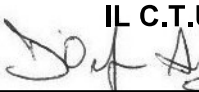


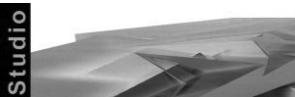
TRIBUNALE DI VASTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E Dott. DAVID TOMMASO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 64/2020

RISPOSTA QUESITI CUSTODE

IL C.T.U.

(Geom. Alberto D'Onofrio)



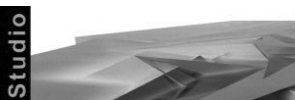
• PREMESSA

Io sottoscritto Geom. Alberto D'Onofrio nato ad Atri (Te) il 17.07.1983 con Studio professionale a San Salvo (Ch) in Via San Sebastiano n. 11, C.F.: DNFLRT83L17A488V, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Chieti al n. 1615 sono stato nominato CTU con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni (G.E.) David Tommaso sostituito in data 09/09/2024 dal G.E. Italo Radoccia. Previa sottoscrizione digitale del verbale di accettazione della nomina in data 20/04/2021 e seguente nomina del 31/05/2024, consultati gli atti e documenti depositati, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e sopralluoghi per poter stimare gli immobili oggetto della procedura esecutiva promossa da [REDACTED], in persona del legale rappresentante protempore, con sede legale in [REDACTED] iscritta all'Albo delle Banche e capogruppo del [REDACTED] iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia [REDACTED] soggetta all'attività di direzione e coordinamento della [REDACTED], codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese [REDACTED] interamente versato, rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED] in virtù di mandato alle liti in atti, ed elettivamente domiciliata presso e nello studio dell'Avvocato [REDACTED], contro la [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di [REDACTED]

• QUESTITI DEL CUSTODE

- 1) per la SCIA di AGIBILITA', posto che il tecnico ha rappresentato la necessità di certificazioni specifiche (se assenti!) dovrebbe rinvenire tali certificazioni ovvero indicare i costi per ottenerle e chiarire se, in mancanza di tali certificazioni, sarà possibile ottenere il certificato di agibilità o meno per i potenziali aggiudicatari;
- 2) certezza che la SCIA in SANATORIA permetta la permanenza dell'attuale suddivisione dei lotti ovvero necessità del ripristino dello stato dei luoghi nella consistenza della concessione edilizia n. 296/1966 (stato quo ante indicato dal tecnico nell'integrazione peritale con necessità di riformulare i lotti di vendita): eventuale parere dell'ufficio tecnico comunale sulla questione;
- 3) in alternativa al punto 3, considerato che la sanatoria è (dovrebbe essere) di sola regolarizzazione di suddivisione non autorizzata dei molteplici sub, tale adempimento,





consistendo unicamente nella presentazione di una Scia senza esecuzione di lavori, potrebbe essere effettuato dal tecnico medesimo, con anticipazione delle spese a carico del creditore precedente, in modo da porre in vendita i lotti nella loro consistenza definitiva e senza il deterrente per i potenziali acquirenti del rischio di veder negata dalla P.A. la sanatoria;

- 4) per le unità, edificate su corte comune e per le quali risulta assente (al momento) il titolo amministrativo di costruzione, il tecnico dovrà chiarire se vi sono i presupposti per la loro regolarizzazione urbanistica ed i relativi costi ovvero se, nell'impossibilità di regolarizzazione, potranno essere soggette ad ordinanza di abbattimento.

• RISPOSTA AI QUESITI

Si procede alla risposta puntuale ad ogni singola domanda riportata in premessa:

- 1) *per la SCIA di AGIBILITA', posto che il tecnico ha rappresentato la necessità di certificazioni specifiche (se assenti!) dovrebbe rinvenire tali certificazioni ovvero indicare i costi per ottenerle e chiarire se, in mancanza di tali certificazioni, sarà possibile ottenere il certificato di agibilità o meno per i potenziali aggiudicatari;*

Le certificazioni degli impianti non sono state rinvenute né tantomeno rilasciate dalla ditta proprietaria, pertanto, richiedono l'intervento di un tecnico abilitato il quale dovrà verificare lo stato degli impianti (elettrico, idro/termo /sanitario e gas/metano) verificarne l'integrità e l'eventuale rispondenza alle normative vigenti e, in alcuni casi, l'adeguamento degli stessi in modo da poter rilasciare le dichiarazioni di rispondenza (Di.Ri).

I costi per il rilascio delle Dichiarazione di Rispondenza sono:

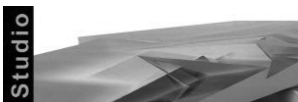
- Impianto idrico/sanitario € 250,00 +IVA /cad.;
- Impianto GAS verifica e prova, escluso eventuali adeguamenti € 350,00 +IVA /cad.;
- Impianto Elettrico verifica e prova, escluso eventuali adeguamenti (es. sostituzione differenziale) € 350,00 +IVA /cad.

L'assenza delle suddette dichiarazioni di rispondenza risulta essere obbligatoria e indispensabile per poter richiedere il certificato di agibilità o, meglio, per presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) per ogni immobile oggetto della procedura.

L'eventuale assenza del Certificato di Agibilità non pregiudica la circolarità del bene ma è importante specificare che:

- che l'assenza della SCAGI sia esplicitata per iscritto nel contratto di compravendita;
- l'assenza di agibilità rende più difficile l'ottenimento di un mutuo ipotecario;
- per gli edifici molto vecchi (anteriori a specifiche normative, come ad esempio il 2003) che non hanno subito interventi edilizi rilevanti, l'obbligo di consegna del certificato di agibilità può essere escluso, ma l'immobile deve comunque possedere i requisiti minimi di abitabilità.





Invece per quanto riguarda il Certificato di Collaudo Statico essendo l'immobile costruito con titolo edilizio n. **296/1966** quindi antecedente l'entrata in vigore della **Legge 1086/71** che introduceva l'obbligo del Collaudo per le strutture in cemento armato, è necessario, dimostrare l'idoneità statica e la legittimità strutturale con la documentazione oggi richiesta per gli edifici antecedenti a tale normativa e la soluzione per colmare questa lacuna documentale è il **Certificato di Idoneità Statica (CIS)**.

Considerando la grandezza dell'edificio l'eventuale costo per la redazione del certificato di idoneità statica senza prove geognostiche e/o approfondimenti ma solo con un minimo di indagini sui materiali si aggira a circa € 5.000,00 + IVA mentre se sono necessarie prove geognostiche e/o approfondimenti (da valutare sono in fase di verifica) effettuati da laboratori specializzati che dovranno effettuare indagini più approfondite (anche sulle fondazioni eventualmente) e verifiche diffuse il costo si aggira intorno ad € 10.000,00 + IVA, spesa che comunque coinvolgerebbe l'intero Condominio, con il rischio che essendo un fabbricato vecchio le indagini forniscano dei risultati scadenti sui materiali e che quindi non si possa collaudare.

- 2) *certezza che la SCIA in SANATORIA permetta la permanenza dell'attuale suddivisione dei lotti ovvero necessità del ripristino dello stato dei luoghi nella consistenza della concessione edilizia n. 296/1966 (stato quo ante indicato dal tecnico nell'integrazione peritale con necessità di riformulare i lotti di vendita): eventuale parere dell'ufficio tecnico comunale sulla questione;*

Lo scrivente CTU deve precisare che nella precedente integrazione alla perizia estimativa depositata per un refuso ha indicato che:

"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."

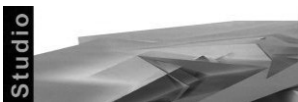
Mentre intendeva dire che:

"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 legittimare lo stato di fatto"

Detto ciò, non vi è la necessità del ripristino dello stato dei luoghi nella consistenza della concessione edilizia n. 296/1966 quindi rimane possibile sanare lo stato dei luoghi presentato una SCIA/Pdc in sanatoria e si conferma la suddivisione dei lotti di vendita come da perizia.

- 3) *in alternativa al punto 3, considerato che la sanatoria è (dovrebbe essere) di sola regolarizzazione di suddivisione non autorizzata dei molteplici sub, tale adempimento, consistendo unicamente nella presentazione di una Scia senza esecuzione di lavori, potrebbe*





essere effettuato dal tecnico medesimo, con anticipazione delle spese a carico del creditore procedente, in modo da porre in vendita i lotti nella loro consistenza definitiva e senza il deterrente per i potenziali acquirenti del rischio di veder negata dalla P.A. la sanatoria

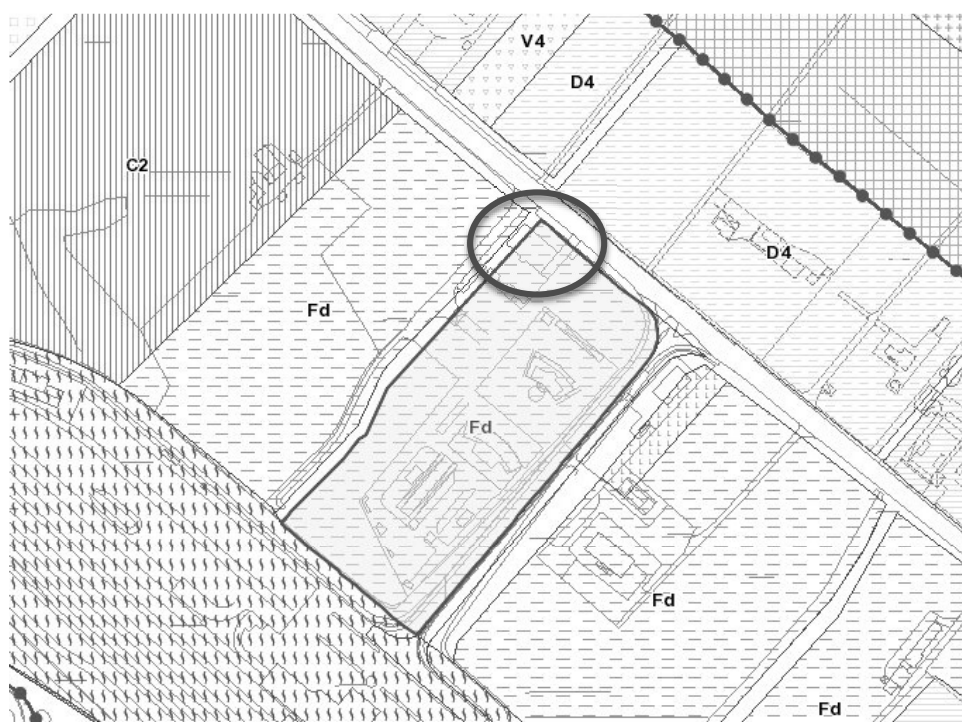
La SCIA in Sanatoria consiste nella presentazione della pratica amministrativa senza l'esecuzione di opere ed è un adempimento che può essere svolto dal CTU ed ha dei vantaggi a favore della procedura in quanto:

- L'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria elimina il "deterrente" dei costi per la sua presentazione, rendendo i lotti più commerciabili;
- Se la sanatoria fosse ottenuta prima della vendita, il deprezzamento potrebbe essere eliminato o ridotto dal valore di vendita, potenzialmente massimizzando il ricavo.
- I costi di sanzione/oblazione si ridurrebbero in quanto non andrebbero applicati per ogni singola unità immobiliare ma bensì una volta sola per tutte le unità in quanto intestate ad un unico proprietario.

4) *per le unità, edificate su corte comune e per le quali risulta assente (al momento) il titolo amministrativo di costruzione, il tecnico dovrà chiarire se vi sono i presupposti per la loro regolarizzazione urbanistica ed i relativi costi ovvero se, nell'impossibilità di regolarizzazione, potranno essere soggette ad ordinanza di abbattimento.*

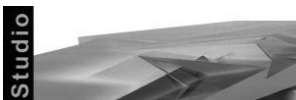
5

L'edificio in oggetto ricade nella zona di Poiano Regolatore Generale (PRG) denominata: **"Zona FD - Attrezzature alberghiere, commerciali e impianti di interesse generale"**



 **edificio in oggetto**





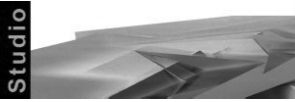
ed è regolamentata dall' **Art. 112** delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Vasto che prevede i seguenti indici:

Usi principali:	4.3 - Attrezzature espositive 4.4- alberghi, ostelli, pensioni 4.8- biblioteche, musei, sale riunioni 4.9 – cinema, teatri, auditorium, sale da ballo
Usi complementari:	1.1 – abitazioni private 2.1 – asili nido, scuole materne 2.4 – servizi religiosi 3.1 – negozi e botteghe 3.2 – pubblici esercizi 4.2a - medie strutture di vendita con Sun ≥ 250 mq e ≤ 1.000 mq 7.4 - Distributori di carburante e servizi-auto
Modalità d'intervento:	Intervento indiretto
Tipi d'intervento:	MO –Manutenzione Ordinaria MS – Manutenzione Straordinaria RC – Recupero e risanamento conservativo RS - Restauro RE – Ristrutturazione edilizia NC – Nuova Costruzione

6

Regole per l'intervento:	Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. L'edificazione nelle zone Fd si attua con i seguenti parametri: Sun superficie netta $\leq 0,37$ mq/mq di superficie territoriale H $\leq 13,50$ mt. H $\leq 21,00$ mt. per gli alberghi in località Vasto Marina. Dc ≥ 5 ml dai confini e non inferiore ad $\frac{1}{2}$ di H Df ≥ 10 ml dai fabbricati esistenti e comunque non inferiore ad H Ds 10 mt. Ds 50 mt dalla SS 16 e comunque in allineamento con altri edifici esistenti sulla medesima zona P4 Un posto esterno per ogni unità abitativa Ip indice di piantumazione ≥ 20 alberi/Ha Sp superficie permeabile $\geq 0,15$ Sf
---------------------------------	---



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

	P3 parcheggi di pertinenza alle residenze $\geq \frac{1}{3}$ di Sun I parcheggi per i locali commerciali sono quelli considerati di specifica pertinenza ai sensi della legge reg.le 11/08 1 mq/mq di Sun per pubblici esercizi (3.2) e negozi e botteghe (3.1) per le medie strutture di vendita con Sun ≥ 250 mq e ≤ 1.000 mq 2 mq/mq di Sun In ogni progetto unitario di intervento, la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 66% della superficie territoriale, mentre il rimanente 34% della superficie dovrà essere ceduto al Comune a titolo gratuito secondo apposita Convenzione da stipulare tra le parti. Le aree da cedere, previo accordo con l'Ufficio Urbanistico prima della presentazione del piano attuativo, dovranno essere collocate in modo che siano contigue e direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire. Nella progettazione della lottizzazione e nella conseguente delimitazione delle aree di uso pubblico, si dovrà tener conto delle aree già cedute o da cedere al Comune in altre lottizzazioni contigue in base agli interventi già approvati. In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RS, RE..
Prescrizioni procedurali	L'intervento indiretto si esplica attraverso fasi previste dall'art.20 della LUR n.18/83 nel testo in vigore. I comprensori possono attuarsi mediante la formazione del comparto (art.26 del LUR n.18/83 nel testo in vigore).

7

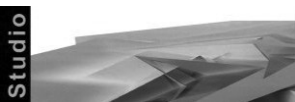
Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Vasto con il seguente articolo precisa i parametri da rispettare e più precisamente:

Art. 53 - Distanze da un confine di proprietà (Dc)

Salvo il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate e dalle strade di cui alle vigenti leggi in materia e segnatamente il DM 1444/1968 ed il Codice Civile.

- 1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza modifiche, sia in pianta che in elevazione, della sagoma, degli edifici, i valori da rispettare sono: Dc = valore preesistente;*
- 2. Negli interventi di recupero e ristrutturazione che comportano modifiche della sagoma di*




STUDIO TECNICO - Geometra Alberto D'Onofrio

edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate eccedenti le dimensioni dell'edificio originario, sia in pianta che in elevazione, sono: $D_c \geq \frac{1}{2}$ di H e comunque sempre $\geq$ a mt. 5,00;

3. Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono: $D_c \geq$ ad $\frac{1}{2}$ di H e comunque sempre $\geq$ a mt. 5,00;

4. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice civile.

5. I piani interrati devono comunque rispettare la distanza minima dettata dal C.C. di mt 1,50, solo per la parte completamente interrata mentre la parte fuori terra dovrà rispettare le distanze di zona prefissate.

6. I piani seminterrati per la parte fuori terra deve rispettare la distanza minima di mt 5,00.

7. Per costruzioni **precarie** C1, per costruzioni di arredo urbano C2, per campi per attività sportive e ricreative C4, $D_c \geq$ a mt. 1,50

8. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del permesso di costruire, è consentito costruire con valori di D_c inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt. 1,50 come pure costruire sul confine, fatte salve comunque il rispetto della distanza tra fabbricati fissata nella zona di intervento.

Tenuto conto di quanto sopra descritto il principio generale stabilito per la **"Zona FD - Attrezzature alberghiere, commerciali e impianti di interesse generale"** è che la Distanza dal Confine (D_c) debba essere:

> 5 ml e non inferiore a $\frac{1}{2}$ di H

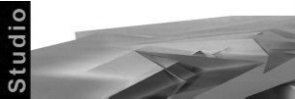
Tuttavia, il **Comma 8 dell'Articolo 53** introduce una deroga fondamentale a questa regola, che è quella che può permettere la sanatoria o la regolarizzazione del tuo immobile e stabilisce espressamente la seguente condizione:

"In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del permesso di costruire, è consentito costruire con valori di D_c inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt. 1,50 come pure costruire sul confine..."

Questo comma significa che la violazione della distanza minima di costruzione a confine può essere superata e l'immobile può essere regolarizzato o sanato se:

1. **Esiste un Accordo Scritto:** È necessario formalizzare un accordo il proprietario del fondo confinante.
2. **Formalità Legali:** Tale accordo deve essere stipulato nelle "forme di legge", il che generalmente implica un atto notarile.
3. **Pubblicità:** L'atto deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri

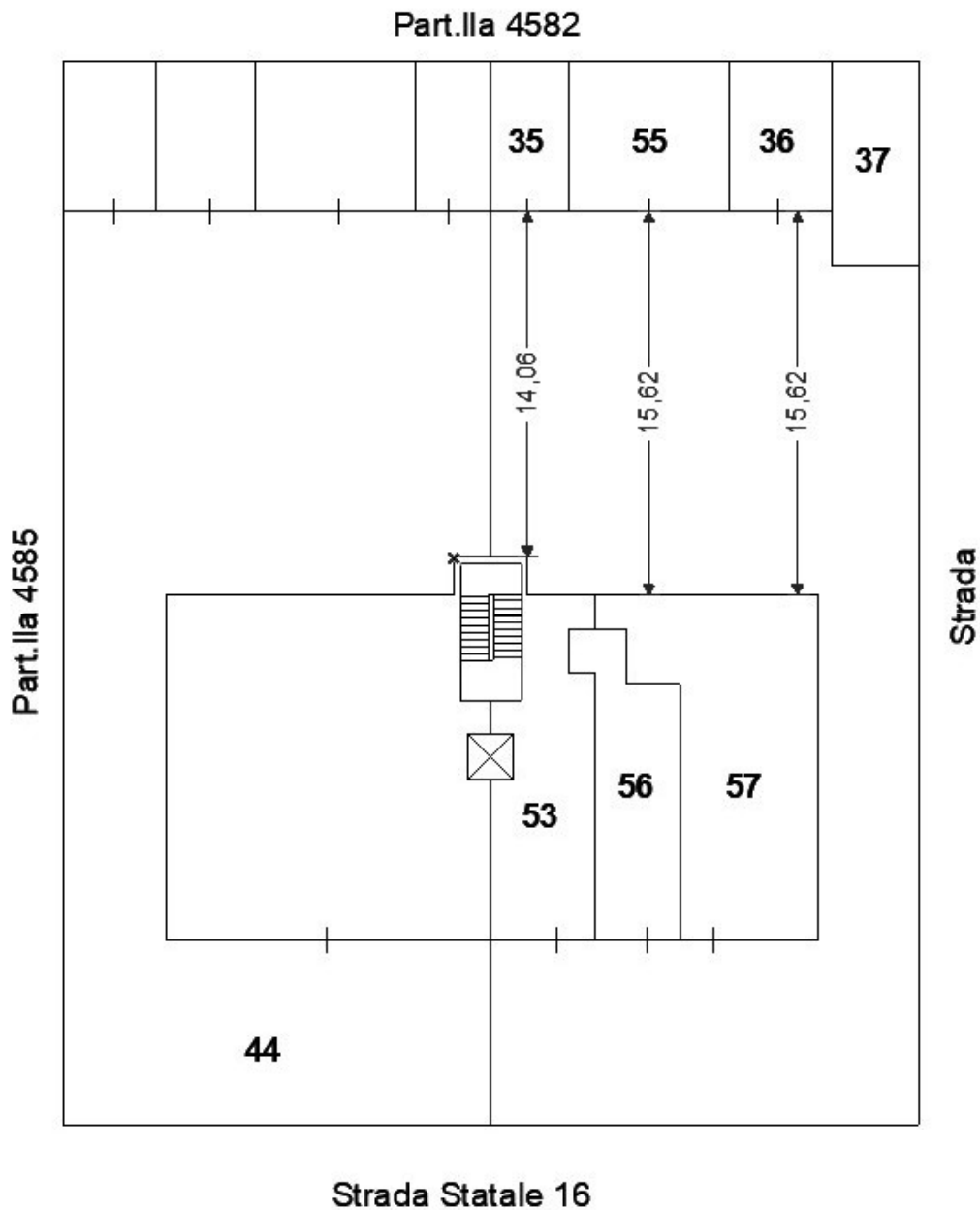


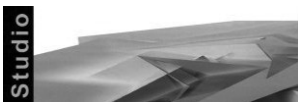


Immobiliari.

4. **Limite di Distanza:** L'accordo può consentire una distanza dal confine fino al limite minimo di 1,50 metri, oppure la costruzione direttamente sul confine (in aderenza).
5. **Distanza tra Fabbricati:** L'unico vincolo non derogabile è il rispetto della distanza minima tra fabbricati (D_f), che nella zona FD è >10 ml e comunque non inferiore ad H.

PIANO TERRA



**CONCLUSIONI**

L'Art. 53, comma 8, delle NTA del Comune di Vasto offre il presupposto normativo per sanare gli immobili costruiti non rispettando la distanza minima di 5 metri dal confine, a condizione che l'interessato provveda alla formalizzazione di un atto convenzionale con il vicino confinante, trascrivendolo.

Azioni necessarie per la sanatoria:

- Ottenere il consenso scritto e notarile del proprietario confinante.
- Trascrivere l'atto presso la Conservatoria.
- Presentare la pratica di sanatoria (es. CILA in sanatoria, SCIA in sanatoria, o Permesso di Costruire in Sanatoria, a seconda dell'intervento) allegando l'atto trascritto come prova del superamento del vincolo di distanza.
- Presentazione di Calcoli e verifiche strutturali con deposito in sanatoria presso il Genio Civile di Chieti.
- Ottenimento del nulla osta parere dei beni ambientali e paesaggistici in quanto l'area ricade nella zona di trasformazione a regime ordinario D area di particolare complessità e piani di dettaglio art. 6 ntc del P.R.P. .

Se per qualsiasi motivo non si dovesse raggiungere l'accordo con il confinante, la sanatoria potrebbe essere perseguita attraverso un Permesso di Costruire in Sanatoria (o titolo equivalente per la demolizione) per la demolizione parziale, della sola copertura e pertanto trasformare i magazzini e i garage oggi presenti in loco in posti auto scoperti mantenendo solo i muri perimetrali per un'altezza max di 1,80/2,00 mt come recinzione.

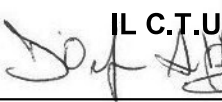
Questo intervento produce un risultato edilizio conforme alla normativa sulle distanze, risolvendo l'abuso ed i costi per la demolizione ammontano ad € 5.141,57 come da computo metrico allegato (All.01).

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:

- All.01 - Computo metrico

San Salvo, lì 13/11/2025

IL C.T.U.

 (Geom. Alberto D'Onofrio)



Comune di Vasto
Provincia di Chieti

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Demolizione copertura garage/magazzini

COMMITTENTE:

Vasto, 13/11/2025

IL TECNICO



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 ABR25_E.00 1.060.040.b	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita con l'ausilio di attrezzi elettromeccanici, senza che venga compromessa la stabilità di strutture o partizioni limitrofe, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare. Compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in prossimità del cantiere, in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico a discarica controllata-muratura in mattoni forati fronte retro laterali		13,92 13,92 3,00		1,050 0,650 0,850	14,62 9,05 15,71		
	SOMMANO mq					39,38	7,57	298,11
2 ABR25_E.00 1.110.010.b	Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, sia orizzontali che inclinati comprese le opere a sbalzo, escluso pavimento e sottofondo, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed il calo in basso dei materiali di risulta.- spessore 20 cm compresa la caldana copertura					86,00		
	SOMMANO mq					86,00	26,74	2'299,64
3 ABR25_E.00 1.160.020.a	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie massima misurata all'esterno del controtelaio inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m- Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie massima misurata all'esterno del controtelaio inclus..so l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Porte basculanti *(lung.=3+3+2,70)		8,70		2,500	21,75		
	SOMMANO mq					21,75	16,01	348,22
4 ABR25_E.00 1.200.030.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata, fino alla distanza di 10 km. di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra o da demolizioni eseguiti a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 m3, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, anche a mano, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica- con autocarro ribaltabile da 7 m³ Materiale di risulta					25,00		
	SOMMANO mc					25,00	57,44	1'436,00
5 ABR25_E.00 1.210.020.n	Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte.La quarta copia del formulario completa della sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente.- - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche Materiale di risulta					40,00		
	SOMMANO t					40,00	18,99	759,60
	Parziale LAVORI A MISURA euro							5'141,57
	A R I P O R T A R E							5'141,57

COMMITTENTE.

Firmato Da: DONOFIO ALBERTO EMESSO Da: ARUBAPEC S.P.A. NS CA 3 Serial#: 7332659535163426698164163668600

Firmaio Da: D'ONOFRIO ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7332c69b3316342e6981e411c36e8eb0