REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] ognuno
per i diritti dagli stessi vantati, pari al diritto di usufrutto per il primo e
nuda proprietà per la seconda, ed entrambi solidalmente, **vendono a**
[REDACTED]
[REDACTED], **in comunione ed in parti uguali;**



2) Locale rimessa, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.

- Trascr. del 27/08/1964 ai nn. 11366/10410; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Pubblico Ufficiale NOTAIO ARTURO ERRICO, Repertorio 147, raccolta 118 del 12/08/1964

mediante il quale:

[redacted] (fratelli), quest'ultimo rappresentato da Procuratrice Generale Sig.ra [redacted], vendono ciascuno per quanto di propria spettanza a [redacted];

- Trascr. del 12/09/1968 nn. 11488/10118; ATTO TRA VIVI – DONAZIONE, Pubblico Ufficiale NOTAIO ARTURO ERRICO, Repertorio 2015, raccolta 1147 del 23/08/1968

mediante il quale:

[redacted] e [redacted] (coniugi), donano parte dell'immobile a [redacted]

- Trascr. del 24/02/2003 – Registro Particolare 3014, Registro Generale 3749; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Pubblico Ufficiale NOTAIO CARMINA MANUELA, Repertorio 11399, raccolta n. 7391 del 03/02/2003

mediante il quale:

[redacted] riservandosi l'usufrutto vita sua natural durante, vende in favore della Sig.ra [redacted], la nuda proprietà;

- Trascr. del 10/04/2004 – Registro Particolare 4389, Registro Generale 5962; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Pubblico Ufficiale NOTAIO CARMINA MANUELA, Repertorio 12622, raccolta 8291 del 02/04/2004

mediante il quale:

[redacted] e Sig.ra [redacted], ognuno per i diritti dagli stessi vantati, pari al diritto di usufrutto per il primo e nuda proprietà per la seconda, ed entrambi solidalmente, vendono a [redacted]



[REDACTED], in comunione ed in parti uguali;

3) Verifica catastale.

Dalle visure storiche catastali sugli immobili oggetto di pignoramento effettuate in data 13/03/2023 e dalla Certificazione Notarile del 02/02/2023 a firma del Notaio Maria Landolfo, Notaio in Napoli, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto in data 09/02/2023 dall'Avv. Andrea Fioretti, si evincono le variazioni dei dati catastali nel ventennio antecedente la trascrizione:

- 1) Unità Immobiliare Urbana, censita al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-3, R.C. € 167,33 (**variato a seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq**)

L'immobile in esame era stato accatastato, come risulta alla scheda catastale con data di presentazione per VARIAZIONE del 06/12/2002 Dichiarazione protocollo 348072 in atti dal 06/12/2002, assumendo il numero di part. 678 sub. 13 a seguito di DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI /TOPONOMASTICA (N. 87048.1/2002).

Successivamente ci sono state VARIAZIONI NEL CLASSAMENTO del 06/12/2003 Pratica n. CH0258486 in atti dal 06/12/2003 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48270.1/2003) e Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	678	13	A/4	1	6 Vani	102 mq totali Escluse aree scoperte mq 101	167,33 €

Dalla visura catastale risulta che la descritta UIU individuata al sub. 13, deriva dalle variazioni e soppressione dei precedenti sub. 8 e 12, come annotato in visura catastale. Si è provveduto a richiedere le planimetrie storiche dei sub 8 e 12, di cui risulta “Dati planimetrici non presenti” per il sub 8 e “Planimetria non allegata” per il sub 12.

- 2) Locale rimessa, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.
L'immobile in esame è stato accatastato, come risulta alla scheda catastale con data di presentazione per VARIAZIONE del 06/12/2002 Dichiarazione protocollo 348072 in atti dal 06/12/2002, assumendo il numero di part. 678 sub. 14 a seguito di DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI /TOPONOMASTICA (N. 87048.1/2002).



Successivamente ci sono state VARIAZIONI NEL CLASSAMENTO del 06/12/2003 Pratica n. CH0258486 in atti dal 06/12/2003 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48270.1/2003) e Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	678	14	C/6	U	26 mq	Totale 32 mq	60,43 €

Dalla visura catastale risulta che la descritta UIU individuata al sub. 14, deriva dalle variazioni e soppressione dei precedenti sub. 8 e 12, come annotato in visura catastale. Si è provveduto a richiedere le planimetrie storiche dei sub 8 e 12, di cui risulta “Dati planimetrici non presenti” per il sub 8 e “Planimetria non allegata” per il sub 12.

4) Verifica idoneità planimetrica catastale.

Dalle planimetrie catastali acquisite presso l’Ufficio del Territorio di Chieti in data 10/03/2023 e dalla verifica effettuata nel sopralluogo del 20/03/2023, con verifica interna ed esterna, oltre alle successive verifiche nei sopralluoghi del 24/04/2023 – 27/04/2023 – 04/05/2023 sugli immobili oggetto di pignoramento si sono riscontrate le seguenti situazioni in merito a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali:

- 1) Unità Immobiliare Urbana, censita al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-3, R.C. € 167,33 (**variato a seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq**)

Il confronto tra il primo sopralluogo del 20/03/2023, ulteriormente precisato nei sopralluoghi successivi del 24/04/2023 – 27/04/2023 – 04/05/2023, e la planimetria catastale presentata in catasto il 06/12/2002 ha rilevato la seguente difformità:

- mancata rappresentazione del piano quarto (sottotetto) regolarmente collegato al vano scala dell’intera Unità Immobiliare Urbana.

Per quanto sopra si è ritenuto necessario un aggiornamento catastale per regolarizzare la mancanza in planimetria, previa comunicazione al G.O.

La nuova situazione catastale risulta aggiornata con Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali (DOCFA) presentato il 04/05/2023 all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti ed è stata restituita la Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione il 08/05/2023, Pratica numero CH0039566 (AMPLIAMENTO N. 39566.1/2023), il tutto Inviato al Tribunale di Vasto con Pec del 13/05/2023.

Nella nuova visura Storica del 12/09/2023, inerente la variazione presentata, si



riscontra la seguente situazione:

Foglio	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	678	22	A/4	1	6,5 Vani	108 mq totali Escluse aree scoperte mq 107	181,28 €

Con l'atto di aggiornamento presentato è stato soppresso il sub. 13 ed è stato costituito il sub. 22.

- 2) Locale rimessa, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.

Nel sopralluogo del 20/03/2023, ulteriormente precisato nei sopralluoghi successivi del 24/04/2023 – 27/04/2023 – 04/05/2023, non si sono evidenziate difformità di particolare rilievo rispetto alla planimetria catastale presentata il 06/12/2002 Pratica n. 348072 in atti dal 06/12/2002 (N. 87048.1/2002), **si ritiene di poter affermare che il locale è conforme in termini generali alla planimetria catastale suddetta.**

Dai Documenti prelevati in catasto si riscontra, anche, l'errata rappresentazione dell'Elaborato Planimetrico, dove risulta indicato il vano scala con un Sub. 15 (Bene Comune Non Censibile ai sub. 13 e 14) indicazione errata, poiché il vano scala è interamente agganciato come pertinenza al sub. 13 (abitazione).

In merito alla soppressione del Sub. 13, con riporto del piano quarto erroneamente non rappresentato, avendo costituito il nuovo sub. 22 e avendo rilevato l'esistenza, del tutto errata, del sub. 15 (vano scala) come Bene Comune non Censibile, si è reso necessario provvedere alla redazione di ulteriore Aggiornamento degli Atti Catastali (DOCFA) per soppressione del Sub. 15, presentazione di nuovo Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni (pratica presentata in data 29/12/2023 con Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione N. CH0121387 del 02/01/2024).

5) Regolarità Urbanistica ed edilizia del bene:

In merito a tale Punto si precisa quanto segue. Il reperimento della documentazione tecnico-amministrativa, depositata presso il Comune di Liscia ha reso necessario la richiesta di estrazione copia, con diverse comunicazioni telefoniche con il personale dell'Ufficio Tecnico, il quale ha provveduto a restituire quanto necessario in data 20/04/2023. Ad ogni conto è stato possibile ricostruire e verificare in maniera completa la regolarità urbanistica di ciascuna unità immobiliare oggetto di pignoramento e le, eventuali, difformità da sanare.

- 1) Unità Immobiliare Urbana, censita al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-3, R.C. € 167,33 **(variato a seguito di nuovo**



accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq)

L'Unità Immobiliare di cui al presente punto è stata realizzata, unitamente alla rimessa di cui al punto successivo, con la Licenza Edilizia del 10/11/1972 rilasciato dal Comune di Liscia. Dalla documentazione restituita dal Comune non si riscontra nessuna presenza di Certificato di Abitabilità, tale mancanza è confermata anche nelle descrizioni presenti negli atti di compravendita rep. 12622 del 02/04/2004 e rep. 11399 del 03/02/2003 entrambi del Notaio Carmina Manuela.

Dall'esame del progetto del 10/11/1972 si rileva il sostanziale riscontro con lo stato di fatto, infatti su tutti i livelli rappresentati in progetto non si notano difformità di particolare rilievo, salvo le piccole imprecisioni comunque rientranti nelle tolleranze di cantiere in fase di realizzazione. Anche le aperture (porte e finestre) rispettano il progetto e il relativo accatastamento già presentato il 06/12/2002. Sul progetto sono presenti tutti i piani indicati (Piano t -1 – 2 – 3), mentre sulla sezione, riportata in progetto, è stato rappresentato anche un ulteriore piano 4° (sottotetto).

Uniche differenze riscontrare sul progetto rispetto allo stato dei luoghi, risultano essere un piccolo prolungamento nel locale cantina (praticamente totalmente interrato), idoneamente riportato nella planimetria catastale, oltre al mancato riporto delle rampe di scala che in realtà collegano il piano 3° al piano 4° sottotetto.

Per quanto concerne il piccolo prolungamento del locale cantina (Porzione di immobile ante 1967, come rilevabile da Atto Notaio Arturo del 1964), esso riguarda una porzione che ricade sotto un vecchio arco in muratura, della profondità di mt 1.50 circa e larghezza mt 1.20. Da considerare che l'altezza di questa piccola porzione è modesta e segue l'andamento del vecchio arco fino a quota zero del piano di calpestio. Dallo stato dei luoghi si rileva che detta porzione è sempre esistita, infatti precisando che l'intera cantina si trova tutt'ora totalmente al grezzo, privo di impianti e finiture, il pavimento e privo anche di battuto cls e risulta totalmente in terra e calcinacci di vario genere (totalmente privo di intonaco, massetto di fondo e pavimento), il locale non risulta affatto ultimato e il mancato riporto del piccolo prolungamento può essere ipotizzato in una piccola mancanza del Tecnico progettista che non ha provveduto a rappresentarlo sul progetto.

La piccola porzione di prolungamento del locale cantina era comunque già rappresentata nelle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda invece il mancato riporto del prolungamento della scala dal piano terzo al piano quarto, anche questo è stato eseguito sin dalla realizzazione della sopraelevazione richiesta con la licenza edilizia del 10/11/1972, precisando che tale variazione non ha comportato aumenti di superficie e volume rispetto al progetto autorizzato, ma era soltanto di completamento per collegare l'ultimo piano quarto (sottotetto) al resto dell'immobile. Il prolungamento della scala risultava rappresentato, anche parzialmente, nella vecchia planimetria catastale (sub. 13) piano terzo, diversamente nella planimetria catastale non era riportato il piano quarto regolarmente autorizzato dalla Licenza edilizia del 10/11/1972. Per quanto relazionato si è



provveduto a sistemare e presentare l'Atto di Aggiornamento catastale per regolarizzare la planimetria dell'immobile pignorato.

La procedura per sanare le difformità suddette, anche in considerazione dei colloqui con l'Ufficio Tecnico Comunale, trattandosi di lieve prolungamento per errata rappresentazione del piano interrato (Cantina – Porzione Ante 1967, come rilevabile dagli atti di provenienza del 1964 del Notaio Arturo – porzione che non necessita di sanatoria) e della rappresentazione delle sole rampe di scala che collegano il piano terzo con il quarto (Lavori eseguiti con Licenza Edilizia del 10/11/1972), è attuabile tramite la presentazione di un Permesso a Costruire in Sanatoria, con il pagamento degli oneri di sanatoria pari ad euro 516,00 (cinquecentosedici/00) salvo conguaglio in fase di istruttoria, con una spesa che potrebbe valutarsi totale sui 1.000/00 euro (mille/00), salvo eventuali richieste da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per eventuali adeguamenti strutturali. Le spese tecniche sono valutabili complessivamente in euro 2.500/00 (duemilacinquecento/00).

- 2) Locale rimessa, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.

Il locale rimessa al piano terra/seminterrato, ugualmente a quanto descritto per l'immobile del punto precedente, è porzione ante 1967 (come rilevabile dagli atti di provenienza del 1964 del Notaio Arturo) ed è stato semplicemente ristrutturato con la Licenza Edilizia del 10/11/1972 rilasciato dal Comune di Liscia che riguardava principalmente la sopraelevazione della parte sovrastante.

Anche per questo locale non è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità, come confermato nelle descrizioni presenti negli atti di compravendita rep. 12622 del 02/04/2004 e rep. 11399 del 03/02/2003 entrambi del Notaio Carmina Manuela.

Dall'esame del progetto del 10/11/1972 si rileva il sostanziale riscontro con lo stato di fatto, anche la planimetria catastale del 06/12/2002 risulta, in linea di massima, conforme al progetto. Sul posto è stato rilevato un piccolo stanzino, riportato sulla planimetria catastale con linea tratteggiata, lateralmente al caminetto esistente, locale sottostrada della profondità circa mt 0.70 e larghezza mt 1.50 circa, totalmente al grezzo. Il piccolo stanzino sicuramente, come rilevato sul posto, è stato sempre presente (porzione di immobile ante 1967), probabilmente anche in questo caso, si può ipotizzare in una piccola mancanza del Tecnico progettista che non ha provveduto a rappresentarlo sul progetto, in merito alle piccole dimensioni dello stesso.

In questo caso, a seguito di colloqui con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, trattandosi di porzione di immobile ante 1967 (come riscontrabile sugli atti di compravendita del 1964 Notaio Arturo Errico) e trattandosi di piccolo stanzino (sottostrada) sempre esistito e mai rappresentato sugli elaborati di progetto, non necessita di aggiornamenti con pratiche urbanistiche.

Non si dovrà procedere con la variazione catastale in quanto la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Da un esame più approfondito degli atti di provenienza, esattamente **nell'atto rep. 12622 del 2/04/2004 Notaio Carmina**, con il quale i coniugi [REDACTED] hanno



acquistato entrambe le unità oggetto di pignoramento, è stata riscontrata l'annotazione di un'ulteriore Concessione Edilizia n. 7 del 08/06/1978, erroneamente non restituita dal Comune di Liscia, pertanto si è provveduto a ricontattare e sollecitare più volte il Tecnico Comunale per tale restituzione. Si precisa che il Tecnico del Comune di Liscia è presente in Comune esclusivamente due giorni a settimana, per cui il reperimento della documentazione e relativa restituzione ha comportato notevoli ritardi.

La Concessione Edilizia n. 7 del 08/06/1978 è stata inviata al sottoscritto, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Liscia, con PEC del 06/10/2023 dopo ripetuti solleciti. Dall'esame di detta concessione si rileva che, la stessa, riguarda principalmente la sopraelevazione di una porzione di tetto confinante con l'unità oggetto di pignoramento.

6) Opere abusive e sanatorie:

La disamina delle opere difformi effettuata al punto precedente ha evidenziato la presenza per i due immobili di abusi di dimensione e tipologia tali da consentire una rapida e snella procedura di sanatoria edilizia, salvo eventuali richieste da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per eventuali adeguamenti strutturali, con costi ipotizzati con un buon grado di approssimazione.

Preso atto di tale situazione, nel dettaglio si possono riassumere i costi da affrontare per ottenere la completa regolarità urbanistica ed edilizia delle unità immobiliari in oggetto, da decurtare in fase di valutazione e stima del valore degli immobili:

N.	Unità Immobiliare	Costi sanatoria	Spese tecniche	Costo totale
1	Unità Immobiliare Urbana fg 3, part. 678, sub. 22 (ex sub. 13)	€ 1.000/00	€ 2.500/00	€ 3.500/00
2	Locale rimessa, censito fg 3, part. 678, sub. 14	0.00	0.00	0.00

Le unità immobiliari in oggetto ricadono in Zona "A" del PRE del Comune di Liscia, pertanto sono richieste Pratiche di Permesso Di Costruire per eventuali regolarizzazioni urbanistiche.

Quanto indicato rispetta le condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del dpr 380 del 06/06/2001.

7) Gravami sui beni:

Non sono stati rilevati vincoli gravami sui beni oggetto di pignoramento.

8) Spese Condominiali:

Non esiste Condominio per gli immobili pignorati, non sono state rilevate Spese Condominiali.



9) Comunione dei beni:

La quota di proprietà pignorata per entrambi gli immobili oggetto della presente perizia è pari al 1/1, non si sono riscontrate per nessuno di essi la presenza di comunione dei beni con altre persone non interessate dal pignoramento stesso.

10) Stati Ipotecari:

A seguito delle ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliari – e in merito a quanto evidenziato nella Certificazione Notarile del 02/02/2023 a firma del Notaio Maria Landolfo, Notaio in Napoli, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto in data 09/02/2023 dall'Avv. Andrea Fioretti, sugli immobili si relaziona quanto segue.

Per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

- del 24/01/2023 Registro Particolare 919, Registro Generale 1256
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto – UNEP, Repertorio 802 del 10/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

a favore: [REDACTED] sede CONEGLIANO (TV) c.f: 04514090267 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½.

contro: [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ .

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA [REDACTED] NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA [REDACTED], HA NOTIFICATO IN DATA 07/14.10.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 54.877,29 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. SI ESONERA IL CONSERVATORE IN MERITO ALL'OMISSIONE DELLA SIGNORA [REDACTED] A CAUSA DELLA MANCATA NOTIFICA.

ISCRIZIONI

- del 05/10/2010 Registro Particolare 3816, Registro Generale 18826
Pubblico Ufficiale LITTERIO CAMILLO – Repertorio 161278/36435 del
27/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO – Capitale € 73.000,00 (Totale € 146.000,00)

a favore: (CREDITORE IPOTECARIO) [REDACTED]
S.P.A. Sede ROMA (RM) c.f: 09339391006
per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

contro: (DEBITORE IPOTECARIO) [REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di ½ - in regime di COMUNIONE
LEGALE



contro: (DEBITORE IPOTECARIO) [REDACTED]

per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2 - in regime di COMUNIONE LEGALE

TRASCRIZIONI

- del 09/01/2024 Registro Particolare 408, Registro Generale 528
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto – UNEP, Repertorio 952 del 22/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

a favore: [REDACTED] sede ROMA (RM) c.f.:
09339391006 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

contro: [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA [REDACTED], HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 31/10-1/11/2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 54.877,29 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. IL CESPITE AL FG. 3 P.LLA 678 SUB. 13 E' ATTUALMENTE CENSITO NEL C.F. AL FG 3 P.LLA 678 SUB. 22, GIUSTA VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DEL 04/05/2023 PRATICA N. CH0039566 IN ATTI DAL 08/05/2023 AMPLIAMENTO (N. 39566.1/2023).

11) Occupazione degli immobili da parte di terzi:

Dalle informazioni reperite durante le fasi di sopralluogo è stato possibile accertare l'attuale stato di occupazione degli immobili. In particolare gli immobili risultano occupati dal Signor [REDACTED] (proprietario per la quota di 1/2) e sono nella piena disponibilità dei proprietari di entrambi gli immobili oggetto di pignoramento. Si precisa che ad oggi la custodia dei beni è in carico all'Avv. Michele D'Adamo, come da Provvedimento del Giudice Onorario Dott. Tommaso David del 19/02/2023.

12) Titoli di occupazione dell'immobile:

Gli immobili, come indicato al punto 11, risultano occupati dal Signor [REDACTED] (proprietario per la quota di 1/2), non risultano occupati da terzi.

13) Lotti di vendita:

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sostanzialmente, come già precisato, riferibili a due (2) lotti distinti tra loro sia per ubicazione, sia per tipologia dei beni. Quindi, anche al fine di agevolare la realizzazione di un prezzo di vendita più vantaggioso risulta opportuno, per quanto possibile, vendere i beni separatamente, garantendo una vendibilità maggiore ad una platea più numerosa e con possibili introiti più alti rispetto alla loro commercializzazione in blocco unico. Si procede pertanto alla definizione dei due lotti di vendita:

Lotto n. 1

- 1) Unità Immobiliare Urbana (appartamento), censita al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via

23



Fontana n. 48 e n 49, piani T-3, R.C. € 167,33 (**variato a seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq**)

L'immobile, come rilevabile dalla planimetria catastale, è composto di locale cantina al piano terra/livello strada (Via Fontana), cucina e sala da pranzo al piano primo, n. 2 camere da letto e bagno al piano secondo, altra camera da letto al piano terzo, soffitta al piano quarto, il tutto collegato con scala esclusiva.

Lotto n. 2

2) Locale rimessa, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.

L'immobile, come rilevabile dalla planimetria catastale, è composto da locale con accesso carrabile dal piano terra/livello strada (Via Fontana).

L'immobile presenta una porta passa camera di accesso al vano scala (del lotto 1) che dovrà essere, opportunamente, murata in caso di acquisto separato dei due lotti.

14) Relazione descrittiva e stima dei beni pignorati:

Per definire il valore di mercato di un bene è funzione della domanda e dell'offerta che lo stesso bene possiede in un determinato periodo storico nel mercato di riferimento corrente, considerando la compravendita del bene stesso in un regime di libera contrattazione, in un clima cioè non alterato da nessuna particolare influenza soggettiva contrattuale.

Alla stima del valore di mercato dell'immobile, ferma restando la premessa, si è pervenuti mediante l'applicazione del procedimento estimativo detto "sintetico-comparativo diretto", ponderato per punti di merito, basato cioè su raffronto diretto tra il bene in questione e dei beni simili presenti nella medesima zona aventi analoghe caratteristiche.

La stima del valore del bene ha preso in considerazione sia dati ottenuti dall'indagine di mercato di beni simili presenti nella zona attraverso il ricorso alla valutazione delle proposte di vendita delle Agenzie Immobiliari del territorio, sia attraverso i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Riferiti al primo semestre 2023) determinati sulle diverse tipologie e destinazioni presenti nelle microzone urbane in cui è stato suddiviso il Comune di Liscia, tenuto conto delle particolari caratteristiche sia esogene che endogene degli immobili, tra gli altri: accessibilità, spazi condominiali, aree di sosta in prossimità, servizi di quartiere, anno di costruzione, i materiali usati, finiture realizzate, interventi di manutenzione, adeguamento normativo degli impianti, ecc.

Nell'analisi volta a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione sono stati presi a riferimento i valori medi unitari (€/mq) desunti dai valori attualmente oggetto di compravendita nella zona (**OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**). Tali valori sono stati poi riferiti alle superfici commerciali



(ragguagliate ove necessario) degli immobili di cui alla presente stima per ottenere il prezzo di vendita più probabile, adeguando con opportuni coefficienti che tenessero conto, come detto, sia dei fattori esogeni che endogeni del bene.

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali degli immobili è stato effettuato nel rispetto delle linee proposte nei “Manuali della banca dati quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia del Territorio inerente le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Infatti le unità immobiliari sono composte solitamente da superficie principale e superficie accessorie: per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare (ragguagliare) con opportuni coefficienti le superfici accessorie a quella principale. Nella presente stima si è provveduto a calcolare porzione per porzione le superfici dei locali principali, separando i locali accessori (Cantina e Sottotetto).

Il risultato di stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e può discostarsi dal prezzo di una effettiva compravendita se questa è dipendente da fattori soggettivi e/o dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Lotto di vendita n. 1

Unità Immobiliare Urbana (appartamento), censita al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-3, R.C. € 167,33 (**variato a seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq**)

Descrizione Immobile

L’immobile oggetto di valutazione è dislocato su diversi piani (piani 4 oltre il piano terra) di un edificio che ricomprende, anche, altre unità immobiliari tutte con accessi autonomi e distinti le une dalle altre. L’intero stabile individuato dalla particella 678 ricade in una zona centrale del Comune di Liscia, esattamente nel centro storico Zona “A” di PRE, completamente urbanizzata e dotata di servizi, infatti a pochi metri dal fabbricato, ubicato in Via Fontana, si accede a Piazza San Rocco dove si riscontrano Bar, diverse piccole attività commerciali, capolinea dei mezzi pubblici e da cui si accede facilmente anche agli Uffici Comunali e Poste Italiane, dislocate in punti vicinissimi. Lo stabile è stato edificato sin dagli inizi del 1900, come facilmente intuibile vista la posizione nel centro storico, e nel tempo, anni 1972/1978, ha subito diverse ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, che hanno riguardato sia l’unità oggetto di valutazione che quelle laterali, un tempo appartenute anche allo stesso proprietario prima di essere cedute ad altre ditte oltre che ai Sig. [REDACTED]. Il fabbricato è strutturato come edificio in linea, unitamente ad altri immobili, lungo Via Fontana e l’unità in oggetto è posta sull’angolo sud/est della particella 678, presenta più ingressi principali, due diretti su via Fontana, di cui uno accede al Vano scala e l’altro di accesso diretto al locale cantina (entrambi sul prospetto sud), altro ingresso si trova salendo le scale della via pubblica sul prospetto est e accede direttamente in



cucina. La struttura portante è in pietra calcarea e malta cementizia i piani terra e parte del piano primo, mentre le sopraelevazioni, realizzate negli anni 70, sono in mattoni pieni e forati con malta cementizia e solai in latero/cemento. Anche i divisori interni sono in mattoni forati e malta cementizia, ultimati con intonaco civile. Le finiture esterne sono di mediocre qualità non avendo subito interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria da diverso tempo. L'unità in oggetto è composta da un locale cantina al piano terra, o seminterrato, totalmente al grezzo, privo di impianti, intonaco, massetto cls (Il pavimento è costituito da terreno e calcinacci di vario genere), lateralmente si accede al vano scala rifinito in marmo, pareti con intonaco civile, la cantina e vano scala a piano terra hanno accessi diretti da Via Fontana. Al piano primo si trovano la cucina e la sala da pranzo ubicate a destra e a sinistra del vano scala, presentano pavimenti in marmette, intonaco civile con tracce di umidità di risalita, condensa e in cucina si riscontrano tracce di umidità sul solaio provenienti, probabilmente, dal bagno sovrastante. Il piano secondo presenta due camere da letto di discrete dimensioni e in discrete condizioni, un bagno con tutti i sanitari e vasca da bagno, il tutto con pavimenti in monocottura/ceramica, piastrelle sulle pareti del bagno (il bagno necessita di ristrutturazione totale). Il piano terzo presenta un'unica camera da letto matrimoniale con finiture identiche al piano secondo, mentre il piano quarto sottotetto (soffitta) è totalmente al grezzo, solo la scala risulta rifinita. Si precisa che il sottotetto presenta altezza di circa mt 1.50 a ridosso del vano scala (punto più alto) e scende a mt. 0.20 nel punto più basso avendo la copertura con falda inclinata. L'affaccio è principalmente su due lati: sud ed est, sono presenti due balconi sul prospetto sud (Via Fontana), uno al piano secondo, l'altro al piano terzo con accesso dalle camere da letto. Le finiture interne risultano in pessime condizioni, poiché non si riscontrano manutenzioni ordinarie nel tempo, sono del tipo medio-economiche per l'epoca di costruzione (pavimenti in parte in marmette e in parte in monocottura/ceramica), infissi esterni in monovetro, principalmente in legno, con tapparelle in plastica e controfinestre, anch'esse in monovetro e struttura in alluminio anodizzato, infissi interni in legno tamburato (diverse porte si presentano in pessime condizioni con evidenti buchi, per cui sarebbe consigliabile la totale sostituzione), elementi radianti in ghisa di vecchio modello. L'intero immobile non sembra abbia subito lavori di ristrutturazione né interna né esterna, come rilevato durante i sopralluoghi, con presenza di impianti non a norma. Il riscaldamento e l'acqua calda sono gestiti da una caldaia autonoma a gas ubicata all'interno della cucina al piano primo. Il contatore del gas si trova sull'esterno, sulla parete prospiciente Via Fontana. Dal vano scala, a piano terra, tramite una porta passa camera è possibile accedere al locale Garage descritto al Lotto 2, (in caso di acquisto da parte di soggetti diversi dei lotti 1 e 2 si dovrà procedere a murare detta porta).

Le dimensioni sono di seguito specificate:

- piano terra, cantina = Sup. Lorda mq 21.72
- piano terra vano scala = Sup. Lorda mq 7,62
- Piano primo, cucina, sala da pranzo, scala= Sup. Lorda mq 44,80
- Piano secondo, n. 2 camere, bagno, corridoio disimp.= Sup. Lorda mq 44.42
- Piano secondo, balcone = Sup. Lorda mq 1.62



- Piano terzo, camera da letto, vano scala= Sup. Lorda mq 23,41
- Piano terzo, balcone = Sup. Lorda mq 1.62
- Piano quarto, soffitta, vano scala= Sup. Lorda mq 23.79

Totale superficie lorda abitabile = piano terra mq 7,62 + Piano primo mq 44,80 + Piano secondo mq 44.42 + Piano terzo mq 23.41 = **tot. mq 120,25**

Locali accessori (cantina)= mq 21.72

Locali accessori (sottotetto/soffitta)= 23.79

Balconi totali= mq 3.24

Stima dell'immobile

La determinazione del valore unitario più probabile dell'unità immobiliare sopra descritta ad uso residenziale oltre al riferimento ai prezzi di vendita desunti dalle trattative e compravendite presenti nella zona per il tramite delle Agenzie Immobiliari che per immobili di questa epoca di costruzione tendono ad attestarsi su un valore unitario di 330-530 €/mq, trova un suo valido riferimento nel range fornito dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Liscia, zona: CENTRO ABITATO (B1), destinazione residenziale con uno stato conservativo normale.

Esso si colloca in una forbice tra 345 €/mq lordo e 500 €/mq lordo per uno stato NORMALE dell'immobile (**OMI - Riferiti al primo semestre 2023**).

Nel caso in questione trovano applicazione coefficienti riduttivi legati alla vetustà dell'immobile privo di interventi migliorativi in termini di efficientamento energetico (coibentazione murature esterne, infissi non performanti) ed alla mancanza di interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile stesso, con un valore stimato nello 0.85% sul prezzo medio di riferimento che in questo caso si prende pari a 400,00 €/mq.

I locali accessori, cantina e sottotetto/soffitta vengono considerati, equiparati a locali magazzino, che in merito all'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Liscia Zona: CENTRO ABITATO (B1) – residenziale, si colloca in una forbice tra 220 €/mq lordo e 440 €/mq lordo, per uno stato NORMALE dell'immobile (**OMI - Riferiti al primo semestre 2023**).

Nel caso in questione si applica il coefficiente riduttivo, dello 0.70% sul prezzo medio di riferimento che in questo caso si prende pari a:

- 250.00 €/mq per la cantina in merito alla sua destinazione d'uso e stato dei luoghi;

Mentre, si applica il coefficiente riduttivo, dello 0.65% sul prezzo medio di riferimento che in questo caso si prende pari a:

- 225,00 €/mq, per il sottotetto in merito destinazione d'uso, altezza e stato dei luoghi.

Il valore dei balconi, in merito alle loro modeste dimensioni, si intende reinserito nel valore globale €/mq associato all'unità residenziale.



Descrizione	Sup. Lorda	Coefficiente ragguglio	Superficie raggugliata	Superficie Commerciale	Valore unitario	Coefficiente di riduzione	Valore immobile
Abitazione principale	Mq 120,25	1.00	Mq 120,25	Mq 120,25	400/00 €/mq	0.85	€ 40.885/00
Locale cantina	Mq 21.72	1.00	Mq 21.72	Mq 21.72	250/00 €/mq	0.70	€ 3.801/00
Locale sottotetto/soffitta	Mq 23.79	1.00	Mq 23.79	Mq 23.79	225/00 €/mq	0.65	€ 3.479/28
Balconi	Mq 3.24	0.30	Mq 0.97				
Totale Valore Immobiliare							€ 48.165/28

Dai valori complessivi devono essere detratti i costi di regolarizzazione urbanistica-edilizia del bene, complessivamente calcolati in:

€ 3.500/00 costi per regolarità urbanistica

Per cui il valore totale effettivo di mercato dell'immobile si definisce con la differenza tra il valore dell'immobile (abitazione principale € 40.885/00 + Locale Cantina € 3.801/00 + Locale sottotetto/soffitta € 3.479/28 – costi regolarità urbanistica € 3.500/00)=

€ 44.665/28 (valore totale di mercato dell'immobile)

Lotto di vendita n. 2

- 3) Locale rimessa, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.

Descrizione Immobile

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra, o seminterrato, dello stesso stabile indicato al punto precedente (Lotto 1), presenta un accesso carrabile diretto da Via Fontana ed è in prosecuzione dei locali cantina e vano scala (piano terra) descritti al Lotto 1.

Anche la presente Unità ricade in una zona centrale del Comune di Liscia, esattamente nel centro storico Zona "A" di PRE, completamente urbanizzata e dotata di servizi, infatti a pochi metri dal fabbricato, ubicato in Via Fontana, si accede a Piazza San Rocco dove si riscontrano Bar, diverse piccole attività commerciali, capolinea dei mezzi pubblici e da cui si accede facilmente anche agli Uffici Comunali e Poste Italiane, dislocate in punti vicinissimi. Lo stabile è stato edificato sin dagli inizi del 1900, come facilmente intuibile vista la posizione nel centro storico, e nel tempo, anni 1972/1978, ha subito diverse ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, che hanno riguardato principalmente il Lotto 1 e le porzioni confinanti, un tempo appartenute anche allo stesso proprietario prima di essere cedute ad altre ditte oltre che ai Sig. XXXXXXXXXX.



La struttura portante è in pietra calcarea e malta cementizia, mentre la parte sovrastante riguarda quanto indicato al Lotto 1.

Le finiture esterne sono di mediocre qualità non avendo subito interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria da diverso tempo.

L'unità in oggetto è composta da un unico locale (rimessa) al piano terra, o seminterrato, di altezza variabile mt 2.04-2.25, a cui si accede tramite una porta carrabile in metallo, della larghezza di mt 2.20 circa. Le finiture interne non sono totalmente complete, risultano intonacate, ad eccezione di un piccolo stanzino sottostrada totalmente al grezzo sia per l'intonaco che per la pavimentazione. Il pavimento risulta in monocottura, l'impianto elettrico è semplice con due punti luce e relativi interruttori/prese (impianto elettrico non a norma). Non sono presenti ulteriori aperture per illuminazione e ventilazione, unica apertura consiste nella porta carrabile di accesso (porta in ferro a tre ante).

Le finiture interne ed esterne risultano in pessime condizioni, come precedentemente precisato, poiché non si riscontrano manutenzioni ordinarie nel tempo, sono del tipo medio-economiche per l'epoca di costruzione (pavimenti in monocottura), unico infisso interno consiste in una porta in legno tamburato che collega il garage al vano scala di cui al Lotto 1 (detta porta dovrà essere murata in caso di acquisto da parte di soggetti diversi per i lotti 1 e 2). Si rilevano tracce di umidità di risalita sulle pareti perimetrali/controterra.

Le modeste dotazioni dell'unità inerenti l'impianto elettrico e idrico (è presente solo un lavello) sono collegate al resto dell'immobile individuato al Lotto 1, pertanto in caso di acquisto da parte di soggetti diversi per i lotti 1 e 2 si dovrà procedere alle dovute opere di separazione impianti.

Le dimensioni sono di seguito specificate:

- Rimessa = Sup. Lorda mq 35.80

Stima dell'immobile

La determinazione del valore unitario più probabile dell'unità immobiliare ad uso rimessa, oltre al riferimento ai prezzi di vendita desunti dalle trattative e compravendite presenti nella zona per il tramite delle Agenzie Immobiliari che per locali simili tendono a ridurre il valore unitario sui 250/350 €/mq, trova un suo valido riferimento nel range fornito dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Liscia, zona: CENTRO ABITATO (B1), destinazione rimessa con uno stato conservativo normale.

Esso si colloca in una forbice tra 245 €/mq lordo e 365 €/mq lordo per uno stato NORMALE dell'immobile (**OMI - Riferiti al primo semestre 2023**).

Nel caso in questione trovano applicazione coefficienti riduttivi legati alla mancanza di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria, di finiture interne non completate e degli impianti minimi necessari, alla collocazione nel piano terra/seminterrato e alla



vetustà con un valore stimabile dello 0.85% sul prezzo medio di riferimento che in questo caso si prende pari a € 300/00.

Descrizione	Sup. Lorda	Coefficiente ragguglio	Superficie raggugliata	Superficie Commerciale	Valore unitario	Coefficiente di riduzione	Valore immobile
Locale rimessa	Mq 35,80	1.00	Mq 35,80	Mq 35,80	300/00 €/mq	0.85	€ 9.129/00

Per il l'immobile indicato al Lotto n. 2 non vi sono costi di regolarizzazione urbanistica.

Il valore totale effettivo di mercato dell'immobile è=

€ 9.129/00 (valore totale di mercato dell'immobile)

15) Rilievi fotografici degli immobili:

Lotto di vendita n. 1

Unità Immobiliare Urbana, censita al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 13, cat. A/4, cl 1, vani 6, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-3, R.C. € 167,33 (**variato a seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto – attualmente individuato al fg 3, part. 678, sub. 22, cat. A/4, cl 1, vani 6,5, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T-1-2-3-4, R.C. € 181,28, sup. catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 107 mq**)



1. Foto esterna da Via Fontana (dalla foto è possibile rilevare anche la porta carrabile in ferro di accesso al locale Rimessa di cui al Lotto n. 2)





2. Foto esterna accesso dal prospetto est (scalinata/ strada pubblica)



3. Foto interno locale cantina piano terra/seminterrato





4. Foto interno locale cantina (direzione opposta alla foto n. 3)



5. Foto interno vano scala piano primo-piano terra





6. Foto interno cucina al piano primo (si evidenziano infiltrazioni sul solaio)



7. Foto interno sala da pranzo, al piano primo





8. Foto interno camera da letto, al piano secondo



9. Foto interno bagno, al piano secondo (la porta presenta buchi)





10. Foto interno disimpegno al piano secondo (la porta di ingresso alla seconda camera da letto - presenta buchi)



11. Foto interno altra camera da letto al piano secondo





12. Foto interno scala di accesso al piano terzo



13. Foto interno camera da letto al piano terzo





14. Foto interno scala di accesso al piano terzo-quarto



15. Foto interno sottotetto/soffitta





16. Foto interno sottotetto/soffitta (direzione opposta alla foto n. 15)

Lotto di vendita n. 2

Locale rimessa, censito al Catasto Fabbricati di Chieti, Comune di Liscia, al fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza 26 mq, Via Fontana n. 48 e n 49, piani T, R.C. € 60,43, sup. catastale totale 32 mq.



17. Foto interno rimessa





18. Foto interno rimessa (direzione opposta alla foto n. 17)



19. Foto interno rimessa (vista porta di accesso in metallo)



16) **Notifica ai creditori iscritti:**

L'Atto di pignoramento (rep. 802 del 10/11/2022), presentato dallo Studio Legale Mannocchi e Fioretti (data 24/10/2022) presso il Tribunale di Vasto è stato recepito in data 03/11/2022 del'U.N.E.P. Tribunale di Vasto.

L'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. provvedeva a notificare:

- con raccomandanda n. 78534293194-8, del 04/11/2022, a [REDACTED] (come da cartolina in atti)
- con raccomandanda n. 78534293195-9, del 04/11/2022, a [REDACTED] (come da cartolina in atti)
- con raccomandanda n. 20057959289-5, del 09/11/2022, all'Avv. Andrea Fioretti (come da cartolina in atti)

Successivamente a seguito di Nota di Deposito dell'Avv. Andrea Fioretti del 19/07/2023 (agli atti del Tribunale di Vasto – Visto in data 08/09/2023), Pervenuto all'U.N.E.P. Tribunale di Vasto in data 01/08/2023, il Funzionario U.N.E.P. Tribunale di Vasto provvedeva a notifica nelle mani della Sig.ra [REDACTED] in data 02/08/2023 (come da documentazione agli atti del Tribunale), domiciliata a Pollutri (Ch), contrada Piano Valle n. 70.

In data 21/04/2023 risulta nominato l'Avv. Agostino Chieffo (con studio in Gissi, Via G. Mariani n. 3) da parte di [REDACTED] – documenti agli atti del Tribunale dal 26/04/2023.

In data 18/07/2023 risulta nominato l'Avv. Concetta Di Risio (con studio in Vasto, Via Giambattista Vico n. 5) da parte di [REDACTED] – documenti agli atti del Tribunale dal 18/09/2023.

Non si rilevano ulteriori parti intervenute nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

17) **Schede sintetiche:**

Lotto di vendita n. 1	Prezzo di vendita: € 44.665/28
Ubicazione dell'immobile	Via Fontana n. 48-49 – 66050 Liscia (Ch)
Natura e consistenza	Appartamento mq 120.25 Locali accessori (cantina) mq 21.73 Locali accessori (sottotetto/soffitta) mq 23.79 Balconi mq 3.24 Superfici dichiarate lorde
Tipologia e collocazione	Unità Immobiliare (Appartamento) è posto al piano T-1-2-3-4 di un fabbricato residenziale realizzato ai primi del 1900 i piani terra e primo, successivamente ristrutturato/sopraelevato negli anni 1972-1978. L'Immobile è composto da una cantina e vano scala al piano terra, cucina e sala da pranzo (a destra e sinistra del Vano scala) al piano primo, n. 2 camere da letto e 1 bagno al piano secondo, n. 1 camera da letto al piano terzo, sottotetto/soffitta al piano quarto, tutti i piani collegati al vano scala pertinenziale esclusivo. Affaccio libero su strada pubblica su due lati (sud ed est), con due balconi sul



	prospetto sud ai piani secondo e terzo. Finiture interne/esterne di tipo medio-economiche senza particolari lavori di ristrutturazione ad oggi eseguite, con un discreto stato di conservazione. Locali Cantina e sottotetto/soffitta totalmente al grezzo, privi di impianti.
Descrizione catastale	Fg 3, part. 678, sub. 22 (ex sub. 13), cat. A/4, cl 1, Vani 6,5, Superficie complessiva lorda (locali principali e superfici accessorie) mq 165,76 (superficie catastale mq 108)
Occupazione dell'immobile	Occupato dal proprietario [REDACTED]
Conformità urbanistica	Piccole difformità interne da sanare
Servitù attive e passive	Nessuna
Diritti Reali gravati sul bene	[REDACTED] – ½ proprietà [REDACTED] – ½ proprietà

Sugli immobili suddetti gravano le formalità pregiudizievoli di cui al punto 10 della presente relazione di stima:

TRASCRIZIONI

- del 24/01/2023 Registro Particolare 919, Registro Generale 1256
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto – UNEP, Repertorio 802 del 10/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED] sede CONEGLIANO (TV) c.f: 04514090267 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½.

contro: [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ .

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA [REDACTED] NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA [REDACTED], HA NOTIFICATO IN DATA 07/14.10.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 54.877,29 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. SI ESONERA IL CONSERVATORE IN MERITO ALL'OMMISSIONE DELLA SIGNORA [REDACTED] A CAUSA DELLA MANCATA NOTIFICA.

ISCRIZIONI

- del 05/10/2010 Registro Particolare 3816, Registro Generale 18826
Pubblico Ufficiale LITTERIO CAMILLO – Repertorio 161278/36435 del 27/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Capitale € 73.000,00 (Totale € 146.000,00)

a favore: (CREDITORE IPOTECARIO) [REDACTED]
S.P.A. Sede ROMA (RM) c.f: 09339391006
per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

contro: (DEBITORE IPOTECARIO) [REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di ½ - in regime di COMUNIONE LEGALE



contro: (DEBITORE IPOTECARIO) [REDACTED]

per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2 - in regime di COMUNIONE LEGALE

TRASCRIZIONI

- del 09/01/2024 Registro Particolare 408, Registro Generale 528
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto – UNEP, Repertorio 952 del 22/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED] sede ROMA (RM) c.f.: 09339391006 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

contro: [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA [REDACTED], HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 31/10-1/11/2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 54.877,29 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. IL CESPITE AL FG. 3 P.LLA 678 SUB. 13 E' ATTUALMENTE CENSITO NEL C.F. AL FG 3 P.LLA 678 SUB. 22, GIUSTA VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DEL 04/05/2023 PRATICA N. CH0039566 IN ATTI DAL 08/05/2023 AMPLIAMENTO (N. 39566.1/2023).

Lotto di vendita n. 2	Prezzo di vendita: € 9.135/65
Ubicazione dell'immobile	Via Fontana n. 48-49 – 66050 Liscia (Ch)
Natura e consistenza	Rimessa mq 35,80 superficie lorda
Tipologia e collocazione	Rimessa posta al piano terra/seminterrato di un fabbricato residenziale realizzato ai primi del 1900, successivamente ristrutturato negli anni 1972-1978 (ristrutturazione che ha riguardato principalmente la sopraelevazione dei piani sovrastanti), accessibile tramite porta carrabile diretta da Via Fontana. L'immobile è composto da un unico vano, con affaccio libero su strada pubblica sul prospetto sud. Finiture interne/esterne di tipo medio-economiche senza particolari lavori di ristrutturazione ad oggi eseguite, con un discreto stato di conservazione.
Descrizione catastale	Fg 3, part. 678, sub. 14, cat. C/6, cl U, consistenza Superficie complessiva lorda mq Mq 35,80 (Consistenza catastale mq 26)
Occupazione dell'immobile	Occupato dal proprietario [REDACTED]
Conformità urbanistica	Conforme a Licenza Edilizia del 10/11/1972
Servitù attive e passive	Nessuna
Diritti Reali gravati sul bene	[REDACTED] – 1/2 proprietà [REDACTED] – 1/2 proprietà

Sugli immobili suddetti gravano le formalità pregiudizievoli di cui al punto 10 della presente relazione di stima:

TRASCRIZIONI

- del 24/01/2023 Registro Particolare 919, Registro Generale 1256
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto – UNEP, Repertorio 802 del 10/11/2022



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED] sede CONEGLIANO (TV) c.f: 04514090267 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

contro: [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA [REDACTED] NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA [REDACTED], HA NOTIFICATO IN DATA 07/14.10.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 54.877,29 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. SI ESONERA IL CONSERVATORE IN MERITO ALL'OMISSIONE DELLA SIGNORA [REDACTED] A CAUSA DELLA MANCATA NOTIFICA.

ISCRIZIONI

- del 05/10/2010 Registro Particolare 3816, Registro Generale 18826
Pubblico Ufficiale LITTERIO CAMILLO – Repertorio 161278/36435 del 27/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Capitale € 73.000,00 (Totale € 146.000,00)

a favore: (CREDITORE IPOTECARIO) [REDACTED]
S.P.A. Sede ROMA (RM) c.f: 09339391006
per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

contro: (DEBITORE IPOTECARIO) [REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2 - in regime di COMUNIONE LEGALE

contro: (DEBITORE IPOTECARIO) [REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2 - in regime di COMUNIONE LEGALE

TRASCRIZIONI

- del 09/01/2024 Registro Particolare 408, Registro Generale 528
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto – UNEP, Repertorio 952 del 22/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED] sede ROMA (RM) c.f: 09339391006 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

contro: [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.



Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA [REDACTED], HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 31/10-1/11/2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 54.877,29 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. IL CESPITE AL FG. 3 P.LLA 678 SUB. 13 E' ATTUALMENTE CENSITO NEL C.F. AL FG 3 P.LLA 678 SUB. 22, GIUSTA VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DEL 04/05/2023 PRATICA N. CH0039566 IN ATTI DAL 08/05/2023 AMPLIAMENTO (N. 39566.1/2023).

18) Allegati fotografici e planimetrie:

Si allegano alla relazione n. 2 foto esterne e n. 2 foto interne per ciascun bene in vendita (oltre alle foto inserite nella presente stima si prenda visione dell'allegato "Foto per pubblicità – stampa quotidiana – manifesti"), nonché relative planimetrie catastali, copia della bozza dell'avviso di vendita. Ci si riserva la trasmissione delle giustificazioni di spesa e del calcolo dei compensi a breve scadenza.

19) Comunicazione alle parti:

In data 14/01/2024 lo scrivente CTU ai sensi dell'art. 173-bis, 3° comma, disp. Att. Cpc, concluse le operazioni di stima, si procederà con l'invio di tutto il materiale via PEC alle parti interessate, dandone atto al G.E:

- michele.dadamo@pecordineavvocativasto.it (Avv. Michele D'Adamo CUSTODE NOMINATO)
- agostino.chieffo@pec.ordineavvocativasto.it (Avv. Agostino Chieffo per [REDACTED] – ESECUTATO)
- concetta.dirisio@pec.ordineavvocativasto.it (Avv. Concetta Di Risio per [REDACTED] – ESECUTATA)
- andrea.fioretti@realpec.it (Avv. Andra Fioretti per [REDACTED] (codice fiscale 04514090267) e per essa [REDACTED] (codice fiscale 09339391006) – CREDITORE PROCEDENTE

20) Deposito telematico:

Entro la data 15/01/2024 lo scrivente CTU depositerà con modalità telematica la relazione con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21) Istanza di rinvio:

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere proroga in data 07/06/2023 con visto da parte del G.E. del 24/06/2023, per ulteriori 90 giorni.

Ulteriore proroga è stata richiesta in data 12/10/2023 con visto da parte del G.E. del 01/11/2023, per ulteriori 90 giorni.

22) Attestato di Prestazione Energetica:

Il sottoscritto CTU a seguito di verifica presso la Provincia di Chieti del 17/03/2023 dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, alla relativa risposta negativa da parte dell'Ente, ha provveduto alla redazione e invio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) alla Provincia (Codice



Identificativo 6904923000488602 del 24/05/2023), inviato al Tribunale di Vasto con PEC del 25/05/2023.

23) Verifica realizzazione immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata (ai fini dell'applicazione dell'art. 1 comma 376-379 della L. 178/2020):

Non sono state rilevate opere realizzate in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Il sottoscritto tecnico incaricato ha esplicitato l'incarico ricevuto entro i termini della proroga richiesta ed ottenuta dal Giudice in data 01/11/2023

Tanto si riferisce in adempimento all'incarico ricevuto.

Casalbordino 14/01/2024

Il C.T.U.
Geom. Umberto Del Re

ALLEGATI:

- Accettazione incarico CTU del 10/03/2023;
- Comunicazione sopralluogo e inizio operazioni peritali del 10/03/2023;
- 1° Verbale di sopralluogo con inizio operazioni peritali del 20/03/2023;
- Istanza al Giudice del 31/03/2023 Comunicazioni (Regolarizzazione Planimetrie Catastali – Redazione Attestato di Prestazione Energetica – Richiesta chiarimenti);
- 2° verbale di sopralluogo del 24/04/2023;
- 3° Verbale di sopralluogo del 27/04/2023;
- 4° Verbale di sopralluogo del 04/05/2023;
- 5° Verbale di sopralluogo del 10/01/2021;
- Istanza di Proroga del 07/06/2023 (visto del Giudice del 24/06/2023);
- Istanza di Proroga del 13/10/2023 (Visto del Giudice del 01/11/2023);
- Atto di aggiornamento DOCFA, soppressione B.C.N.C. – ricevuta di presentazione;
- NUOVO Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni;
- Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia;



- Estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio;
- Copie atti di provenienza: atto Notaio Arturo Errico Rep. 147 del 12/08/1964; atto Notaio Arturo Errico Rep. 2015 del 23/08/1968; atto Notaio Litterio Camillo Rep. 161278 del 27/09/2010 (Contratto di Mutuo); atto Notaio Carmina Manuela Rep. 11399 del 03/02/2003; atto Notaio Carmina Manuela Rep. 12622 del 02/04/2004;
- Copia Licenza Edilizia del 10/11/1972;
- Copia Concessione Edilizia n. 7 del 0/06/1978
- Visure storiche immobili fg 3 part. 678 sub. 13 – 14 – 22 (ex sub 13);
- Stralcio Planimetrico Catastale - Estratto di mappa fg 3 Allegato “A” Comune Liscia;
- Visure ipotecarie immobili e soggetti eseguiti;
- Nota di Trascrizione Reg. Gen. 18826 Reg. Part. 3816, rep. 161278 Notaio Litterio Ipoteca Volontaria;
- Nota di Trascrizione Reg. Gen. 5962 Reg. Part. 4389, rep. 12622 Notaio Carmina;
- Nota di Trascrizione Reg. Gen. 1256 Reg. Part. 919 del 24/01/2023, rep. 802 atto Tribunale – Pignoramento immobili;
- Planimetrie catastali fg. 3 part 678 sub. 14 e sub. 22 (ex Sub. 13);
- ULTERIORE Modello Unico Informatico di Aggiornamento Degli Atti Catastali (DOCFA) per soppressione sub. 15 (B.C.N.C.) e presentazione nuovo elaborato Planimetrico con nuovo Elenco Subalterni;
- Bozza avviso di vendita (12181462s);
- ██████████ pignoramento COPIA;
- Copia con mascheramento dei dati sensibili;
- Foto per pubblicità – stampa quotidiana – manifesti
- ULTERIORI Visure ipotecarie sui soggetti eseguiti richiesti in data 12/01/2024;
- Nota di Trascrizione Reg. Gen. 528, Reg. Part. 408 del 09/01/2024, rep. 952 atto Tribunale – Pignoramento immobili.

