



Spett.le

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Esecuzioni immobiliari

OGGETTO: DEPOSITO CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima

Tipo procedimento: Esecuzione Immobiliare

Numero di Ruolo generale: 64/2020

Giudice: Dott. ITALO RADOCCIA

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In riferimento a quanto già depositato in data 15/02/2025 in cui lo scrivente CTU segnalava quanto segue: *"...l'ufficio urbanistica del Comune di Vasto alla data odierna non ancora rilascia l'attestazione di smarrimento della pratica, nonostante vari e ripetuti solleciti, tra i quali la PEC inviata alla cortese attenzione [REDACTED]*

Sarà premura dello scrivente sollecitare ulteriormente il rilascio e procedere con celerità ad integrare tale attestazione non appena verrà rilasciata dall'ufficio preposto."

Alla luce di quanto depositato lo scrivente CTU comunica **ad integrazione come parte integrante della perizia di stima** quanto segue:

L'ufficio Urbanistica del Comune di Vasto in data 06/03/2025 mi ha comunicato telefonicamente che da un ultimo controllo in archivio è stato ritrovato un documento (allegato in copia) nella quale si evince che la Concessione Edilizia [REDACTED] fa riferimento ad un immobile sito in via [REDACTED] nel Comune di Vasto a suo tempo di proprietà della [REDACTED] che non riguarda, quindi, gli immobili oggetto della procedura in oggetto.

Alla luce di quanto riscontrato e considerate le varie e ripetute ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vasto non vi sono emerse ulteriori pratiche edilizie, permessi, DIA o SCIA rilasciate che autorizzano la suddivisione delle Unità immobiliari





oggetto dell'esecuzione immobiliare, pertanto, si può desumere che i lavori effettuati sono stati realizzati senza titolo abilitativo.

Tali modifiche essendo modifiche interne, di diversa distribuzione dei tramezzi interni e creazione di più unità immobiliari possono essere sanate in applicazione all'Art.37 comma 4 del DPR 380/01 richiedendo una SCIA in SANATORIA, al fine di ripristinare lo stato quo ante.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica degli immobili occorre presentare:

A. SCIA IN SANATORIA

Costi previsti per ognuna delle unità immobiliari identificate con i sub. 26-27-28-29-31-32 -59;

- ✓ Spese tecniche € 1.260,00 cadauno (compreso del 5% cassa previdenziale CNG);
- ✓ Oneri per la presentazione della pratica in sanatoria: €1.000,00 cadauno a titolo di sanzione/oblazione;
- ✓ Oneri per la presentazione della pratica € 100,00 cadauno per diritti di segreteria Comune di Vasto.

B. SCIA di AGIBILITA'

Al fine della presentazione della Scia di Agibilità, è necessario verificare preventivamente la sussistenza della seguente documentazione per ogni unità immobiliare:

1. Visura catastale e scheda planimetrica;
2. Dichiarazione di conformità di tutti gli impianti installati o dichiarazione di rispondenza (se assenti vanno richiesti);
3. Certificato di collaudo statico (se assente va richiesto);
4. Attestato di prestazione energetica (APE).

Costo previsto per ognuna delle unità immobiliari identificate con i sub. 26-27-28-29-31-32 - 59 (Comune di Vasto):

- ✓ Spese tecniche per presentazione pratica Scia di agibilità € 682.50 cadauno (compreso del 5% cassa previdenziale);
- ✓ Oneri per la presentazione della pratica € 100,00 cadauno per diritti di segreteria Comune di Vasto.



DEPREZZAMENTO degli IMMOBILI

In relazione alle difformità riscontrate verrà calcolato un deprezzamento necessario per regolarizzare gli immobili dal punto di vista urbanistico:

LOTTO n.1 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 26	
Pratica SCI Ain sanatoria	2.360,00 €
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	3.232,50 €
LOTTO n.2 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 27	
Pratica SCI Ain sanatoria	2.360,00 €
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	3.232,50 €
LOTTO n.3 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 28	
Pratica SCI Ain sanatoria	2.360,00 €
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	3.232,50 €
LOTTO n.4 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 29	
Pratica SCI Ain sanatoria	2.360,00 €
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	3.232,50 €
LOTTO n.5 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 59 (ex 30)	
Pratica SCI Ain sanatoria	2.360,00 €
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	3.232,50 €
LOTTO n.6 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 31	
Pratica SCI Ain sanatoria	2.360,00 €
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	3.232,50 €
LOTTO n.7 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 32	
Pratica SCI Ain sanatoria	2.360,00 €
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	3.232,50 €

I deprezzamenti sopra indicati vanno sottratti al valore di stima dei singoli lotti, individuando così il più probabile valore di mercato:

LOTTO	FG	PART.	SUB	CAT.	CONS. (mq)	PIANO	Valore	Deprezzamento	Valore di mercato
9	49	332	35	C/2	25,00	PT	€ 11.250,00	€ -	€ 11.250,00
11	49	332	36	C/2	33,00	PT	€ 14.850,00	€ -	€ 14.850,00
12	49	332	37	F/1	38,00	PT	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00
10	49	332	55	C/6	49,00	PT	€ 22.050,00	€ -	€ 22.050,00



**STUDIO TECNICO - Geometra Alberto D'Onofrio**

1	49	332	26	A/2	37,00	P2	€ 33.300,00	€ 3.232,50	€ 30.067,50
2	49	332	27	A/2	40,00	P2	€ 36.000,00	€ 3.232,50	€ 32.767,50
3	49	332	28	A/2	58,00	P2	€ 52.200,00	€ 3.232,50	€ 48.967,50
4	49	332	29	A/2	40,00	P2	€ 36.000,00	€ 3.232,50	€ 32.767,50
5	49	332	59 (ex 30)	F/3	69,00	P2	€ 31.050,00	€ 3.232,50	€ 27.817,50
6	49	332	31	A/2	74,00	P3	€ 66.600,00	€ 3.232,50	€ 63.367,50
7	49	332	32	A/2	40,00	P3	€ 36.000,00	€ 3.232,50	€ 32.767,50
8	49	332	58 (ex 8)	F/3	160,00	P4	€ 48.000,00	€ -	€ 48.000,00
								TOTALE	€ 374.672,50

Per quanto riguarda i locali a piano terra adibiti a magazzino e garage (sub 35-36 e 55) che risultano essere accatastati con pratica Docfa n. [REDACTED], in atti dal 07/09/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE ([REDACTED], non sono state trovate in archivio pratiche edilizie o permesso di costruire che ne autorizzassero la costruzione.

Per valutare con certezza la regolarità urbanistica e l'eventuale sanabilità c'è bisogno di effettuare delle verifiche ulteriori e lo studio di fattibilità dal punto di vista urbanistico e strutturale che non è stato possibile svolgere perché l'ufficio Urbanistica del Comune di Vasto ha comunicato allo scrivente CTU, con notevole ritardo nonostante vari e ripetuti solleciti, l'esito della ricerca della pratica n. [REDACTED] (in data 06/03/2025) impedendomi di effettuare le dovute verifiche.

Tanto si doveva a compimento del mandato, ringrazia la S.V. per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- Copia [REDACTED].

San Salvo 12/03/2025

IL C.T.U.

 (Geom. Alberto D'Onofrio)

