

**Dott. Ing. Ugo Iezzi**  
**Viale B. Croce 305 - 66100 Chieti**  
**Tel. 0871/562158 – email: [ugo.iezzi@gmail.com](mailto:ugo.iezzi@gmail.com)**



## RELAZIONE DI PERIZIA

Oggetto: stima degli immobili di proprietà della Signora [REDACTED] nell'ambito della Procedura di Liquidazione del Patrimonio Personale n. 09/2021 Trib. Chieti.

Il sottoscritto Dott. Ing. Ugo Iezzi, titolare di Studio Tecnico in Chieti, Viale B. Croce 305, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 715 e all'Albo dei C. T. U. del Tribunale di Chieti, Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014, è stato nominato stimatore dei beni immobili della Procedura di Liquidazione del Patrimonio Personale n. 09/2021 R. G. Tribunale di Chieti – [REDACTED] dal Liquidatore Dott. Cristiano Maria Corvi in data 29/12/2022 con provvedimento vistato dal Sig. Giudice Delegato in data 30/12/2022.

I beni immobili interessanti la procedura, come indicati nelle Perizie di parte fornite dal Liquidatore sono i seguenti:

appartamento di abitazione e box uso garage in Chieti contraddistinti al foglio 36 con le particelle nn. 4272 sub 13 e 4272 sub 16 – beni dei quali [REDACTED] è titolare dei diritti di piena proprietà per l'intero;

appartamento di abitazione in Riccia (CB), contraddistinto al foglio 71 con la particella n. 1170 – bene del quale [REDACTED] titolare dei diritti di piena proprietà per l'intero;

appartamento di abitazione in Foggia, contraddistinto al foglio 95 con la particella n. 8066 sub 17 – bene del quale [REDACTED] era inizialmente titolare dei diritti di proprietà per la quota di 1/15, successivamente, a seguito della successione a uno dei precedenti intestatari, la quota di spettanza [REDACTED] è diventata pari a 1/5;

appartamento di abitazione in Margherita di Savoia, contraddistinto al foglio 25 con la particella n. 452 sub 8 – bene del quale [REDACTED] era inizialmente titolare dei diritti di proprietà per la quota di 1/15, successivamente, a seguito della successione a uno dei precedenti intestatari, la quota di spettanza della [REDACTED] è diventata pari a 1/5;

Lo scrivente, avendo eseguito le opportune visure, riporta la storia ipotecaria e catastale dei beni sopra elencati.

### Storia catastale

#### Beni in Chieti

Dati catastali attuali appartamento:

Foglio n. 36, partic. N. 4272 sub 13 Viale G. Amendola n. 230, piani S1-5, Z. C. 1, Cat. A/2, cl. 2, vani 9, R. C. € 976,10

Alla descrizione catastale attuale dalla stessa particella per variazione n. 16048 del 15/10/2012 per codifica piano incoerente;

proveniente dalla n. 750 sub 13 per variazione identificativo n. 51133 del 26/10/2005;

proveniente da stessa particella per variazione toponomastica n 24484 del 21/06/2002;

a tale descrizione proveniva sin dall'impianto meccanografico del 1987

Quanto alle intestazioni:



oggi in testa a [REDACTED]

pervenuto per voltura n. 10701/2007 in forza di atto per [REDACTED] del 02/07/2007 Rep. n. 75101 da [REDACTED] a quest'ultimo era in testa sin dall'impianto meccanografico del 1987

#### Dati catastali box

Foglio n. 36, partic. N. 4272 sub 16 Viale G. Amendola, piano S2, Z. C. 1, Cat. C/6, cl. 6, mq. 16, R. C. € 47,93

Alla descrizione catastale attuale dalla stessa particella per variazione n. 44265 del 21/12/2015 per aggiornamento planimetrico;

proveniente dalla n. 750 sub 16 per variazione identificativo n 51136 del 21/06/2002;

a tale descrizione proveniva sin dall'impianto meccanografico del 1987

#### Quanto alle intestazioni:

oggi in testa a [REDACTED]

pervenuto per voltura n. 10701/2007 in forza di atto per Not. [REDACTED]; a quest'ultimo era in testa sin dall'impianto meccanografico del 1987

#### Bene in Riccia

##### Dati catastali attuali:

Foglio 71 n. 1170, Vico II di Piazza Umberto I, n. 3, piani T-1, Cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, R. C. € 89,09

Alla descrizione attuale dalla stessa particella per var. toponomastica n. 15079 del 25/11/2021;

pervenuta dalla stessa particella per var. toponomastica n. 17951 del 20/09/2011;

pervenuta dalla stessa particella per var. toponomastica n. 49509 del 18/10/2002;

pervenuta dalla stessa particella per variazione di categoria, classe, consistenza n. B/1003 del 18/03/1987;

con lo stesso identificativo la particella si trovava sin dall'impianto.

#### Quanto alle intestazioni:

oggi in testa a [REDACTED]

pervenuto per voltura n. 50042010 in forza di atto per [REDACTED] del 14/06/2010 Rep. n. 1058 da [REDACTED];

a quest'ultimo era pervenuto in piena proprietà in forza di voltura per ricongiungimento di usufrutto n. 7096 del 16/06/2008, spettante a [REDACTED]

alla precedente intestazione il bene era intestato sin dall'impianto meccanografico del 1987



Bene in Foggia

Dati catastali attuali:

Foglio 95 n. 8066 sub 17, Via dell'Immacolata, n. 13, Lotto 4, piano 4, Z. C. 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 7, R. C. € 777,27

Alla attuale descrizione proviene dalla stessa particella per variazione toponomastica n. 116785 del 27/07/2022;

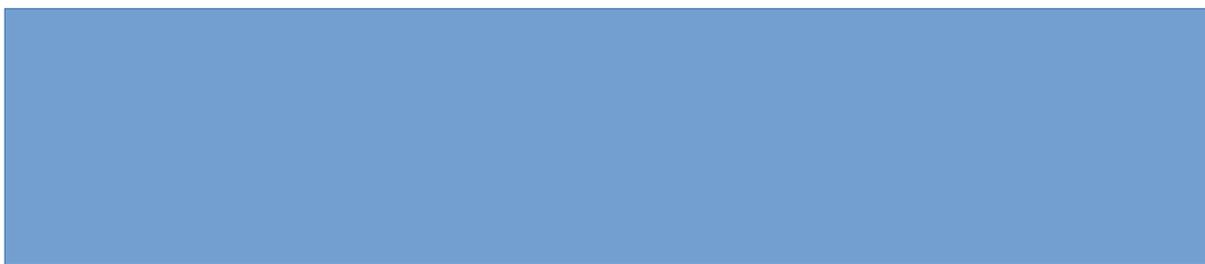
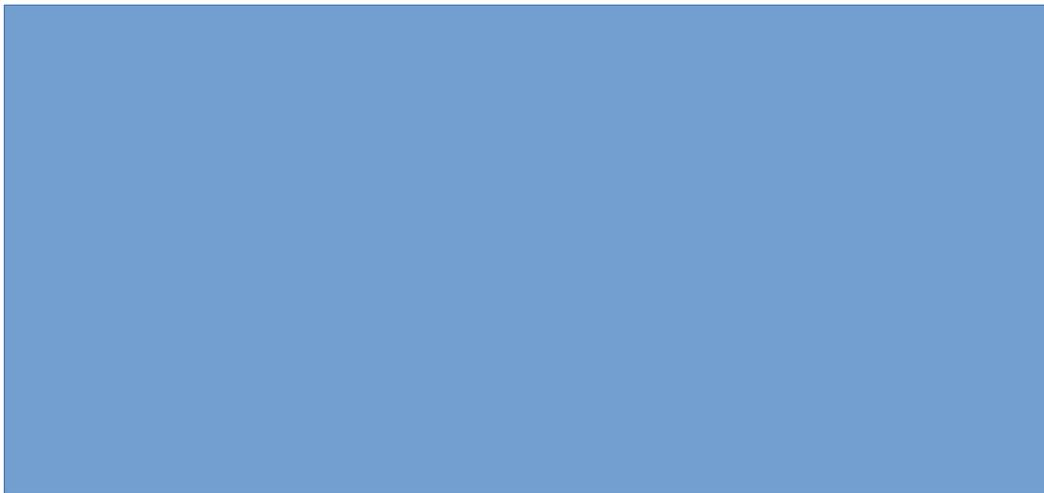
proveniva dalla particella n. 7837 sub 18 per variazione modifica identificativo n. 35489 del 08/07/2005;

proveniente dalla stessa particella per variazione n. 1999/1986 per costruzione di veranda;

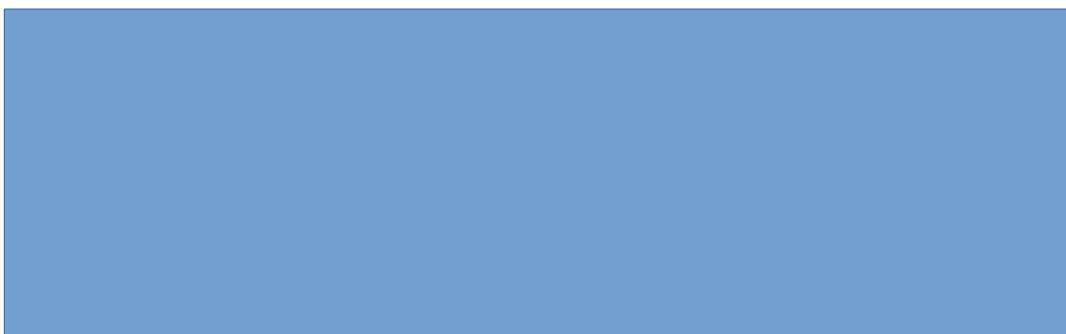
la stessa particella era in tale descrizione dall'impianto.

Quanto alle intestazioni:

oggi in testa a:



il bene era dunque precedentemente intestato a



per voltura n. 2938/2008 in forza di successione del 09/03/2007, reg. a Foggia al n. 57 vol. 2008 in data 07/01/2008;

il bene era dunque precedentemente intestato a



A tale intestazione il bene era dall'impianto meccanografico

Bene in Margherita di Savoia

Dati catastali attuali:

Foglio 25 n. 452 sub 8, Via Giuseppe De Nittis, n. 3, int. 2, piano T, Cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, R. C. € 232,41, graffata alla particella n. 452 sub 9;

alla attuale descrizione catastale per variazione toponomastica n. 170171 del 10/10/2022;

alla precedente descrizione catastale da oltre un ventennio

Quanto alle intestazioni:

oggi in testa a:



il bene era dunque precedentemente intestato a



[REDACTED]

per voltura n. 2934/2008 in forza di successione del 09/03/2007, reg. a Foggia al n. 57 vol. 2008 in data 07/01/2008;

il bene era dunque precedentemente intestato a

[REDACTED]

A tale intestazione il bene era dall'impianto meccanografico

### **Storia ipotecaria**

#### **Beni in Chieti**

Foglio n. 36, partic. N. 4272 sub 13 Viale G. Amendola n. 230, piani S1-5, Z. C. 1, Cat. A/2, cl. 2, vani 9, R. C. € 976,10

Foglio n. 36, partic. N. 4272 sub 16 Viale G. Amendola, piano S2, Z. C. 1, Cat. C/6, cl. 6, mq. 16, R. C. € 47,93

Beni in testa a [REDACTED]

Pervenuti da [REDACTED]  
02/07/2007 Rep. n. 75101, trascritto a Chieti in data 26/07/2007 ai nn. 15628 R. G. e 10701 R. P.;

pervenuti a [REDACTED]  
[REDACTED]

Si riscontra continuità delle trascrizioni nel ventennio.

#### **Immobili gravati da:**

ipoteca volontaria in favore di [REDACTED] con sede in Roma, della durata di anni 25 per € 800.000,00 in forza di [REDACTED] a Chieti in data 08/06/2009 ai nn. [REDACTED];

ipoteca Conc. Amm. va in favore di [REDACTED] con sede in Roma per € 55.584,08 in forza di atto [REDACTED]

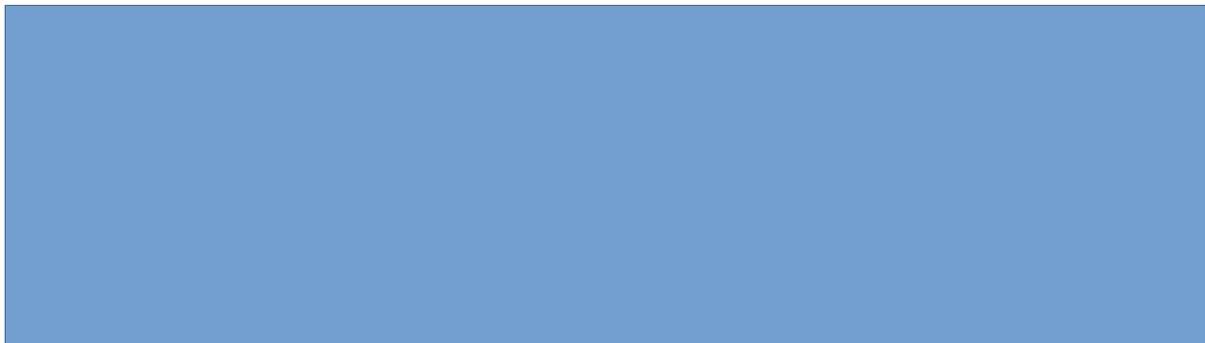
decreto di apertura di procedura di liquidazione in forza di atto giudiziario del Tribunale di Chieti n. 9 del 21/12/2021 [REDACTED]  
[REDACTED]



Bene in Riccia

Foglio 71 n. 1170, Vico II di Piazza Umberto I, n. 3, piani T-1, Cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, R. C. € 89,09

Beni in testa a [redacted]



Dalla storia catastale si rileva un ricongiungimento di usufrutto del 16/06/2008 in morte di [redacted]

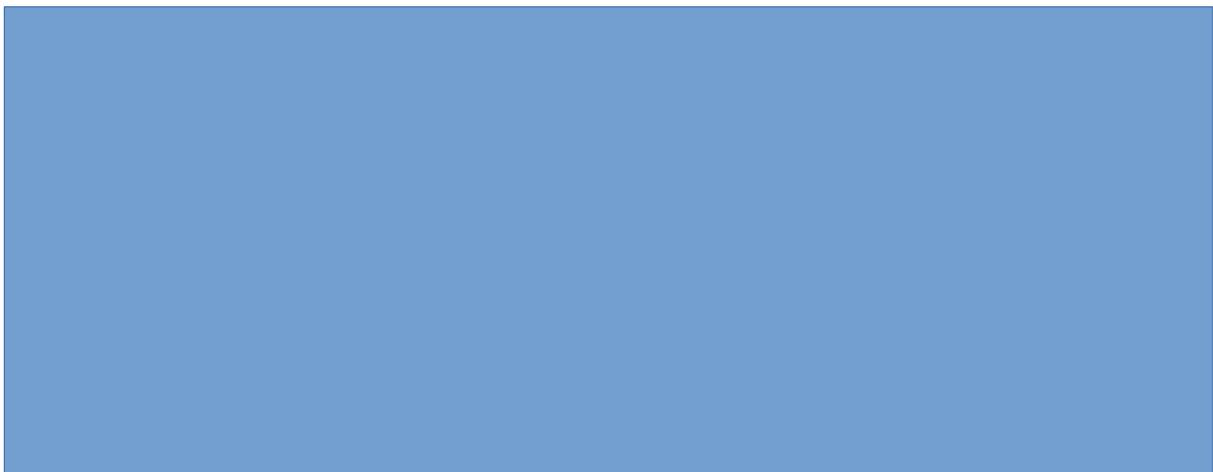
Si riscontra continuità delle trascrizioni nel ventennio

Immobile gravato da:

ipoteca Conc. Amm. va in favore di [redacted] con sede in Roma per € 55.584,08 [redacted]

Bene in Foggia

Foglio 95 n. 8066 sub 17, Via dell'Immacolata, n. 13, Lotto 4, piano 4, Z. C. 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 7, R. C. € 777,27



in forza di successione in morte di [redacted] apertasi in data 28/05/2012, req. a Foggia il 12/07/2012 al n. 984/9990/12 trascritta a Foggia in data [redacted] la quota di 1/15 a lui spettante si era trasferita a:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pertanto, al termine della ricostruzione effettuata [REDACTED] spetta la quota di 2/30 derivante dalla successione a [REDACTED] e di 10/75 derivante dalla successione a [REDACTED] in tutto pari a 1/5 del totale

Non si riscontra continuità nelle trascrizioni, relativamente alla quota di spettanza [REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile gravato da:

ipoteca Conc. Amm. va in favore di [REDACTED] con sede in Roma per € 55.584,08 in forza di atto di Equiana Corini Associazione C. p. A. del 27/03/2017 n. 1347/2717 [REDACTED] per la quota di 1/15, di spettanza della debitrice all'epoca dell'iscrizione.

decreto di apertura di procedura di liquidazione in forza di atto giudiziario del Tribunale di Chieti n. 9 del 21/12/2021 [REDACTED]

Bene in Margherita di Savoia

Foglio 25 n. 452 sub 8, Via Giuseppe De Nittis, n. 3, int. 2, piano T, Cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, R. C. € 232,41, graffata alla particella n. 452 sub 9;



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Pertanto, al termine della ricostruzione effettuata [Redacted] spetta la quota di  $\frac{2}{30}$  derivante dalla successione a [Redacted]  $\frac{10}{75}$  derivante dalla successione a [Redacted]: in tutto pari a  $\frac{1}{5}$  del totale

Non si riscontra continuità nelle trascrizioni, relativamente alla quota di spettanza della Signora

[Redacted]



Immobile gravato da:

decreto di apertura di procedura di liquidazione in forza di atto giudiziario del Tribunale di Chieti n. 9 del 21/12/2021 trascritto a Foggia in data 04/07/2023 ai nn. 16320 R. G. e 12879 R. P. in favore di massa dei creditori di [REDACTED] per la quota di 1/5

### **Descrizione beni in Chieti**

Lo scrivente ha eseguito sugli immobili un sopralluogo in data 13/03/2023 e può riportare la seguente descrizione.

Si tratta di un immobile situato nella parte alta della città di Chieti, sulla sommità della collina, a breve distanza dal centro storico cittadino.

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile ha il suo ingresso principale lungo una stretta strada denominata Via Luigi Colazilli, che collega, con andamento in pendenza piuttosto accentuato, l'importante strada Viale Giovanni Amendola con la Via Martiri Lancianesi che corre a quota decisamente inferiore.

Viale Giovanni Amendola costituisce una delle strade a carattere residenziale di maggior pregio della città, essendo posta a brevissima distanza dalla centralissima Piazza Trento e Trieste (cosiddetta Piazza della Trinità) e dalla Villa Comunale. Lungo Viale Amendola oltre agli edifici residenziali come accennato, si trovano gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate e la Clinica Privata Spatocco, che svolge attualmente soprattutto servizio di residenza per anziani.

L'imbocco della Via Colazilli è posto proprio di fianco all'ingresso principale della suddetta clinica privata; in corrispondenza dell'estremità inferiore della citata Via Colazilli si trovano gli Uffici Amministrativi della Azienda Sanitaria Locale Lanciano – Vasto – Chieti.

L'edificio gode pertanto di ubicazione interessante in ambito cittadino. Come già riferito ha accesso principale a livello di Via Colazilli, all'incirca ad un terzo del suo percorso a partire da Viale Amendola e presenta un piano a livello di detta via oltre a sei piani soprastanti. In conseguenza dell'andamento scosceso della zona di ubicazione l'edificio presenta anche due piani sottostrada sino a raggiungere, con il piano più basso, la quota della Via Martiri Lancianesi, in corrispondenza di un piccolo parcheggio a pagamento.

Nei piani fuori terra sono presenti appartamenti di abitazione; al piano primo sottostrada sono presenti ancora appartamenti di abitazione e locali uso cantina nella parte controterra; al piano secondo sottostrada sono presenti ancora locali accessori con alcune rimesse che aprono su Via Martiri Lancianesi.

L'immobile è costituito da un'abitazione (ma come si vedrà da considerare urbanisticamente in modo diverso) posta all'attico (dunque al sesto e ultimo piano fuori terra rispetto a Via Colazilli) con ampio terrazzo a livello, con la pertinenza di una piccola cantina al piano primo sottostrada (sempre con riferimento a Via Colazilli) e una rimessa al piano secondo sottostrada, quindi accessibile direttamente da Via Martiri Lancianesi.

La costruzione originaria del fabbricato risale a circa l'anno 1960; ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti laterizi e solai in laterocemento; l'edificio è servito da impianto di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, locale studio, cucina abitabile, tre camere, doppi servizi igienici, ripostiglio oltre a corridoi e disimpegni.

Dallo studio e dalla cucina (posti sul lato nord dell'appartamento) si esce su una porzione di terrazzo; su altra porzione di terrazzo, posta sul lato opposto, si esce da una delle camere e da un disimpegno. Dal soggiorno e da una delle camere si esce sul balcone che affaccia su Via Martiri Lancianesi.



L'appartamento presenta rifiniture piuttosto datate: pavimenti in marmo in tutti gli ambienti, tranne che nei bagni ove sono in ceramica; rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetro semplice, portoncino blindato. L'impianto elettrico è funzionante ma di vecchissima realizzazione e deve essere revisionato, l'impianto di riscaldamento è stato oggetto di interventi di manutenzione ed è dotato di caldaia murale a gas di installazione relativamente recente; è presente impianto di videocitofono.

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione per via di copiose infiltrazioni di acqua dalla copertura a terrazzo; sono quindi presenti macchie di notevole estensione in diversi ambienti, con evidenti scrostature di tinteggiatura e distacchi parziali di intonaco.

Sono inoltre in pessimo stato gli infissi esterni che oltre ad avere ancora un vetro semplice, sono all'esterno abbondantemente ammalorati con distacchi delle verniciature e deformazioni.

Peraltro appaiono in cattivo stato di manutenzione anche alcune parti comuni dell'intero fabbricato.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 221 con mq. 66 di terrazzo e mq. 14 di balconi.

I vani hanno altezza di ml. 3,10 circa

L'immobile gode della pertinenza di una cantina al piano primo sottostrada della superficie di mq. 5 circa ed altezza utile interna di ml. 3,70.

Infine si riferisce del locale uso garage, posto al piano secondo sottostrada, quindi alla quota di Via Martiri Lancianesi, costituito da un vano che affaccia direttamente sulla detta via, della superficie lorda di circa mq. con altezza utile interna di circa ml. 4,70.

Le unità sono attualmente in possesso alla famiglia [redacted] che vi abita.

#### Regolarità catastale

Per quanto riguarda l'appartamento rispetto alla piantina in atti si rileva conformità nella ripartizione interna, con alcune inesattezze nella rappresentazione delle aperture interne ed esterne: in particolare risultano non rappresentate due finestre (in cucina e in una delle camere).

E' conforme la rappresentazione della cantina ma non nell'altezza, indicata in ml. 3,02 ma in realtà rilevata in ml. 3,70.

E' conforme quanto a sagoma e rappresentazione la piantina catastale del garage; anche in questo caso non è corretta l'altezza, indicata in ml. 4,05 e rilevata sul posto in ml. 4,70.

#### Regolarità urbanistica

Allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, lo scrivente ha inviato a mezzo pec istanza di accesso agli atti al Comune di Chieti in data 19/01/2023.

Il Comune di Chieti ha inviato allo scrivente documentazione utile in risposta alla richiesta presentata in data 13/03/2023.

Sulla base di tale documentazione si può riferire quanto segue.

L'immobile è di vecchia costruzione e fu realizzato sulla base di Licenza Edilizia del 05/05/1960, Prot. n. 10682/986, Verb. N. 94 del 27/04/1960 rilasciata a [redacted]

Con atto per [redacted] nato a Chieti

[redacted] dall'altro, convenivano che i [redacted] avrebbero costruito l'intero piano attico composto di un appartamento di vani 5, accessori e terrazza a livello colorata in giallo nella piantina di cui



all'allegato "B" e all. "E" oltre a locale garage di mq. 16 al piano terra colorato in giallo nell'allegato "D".

In realtà i disegni di progetto allegati alla Licenza Edilizia rilasciata e sopra citata prevedono al piano attico la realizzazione di n. 8 locali ad uso di legnaia con disimpegni e terrazzo a livello.

Inoltre i disegni approvati mostrano che il piano attico risulta ampliato rispetto alla rappresentazione assentita; in particolare risultano realizzati in ampliamento il corpo corrispondente allo studio e all'adiacente disimpegno, alla cucina, a una delle camere da letto nonché al corpo comprendente quasi per intero un bagno e l'adiacente ripostiglio.

Risulta realizzato in più rispetto ai disegni assentiti l'intero balcone che affaccia su Via Martiri Lancianesi.

Infine dall'esame della sezione dei disegni di progetto risulta aumentata l'altezza utile del piano attico; pur se nella sezione non è indicata l'altezza utile del piano attico in progetto, dal confronto con le altezze indicate in ml. 3,00 del piano sottostanti, essa doveva essere di circa ml. 2,00 – 2,10; dunque l'altezza utile del piano è stata aumentata nello stato di fatto di circa un metro.

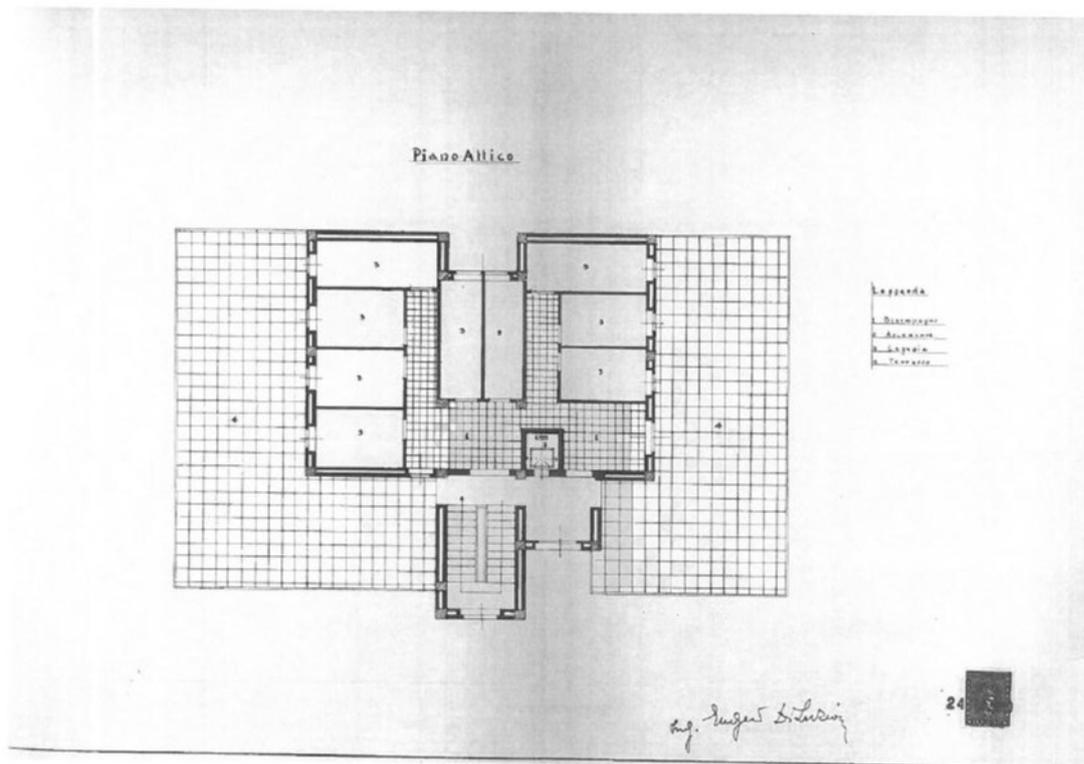
Ancora difformi sono le altezze dei piani sottostrada, anch'essi previsti in progetto di ml. 3,00 e rilevati invece di altezza di ml. 3,70 per la cantina e ml. 4,70 per il garage.

Dunque l'appartamento è gravato dalle seguenti difformità:

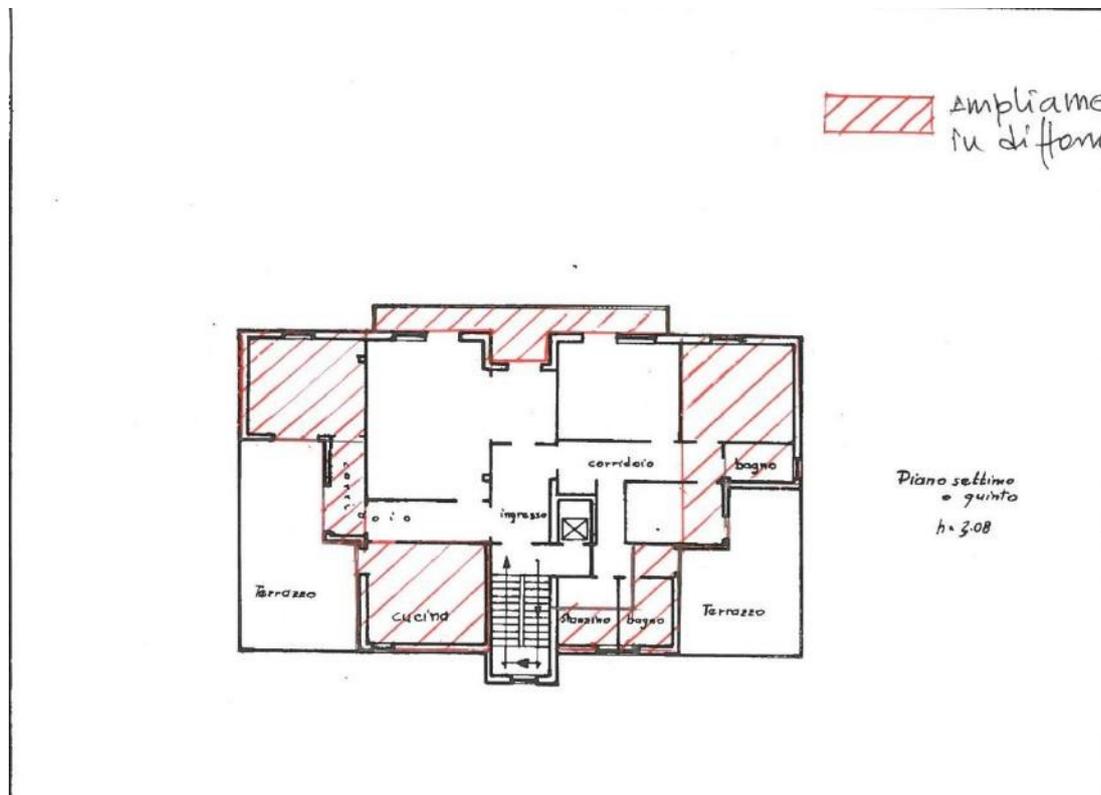
- cambio di destinazione da legnaia e sgomberi ad abitazione, difformità che comporta la necessità di computo del volume realizzato;
- ampliamento per la realizzazione di alcuni corpi in più rispetto all'assentito sul terrazzo, per circa mq. 115;
- aumento dell'altezza utile interna di circa ml. 1,00;
- realizzazione di balcone.

Si riportano di seguito la piantina del piano attico come riportata nei disegni di progetto e quella attuale con evidenziazione delle porzioni realizzate in ampliamento in difformità da progetto, fermo restando che le difformità per la maggiore altezza e il cambio di destinazione interessano l'intero piano.





Pianta approvata



Pianta con evidenziazione degli ampliamenti in difformità

Si tratta di difformità molto gravi, non sanabili. Infatti l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade per l'attuale Piano Regolatore in zona B semiestensiva di completamento con indice fondiario di 2,5 mc/mq; la particella di terreno ha la superficie di mq. 590, dunque produce un volume di mc. 147,50, che si esauriscono già con due piani abitabili. Dunque non è disponibile alcun volume per ampliamento, aumento di altezza o cambio di destinazione.

Sono gravati da difformità non sanabili anche le maggiori altezze di garage e cantina; il garage appare anche di sagoma in pianta diversa in pianta rispetto al progetto assentito.

Avendo riscontrato tali gravi difformità lo scrivente ha compiuto ulteriori ricerche nel periodo maggio – giugno 2023 al fine di reperire eventuali ulteriori pratiche edilizie, varianti alla Licenza rilasciata, pratiche di condono tali da poter giustificare le opere individuate come difformi, ma senza trovare alcun riscontro.

Pertanto le difformità descritte si devono considerare confermate.

### Stima dell'immobile

Determinazione delle consistenze.

L'appartamento ha la superficie lorda di circa mq. 221 con mq. circa di mq. 66 e mq. 16 circa di balcone.

La cantina ha la superficie di circa mq. 6.

Il garage ha la superficie di circa mq. 21

Per la stima dell'immobile si sono reperiti i seguenti atti di compravendita di immobili comparabili in zona:

Atto Not. Andrea Ambrosini del 22/03/2023, Rep. n. 21582, in cui viene compravenduto un appartamento in Chieti, Via Papa Giovanni XXIII, ubicato al piano quinto, con annessa soffitta al piano sesto; si tratta di appartamento della superficie di circa mq. 90, con mq. 8 di balconi e soffitta di circa mq. 8 – Prezzo pagato € 44.000 alla data del 30/01/2023

Atto Not. Giovanni De Matteis del 12/12/2022, Rep. n. 76518, in cui viene compravenduto un appartamento in Chieti, Via F. Sciucchi, ubicato al piano secondo sottostrada, con annessa cantina; si tratta di appartamento della superficie di circa mq. 155, con mq. 31 di balconi, piccola corte di mq. 10 e cantina di circa mq. 14 – Prezzo pagato € 100.000 alla data del 05/08/2022

Atto Not. Trifone del 16/12/2022, Rep. n. 2728, in cui viene compravenduto un appartamento in Chieti, Via L. Colazilli, ubicato al piano terzo, con annessa cantina; si tratta di appartamento della superficie di circa mq. 126, con mq. 12 di balconi e cantina di circa mq. 10 – Prezzo pagato € 62.000 alla data del 05/10/2022.

Si tratta di immobili situati in edifici della stessa epoca del bene oggetto di stima; il terzo comparabile è ubicato nello stesso edificio dell'immobile oggetto di stima.

**La valutazione, eseguita con il Metodo Market Comparison Approach con l'ausilio del software Stimatrix Pro3, porta al valore finale di € 119.842,53 incluso il box – valore in cifra tonda € 120.000,00**

Si devono ora apportare le detrazioni per le difformità.



Le difformità, come sopra indicato, sono non sanabili per i motivi descritti.

L'art. 34 del D. P. R. 380 riporta quanto segue:

*Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

*1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

*2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

Appare allo scrivente che, in considerazione della tipologia delle difformità rilevate, vada applicato il comma 2 dell'art. 34 del D. P. R. 30/2001 sopra riportato.

Infatti, pur se è teoricamente possibile demolire le porzioni in ampliamento, si rileva tuttavia che tali porzioni insistono sul terrazzo di copertura del fabbricato sottostante e la loro demolizione comporterebbe la necessità di ripristino della copertura e delle pareti della parte corrispondente a quella conforme.

Inoltre l'intero piano ha altezza maggiore di circa un metro rispetto a quella autorizzata, e pertanto la demolizione del solaio di copertura per il ripristino dell'altezza autorizzata non può essere prevista senza pregiudizio per la parte conforme.

Si ritiene pertanto di applicare la sanzione all'intera superficie utile dell'appartamento, calcolata in circa mq. 195 oltre al balcone di circa mq. 16.

Si considera inoltre la superficie della cantina di mq. 6 e del box di mq. 21.

La superficie convenzionale si calcola come:

$$\text{mq. } 195 + 16 \times 0,25 + 6 \times 0,25 + 21 \times 0,5 = 195 + 4 + 1,50 + 10,5 = 211$$

In base al dettato della L. 392/1978 si determina il costo di produzione, a partire dal costo base di L. 225.000 del 1978, pari a € 116,20

Si applicano i seguenti coefficienti:

per tipologia (Cat, A/2) 1,25 (art. 16 L. 392/78)

per classe demografica (> 50.000 abitanti) 0,95 – (Art. 17 L. 392/78)

per ubicazione (1,20) – (art. 18 L. 392/78)

per livello di piano (1,20) – (art. 19 L. 392/78)

per vetustà (0,70) – (art. 20 L. 392/78)

per stato di conservazione (0,60) – (art. 21 L. 392/78)

il costo base si calcola dunque dal seguente prodotto:

$$116,20 \times (1,25 \times 0,95 \times 1,20 \times 1,20 \times 0,70 \times 0,60) = 83,45 \text{ €/mq}$$

Il risultato viene rivalutato ad oggi con l'ausilio del sito

<https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/Widget/calcolatoreWidget.jsp> e si ottiene la somma di € 653,33 €/mq.

Tale importo va dunque raddoppiato e diventa:



€ 653,33 x 2 = € 1306,66

L'importo della sanzione è quindi:

mq. 211 x 1306,66 = € 275.705,26 – di gran lunga superiore al valore dell'immobile.

Si aggiunge inoltre che, ai sensi dell'art. 31 del D. P. R. 380/2001, per i beni sussiste la possibilità di essere acquisito al patrimonio comunale.

Va infine riferito che gli immobili, essendo stati realizzati in epoca antecedente il 01/09/1967, sono comunque commerciabili (pur se lo scrivente ha rilevato pareri contrastanti in proposito presso alcuni notai interpellati); inoltre il proprietario degli immobili stessi non potrebbe acquisire titoli edilizi per interventi a partire dalla manutenzione straordinaria. Infatti per l'acquisizione di detti titoli si deve indicare nella pratica edilizia lo stato assentito e dimostrare la regolarità dell'immobile, circostanza che, evidentemente, non è possibile nel caso di specie.

Si ritiene che gli immobili in Chieti, pur essendo possibile la loro vendita forzata, non siano tali da produrre entrate per la procedura.

Si riferisce infine che per l'immobile, come da comunicazione pervenuta dall'Amministratore Condominiale, sussiste al momento debito condominiale di € 2.682,00.

### **Descrizione bene in Riccia**

Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile in Riccia in data 17/03/2023 e può riportarne la seguente descrizione.

Si tratta di un immobile situato nel centro storico di Riccia, al Vico Secondo di Piazza Umberto, civico numero 19.

Riccia è un comune di circa cinquemila abitanti situato in Provincia di Campobasso, a circa 40 km dal Capoluogo di Provincia, al confine con la Provincia di Benevento e poco distante dal confine con la Provincia di Foggia.

L'immobile è costituito da un'abitazione (ma come si vedrà da considerare urbanisticamente come locale di deposito) articolata nei due livelli terra e primo, collegati da una ripida scala interna.

In piano terra vi è un vano soggiorno con angolo cottura e piccolo servizio igienico; in piano primo vi è una camera da letto con annesso servizio igienico e piccolissimo balcone che affaccia sulla strada.

Si tratta quindi di un tipico immobile facente parte di un aggregato del centro storico, all'interno di uno stretto vicolo non percorribile da automezzi.

La costruzione originaria del bene è sicuramente molto antica; l'interno, per il suo buono stato manutentivo e il discreto grado di rifinitura, mostra i segni di un intervento di manutenzione abbastanza recente.

L'immobile presenta infatti all'interno pavimenti in ceramica, infissi in legno tamburato, infissi esterni in legno con scuri interni sempre in legno, servizi igienici pavimentati e rivestiti in ceramica con apparecchi igienico sanitari di qualità medio – economica. Sono presenti impianto elettrico di illuminazione e di riscaldamento a gas metano con caldaia murale Bosch.

La superficie lorda dei locali è, tra piano terra e primo, di circa mq. 53, con altezza utile interna di circa ml. 2,50 sia nel piano terra che in piano primo.

La superficie lorda di mq. 53 si assumerà a base della stima, trascurando l'incidenza del balcone che è di minima entità.

L'immobile è attualmente in possesso [redacted] che la utilizza come abitazione transitoria.



### Regolarità catastale

Rispetto alla piantina in atti si rilevano alcune modifiche alla ripartizione interna consistenti nella eliminazione di un divisorio in piano terra con la realizzazione di un piccolo servizio igienico e in piano primo per l'ampliamento del servizio igienico.

Dunque non sussiste regolarità catastale rispetto alla rappresentazione in pianta.

Si deve inoltre riferire che l'immobile è censito in categoria catastale A/4 (cioè come abitazione) invece che in Categoria C/2, come invece sarebbe corretto in conseguenza di quanto si dirà nel prossimo paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica.

### Regolarità urbanistica

Allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al Comune di Riccia in data 23/01/2023.

In data 25/01/2023 il Comune di Riccia ha fornito un primo riscontro comunicando di non avere rinvenuto titoli edilizi per l'immobile in oggetto.

Tuttavia lo scrivente ha ritenuto di svolgere opportuni approfondimenti e ha quindi eseguito ulteriori ricerche recandosi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 26/05/2023 e nuovamente presso il Comune di Riccia nella stessa data, e può riferire quanto segue.

L'immobile è di vecchissima costruzione (lo scrivente ha trovato traccia di passaggi di proprietà risalenti al 1943), dunque risale certamente ad epoca antecedente la seconda guerra mondiale.

Pertanto non sono stati rinvenuti titoli edilizi autorizzativi della sua edificazione.

Si è rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale la Licenza Edilizia n. 9 del 07/04/1972 rilasciata [redacted] per eseguire i lavori di riattamento e trasformazione interna e del prospetto principale dello stabile ad uso di deposito, sito in Via Canova.

Pur se l'indirizzo è diverso, si deve tuttavia rilevare come il Vico Il Piazza Umberto costituisce traversa di Via Canova, e l'identificazione catastale e la sagoma dell'immobile riportati sui disegni corrispondono a quello in oggetto.

Nella relazione tecnica allegata al progetto si legge quanto segue:

“La casa è ubicata alla Via Canova; si compone di un piano terra e di un primo piano, mal suddivisa, con solai e tetto in legno ed altre strutture pur esse in cattive condizioni statiche.

I lavori che si intendono eseguire consistono nel demolire tutte le attuali strutture interne e ricostruirle secondo la disposizione che risulta dai disegni allegati.

L'altezza del fabbricato non verrà modificata, perché non viene concesso l'appoggio dal confinante della casa adiacente, pertanto l'altezza dei vani resterà inferiore a quella regolamentare ed i locali ricavati saranno adibiti a deposito.”

La destinazione di deposito è anche riportata sulle piante dei disegni di progetto.

Detti disegni non riportano, peraltro, la presenza dei servizi igienici all'interno dei locali.

Pertanto se ne conclude che la destinazione assentita per l'unità immobiliare è quella di deposito e che la ripartizione interna è comunque difforme rispetto all'ultimo titolo rilasciato.

In considerazione dell'altezza dei vani inferiore a ml. 2,70, una modifica della destinazione d'uso in senso residenziale dell'immobile non è consentita.

Le successive ulteriori modifiche interne sono state evidentemente realizzate senza titoli edilizi.



## Stima dell'immobile

La stima dell'immobile viene svolta secondo la destinazione di abitazione, in considerazione dello stato in cui l'immobile si trova. Dal valore di stima che risulterà si deterranno le spese per il ripristino della corretta destinazione.

Ai fini della stima lo scrivente, con l'ausilio del sito web [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it) ha individuato i seguenti atti di compravendita relativi ad immobili comparabili:

atto Not. G. Eliodoro del 13/09/2021 Rep. n. 39209, nel quale viene compravenduta un'abitazione in Riccia, Via Giardino 4, al prezzo di € 27.500, della superficie di mq. 102, prezzo fissato alla data del 07/09/2021;

atto Not. Ceniccola del 01/08/2022, Rep. n. 5950, nel quale viene venduta un'abitazione in Riccia, Via Trono 26, della superficie di mq. 132, al prezzo di € 51.000, fissato alla data del 03/06/2022.

Si è quindi svolta l'elaborazione dei dati della stima con l'ausilio del software Stimatrix Pro3.

In considerazione del buono stato manutentivo e del discreto grado di rifinitura dell'immobile, si è determinato il valore di stima in € 35.494,96.

Tale valore va però adeguatamente ridotto per tenere conto della necessità di dover effettuare opere per il ripristino di condizioni coerenti con la destinazione di deposito (smantellamento della cucina, dell'impianto di riscaldamento, rimozione della caldaia, del servizio igienico in piano primo) e in conseguenza della effettiva destinazione del bene.

Tale riduzione, tenendo conto del buono stato di manutenzione dell'immobile, viene applicata nella misura del 35% ottenendo:

€ (35.494,96 – 35.494,96 x 0,35) = € 23.071,72 – in cifra tonda € 23.000,00.

In tale riduzione si intendono comprese le spese per variazioni catastali e pratiche edilizie.

## Descrizione bene in Foggia

E' necessario, prima di procedere alla descrizione del bene in Foggia con le relative note in merito alla regolarità urbanistica e catastale, riferire di alcune circostanze intervenute.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al Comune di Foggia in data 14/02/2023, a mezzo di messaggio di posta elettronica certificata.

In tale messaggio lo scrivente ha indicato i dati catastali attuali dell'immobile, i dati precedentemente in essere, il numero di particella del catasto terreni individuato dopo un primo accesso compiuto presso gli Uffici del Catasto di Foggia in data 13/02/2023; nello stesso messaggio lo scrivente aveva indicato i nomi dei proprietari attuali, di quelli precedenti, nonché il nome del presumibile costruttore individuato con l'accesso presso il Catasto di Foggia.

Infine nel messaggio PEC era stata anche indicata la possibile presenza di una domanda di condono.

A tale messaggio il Comune di Foggia non ha dato alcun riscontro.

Nel frattempo lo scrivente, a seguito delle richieste pervenute da parte [REDACTED] (che ha accompagnato lo scrivente nei sopralluoghi), in data 24 marzo 2023 ha presentato al Giudice Delegato istanza di esenzione all'accesso agli immobili in Foggia e Margherita di Savoia.



In data 02 maggio 2023 è pervenuto il rigetto dell'istanza e pertanto lo scrivente, in previsione del sopralluogo da effettuare, ha contattato telefonicamente il Comune di Foggia per avere notizie della propria istanza e dell'evasione.

Per diversi giorni i tentativi di contatto telefonico con il Comune di Foggia non hanno ottenuto risposta, tanto che lo scrivente inoltrava un messaggio di sollecito via PEC in data 01/06/2023, rimasto senza riscontro, e un ulteriore sollecito via PEC in data 12/06/2023 ancora rimasto senza riscontro.

Finalmente, dopo numerosissimi tentativi, lo scrivente ha potuto prendere contatto con l'impiegato dell'Ufficio Tecnico che si occupa delle pratiche di accesso agli atti, il quale ha fatto sapere che avrebbe svolto le opportune ricerche e avrebbe riferito in proposito entro pochi giorni. Purtroppo anche in questo caso, per diversi giorni nessuna comunicazione è pervenuta allo scrivente in proposito.

E' stato possibile ripristinare il contatto con l'addetto soltanto in data 13 giugno 2023; lo scrivente, peraltro, allo scopo di facilitare le ricerche, aveva fatto cercare da proprio incaricato copia dell'atto notarile con il quale l'appartamento in oggetto era stato acquistato da parte dei genitori della debitrice, confermando così il nome del costruttore del fabbricato.

Da quel momento il contatto con l'impiegato comunale veniva avviato anche a mezzo di un sistema di messaggistica via telefono cellulare.

Lo scrivente, ad ogni buon conto, inviava nuovo sollecito a mezzo PEC in data 22 giugno 2023.

In data 28 giugno l'addetto del Comune di Foggia comunicava di avere individuato una pratica possibilmente riconducibile al fabbricato individuato; in precedenza aveva comunicato circa l'individuazione di una pratica di condono anche questa possibilmente riconducibile all'immobile in oggetto. L'impiegato comunale riferiva poi che sarebbe pervenuta allo scrivente comunicazione da parte del Protocollo generale con l'indicazione della data nella quale sarebbe stato possibile prendere visione delle pratiche interessate.

Purtroppo per diversi giorni nessuna comunicazione perveniva.

In data 5 luglio 2023, in previsione del sopralluogo presso l'immobile previsto per il giorno 7 luglio, lo scrivente chiedeva all'impiegato comunale di poter visionare, nello stesso giorno, i documenti reperiti, ma questo non veniva consentito.

Dopo un'ulteriore settimana, dopo numerosi inutili tentativi di cercare telefonicamente nuovamente gli uffici competenti e in particolare il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Foggia, lo scrivente interessava alla vicenda il Segretario Generale del Comune di Foggia, il quale si adoperava per procurare allo scrivente un appuntamento presso l'Archivio Comunale per prendere visione delle pratiche.

Purtroppo la pratica individuata dal Comune e mostrata allo scrivente in data 19 luglio 2023 non corrispondeva all'edificio nel quale è compresa l'unità in oggetto.

Anche la pratica di condono presumibilmente interessante l'immobile, n. 3599 del 1985, stando a quanto riferito allo scrivente, non veniva reperita presso gli archivi.

Finalmente, in data 20/07/2023 perveniva nota del Comune di Foggia nella quale si comunicava che, dopo svariate ricerche, nessuna pratica era stata rinvenuta presso gli archivi.

Fatta tale doverosa premessa, si passa ad una descrizione dell'immobile.

Si tratta di un immobile situato nel quartiere dell'Immacolata, in zona semicentrale della città, in prossimità di Viale Michelangelo.

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile ha il suo ingresso principale lungo la strada denominata Via dell'Immacolata, al civico n. 13. Si tratta di zona caratterizzata dalla presenza di fabbricati



residenziali che appaiono per la gran parte realizzati negli anni '60 (come l'edificio in cui ricade l'appartamento in oggetto) o negli anni '70 del 1900.

La zona appare piuttosto vivace e ben dotata di esercizi commerciali soprattutto lungo le strade di maggiore importanza. Nelle vicinanze dell'immobile in oggetto, a distanza di poche centinaia di metri vi è peraltro un supermercato alimentare.

L'edificio si articola in sette piani fuori terra, ha struttura in cemento armato con solai in laterocemento e tamponamenti in laterizi, contiguo ai due edifici adiacenti; l'edificio, sorto intorno al 1960, è provvisto di un vecchio (ma funzionante) impianto di ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano quarto, affacciato per la gran parte sulla facciata posteriore (lato est) dell'edificio, e per una porzione di minore estensione sulla facciata principale, prospiciente Via dell'Immacolata (lato ovest).

All'interno si articola in: ingresso, salottino, tinello con piccola cucina, soggiorno, due camere da letto, un solo servizio igienico; vi è inoltre una veranda frutto del tamponamento con infissi in alluminio anodizzato del balcone preesistente sulla facciata posteriore. Tale veranda è accessibile da salotto e tinello.

L'appartamento presenta rifiniture piuttosto datate: pavimenti in marmo in tutti gli ambienti, tranne che nel bagno, dove è in ceramica e rifatto in epoca più recente rispetto alla costruzione del fabbricato; gli infissi esterni sono in alcuni vani (salotto, cucina e tinello) in legno con vetro semplice; nel bagno è presente un infisso in alluminio anodizzato verniciato in bianco come pure in una delle camere; infissi in alluminio anodizzato di più vecchia posa in opera sono presenti anche nel soggiorno e in altra camera; sono in alluminio anodizzato anche gli infissi usati per il tamponamento della veranda. Non c'è portoncino blindato. Gli impianti sono sostanzialmente quelli originari sottoposti a manutenzioni ordinarie; è presente impianto di citofono senza video.

Pur se dotato di rifiniture di vecchia realizzazione, tuttavia l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e al momento non è abitato.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 142 con mq. 14 di veranda e mq. 2 di balconi.

I vani hanno altezza di ml. 3,10 circa

La superficie commerciale dell'immobile si calcola quindi come segue:

superficie appartamento mq. 142 – rapporto mercantile 1 – superficie ragguagliata mq. 142

superficie veranda mq. 14 – rapporto mercantile 1 – superficie ragguagliata mq. 14

superficie balcone mq. 2 – rapporto mercantile 0,3 superficie ragguagliata mq. 0,6

in totale mq. 156,60.

L'unità è attualmente non abitata ed è in possesso ai proprietari.

#### Regolarità catastale

Rispetto alla piantina in atti si rileva conformità nella ripartizione interna.

#### Regolarità urbanistica

Come riportato nella lunga premessa, nessuna pratica edilizia è stata reperita presso il Comune di Foggia, e pertanto lo scrivente non è in grado di fornire alcuna indicazione circa la regolarità urbanistico – edilizia dell'immobile. Si rileva la presenza della veranda tamponata presumibilmente oggetto della domanda di condono, della quale non è noto se sia stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria.



Ai fini della stima, prudenzialmente tale veranda verrà considerata in ragione di un rapporto mercantile pari a 0,5.

### Stima dell'immobile

Determinazione delle consistenze.

Si riporta qui il calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

superficie appartamento mq. 142 – rapporto mercantile 1 – superficie ragguagliata mq. 142

superficie veranda mq. 14 – rapporto mercantile 0,5 – superficie ragguagliata mq. 7

superficie balcone mq. 2 – rapporto mercantile 0,3 superficie ragguagliata mq. 0,6

in totale mq. 149,60.

Per la stima dell'immobile si sono reperiti i seguenti atti di compravendita di immobili comparabili in zona:

Atto Not. Simona Mancano del 25/05/2023, Rep. n. 132, in cui viene compravenduto un appartamento in Foggia, Via Fraccacreta al piano quarto, della superficie commerciale di circa mq. 95,80 – Prezzo pagato € 70.000 alla data dell'atto.

Atto Not. Martina Piemontese del 27/06/2023, Rep. n. 872, in cui viene compravenduto un appartamento in Foggia, Viale Colombo n. 92, al piano quinto, della superficie commerciale di circa mq. 152,60, con la pertinenza di un box di mq. 11 – Prezzo pagato € 115.000 alla data del 15/02/2022

Atto Not. Rossella Sannoner del 19/04/2023, Rep. n. 44729, in cui viene compravenduto un appartamento in Foggia, Viale Michelangelo 33, al piano ottavo, superficie commerciale di circa mq. 158,10 circa – Prezzo pagato € 130.500 alla data dell'atto.

Si tratta di immobili ubicati tutti nella stessa zona dell'appartamento oggetto di stima tutti realizzati in epoca ante 1967.

La valutazione, eseguita con il Metodo Market Comparison Approach con l'ausilio del software Stimatrix Pro3, porta al valore finale di € 106.060,23 – valore in cifra tonda € 106.000,00

La quota di spettanza   è pari a 1/5 e pertanto il suo valore è di € 21.200,00.

### **Descrizione bene in Margherita di Savoia**

Lo scrivente ha eseguito presso l'immobile un sopralluogo in data 26/07/2023 e può riferire quanto segue.

Si tratta di un piccolo appartamento compreso in un edificio a schiera, ubicato in Via Giuseppe De Nittis n. 3.

L'unità è posta al piano terra, e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico privo di finestra, terrazzo e piccola corte esclusiva antistante.

L'edificio è stato realizzato nell'ambito di una estesa lottizzazione per residenze turistiche, in località Ischia; il complesso edilizio è quindi caratterizzato da edifici per lo più a schiera aventi tra loro caratteristiche simili, dista dal mare circa 1,5 km ed è non distante dalla zona delle saline.



L'appartamento è ubicato al pianterreno dell'edificio posto al civico n. 3 di Via Giuseppe De Nittis; articolato su due piani fuori terra oltre a sottotetto. All'appartamento si accede dalla strada percorrendo breve vialetto comune che conduce anche alla gradinata che permette di raggiungere le unità poste al piano superiore.

L'accesso alla proprietà privata dell'immobile è delimitato da un basso cancelletto; all'appartamento vero e proprio si accede attraversando quindi uno spazio pavimentato (indicato come veranda sulla piantina catastale). Su detto spazio pavimentato è stato posto in opera, in corrispondenza della parete di tamponamento dell'alloggio, un cancello in ferro con pannelli in materiale plastico per la protezione dalle intrusioni.

L'appartamento si compone dunque di soggiorno, camera da letto e servizio igienico. La cucina è stata posta in un piccolo vano posto di fronte al portoncino di ingresso e ottenuto tamponando il sottoscala. Detto piccolo vano sottoscala ha altezza media di ml. 2,15 circa ed è provvisto di una porta a soffietto.

L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica, infissi esterni in legno con vetro semplice, intonaci civili.

Presenta impianto elettrico di illuminazione, oggetto di un intervento di adeguamento eseguito in epoca piuttosto recente (circa dieci anni fa); non vi è l'impianto di riscaldamento; vi è un impianto di climatizzazione con split posto nella camera da letto.

All'esterno, di seguito allo spazio pavimentato già descritto, e fino al confine con la strada, vi è un piccolo giardino di proprietà esclusiva.

L'immobile è in possesso ai proprietari.

#### Regolarità catastale

Non si rileva conformità catastale per le seguenti motivazioni: non è rappresentato il cancello metallico posto dinanzi all'ingresso, e per l'assenza del vano sottoscala nel quale è stata posta la cucina, vano che, con la destinazione di ripostiglio, è descritto nell'atto di provenienza.

Si rileva inoltre che il cancelletto che delimita la proprietà è stato posto in opera in posizione inesatta rispetto a quanto previsto dalla piantina catastale, andando a delimitare, di fatto anche una piccola porzione della proprietà comune.

#### Regolarità urbanistica

Lo scrivente riferisce di avere inoltrato istanza di accesso agli atti al Comune di Margherita di Savoia in data 06/02/2023 e che tale accesso è stato regolarmente compiuto in data 09/03/2023 presso gli Uffici Comunali.

L'edificio è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 35 del 19/07/1982 e successiva Concessione in variante n. 26 del 06/04/1984.

Per il fabbricato è stato rilasciato Certificato di abitabilità in data 25/11/1994.

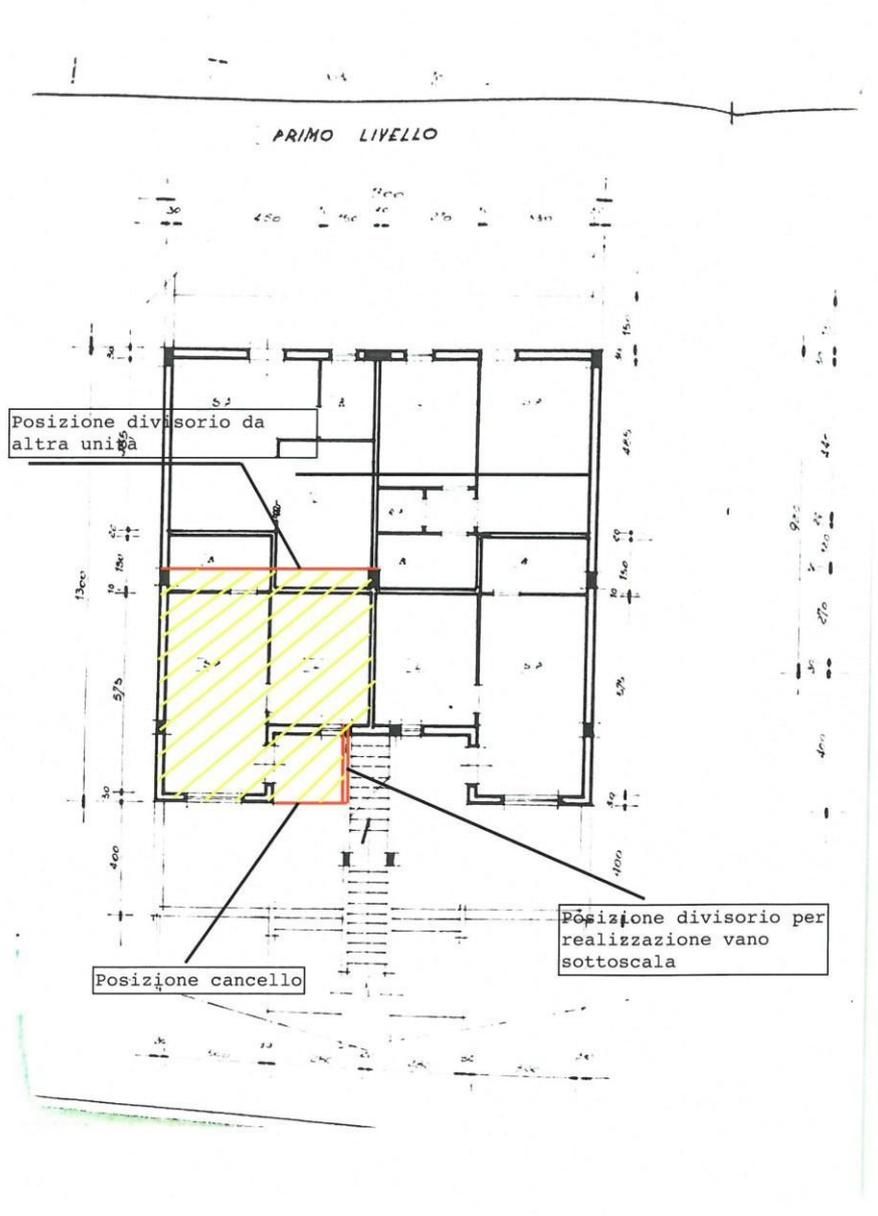
Le Concessioni sono state rilasciate nell'ambito del Piano di Lottizzazione "De Capite" approvato con Delibera Consiliare n. 264 del 25/11/1977 con prescrizioni e modifiche dettate dall'Ufficio Urbanistica Regionale con relazione n. 2417 del 14/11/1978 recepite dal Consiglio Comunale con Delibera n. 315 del 07/12/1978. Il Piano di Lottizzazione è regolato da Convenzione Urbanistica a rogito Dott. Alfonso De Meo, Segretario Comunale di Margherita di Savoia Rep. n. 388 del 27/03/1980 trascritto a Foggia in data 25/06/1980 ai nn. 10627/101150.

Rispetto al disegno di progetto allegato alla Concessione di variante non si riscontra conformità per le seguenti motivazioni:



- per la posa in opera dinanzi all'ingresso dell'appartamento del cancello metallico e che delimita una porzione dello spazio pavimentato (veranda); si tratta di elemento che di fatto va a determinare un volume in più; costituisce tuttavia difformità facilmente rimovibile;
- per la realizzazione del vano sottoscala non previsto sul disegno di progetto allegato alla Concessione Edilizia, e per l'utilizzo di tale vano come cucina, non consentita in quanto si tratta di vano di altezza media di appena ml. 2,15 circa;
- per la diversa perimetrazione dell'unità rispetto a quella di progetto; tale differenza si riscontra nella parete a confine con l'unità adiacente che risulta, nello stato di fatto, e non sagomata come sul disegno di progetto.

Si riporta immagine della pianta del progetto approvato nella quale è tratteggiata in giallo l'unità in oggetto e sono indicate in rosso le difformità riscontrate.



Per le prime due difformità si devono prevedere la rimozione del cancello in ferro e la demolizione del divisorio del vano sottoscala con il ripristino della cucina all'interno dell'appartamento;





### Formazione dei lotti di vendita

Per la vendita dei beni si possono formare i seguenti lotti:

#### A) Bene in Riccia

Unità immobiliare in Riccia (CB), Vico II di Piazza Umberto, civico n. 3, nei piani terra e primo, avente effettiva destinazione di deposito, ma utilizzata e censita catastalmente come abitazione, articolata su due livelli; a confine con Vico II di Piazza Umberto, particella n. 1169, particella n. 1171, salvo altri;

contraddistinta in Catasto al foglio 71 n. 1170, Vico II di Piazza Umberto I, n. 3, piani T-1, Cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, R. C. € 89,09; l'unità presenta difformità rispetto alla piantina catastale per alcune modifiche alla ripartizione interna e per essere censita in categoria catastale A/4 anziché in Cat. C/2 come locale di deposito come risulta dai titoli edilizi esistenti. Presenta inoltre difformità interne per alcuni interventi eseguiti in assenza di titoli edilizi.

Prezzo base d'asta € 22.400,00

Per il bene suddetto, a seguito della vendita, dovrà essere cancellata l'ipoteca Conc. Amm. Va in favore di Equitalia Serv. Riscossione iscritta a Campobasso in data [REDACTED]

Nell'indicazione del prezzo base si è tenuto conto degli oneri prevedibili per la cancellazione suddetta.

#### B) Bene in Foggia

Diritti di proprietà pari a un quinto su appartamento in Foggia, Via dell'Immacolata n. 13, piano quarto, di cinque vani ed accessori, oltre a veranda e piccolo balcone; a confine con vano scala, propr. Romita – Riefolo, distacco da Via dell'Immacolata, salvo altri; contraddistinto in Catasto al foglio n. 95 con la particella n. 8066 sub 17, Via dell'Immacolata n. 13, Lotto 4, piano 4, Z. C. 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 7, R. C. € 777,27.

Per l'immobile non è stato possibile rinvenire presso il Comune di Foggia i titoli edilizi e pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia.

Prezzo base d'asta € 20.300,00

Per il bene suddetto, a seguito della vendita, dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ipoteca Conc. Amm. va in favore di Equitalia Servizi di Riscossione S. p. A. con sede in Roma per € 55.584,08 in forza di atto di [REDACTED] in favore di [REDACTED] per la quota di 1/15 di spettanza della debitrice all'epoca dell'iscrizione;

decreto di apertura di procedura di liquidazione in forza di atto giudiziario del Tribunale di Chieti n. 9 del 21/12/2021 trascritto a Foggia in data [REDACTED] in favore di massa dei creditori [REDACTED] per la quota di 1/5

Nell'indicazione del prezzo base si è tenuto conto degli oneri prevedibili per le cancellazioni suddette.



C) Bene in Margherita di Savoia

Diritti di proprietà pari a un quinto su appartamento in Margherita di Savoia, Via Giuseppe De Nittis n. 3, piano terra, di due vani ed accessori, oltre a veranda e giardino di proprietà esclusiva e piccolo vano sottoscala; a confine con Via De Nittis, vialetto comune, unità sub 15, salvo altri; contraddistinto in Catasto al foglio 25 con la particella n. 452 sub 8, Via Giuseppe De Nittis, n. 3, int. 2, piano T, Cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, R. C. € 232,41, graffata alla particella n. 452 sub 9.

L'immobile presenta alcune difformità rispetto ai titoli edilizi solo parzialmente sanabili; inoltre non è conforme alla piantina catastale in atti.

Prezzo base d'asta € 6.900,00

Per il bene suddetto, a seguito della vendita, dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

decreto di apertura di procedura di liquidazione in forza di atto giudiziario del Tribunale di Chieti n. 9 del 21/12/2021 trascritto a [redacted] in favore di massa dei creditori di [redacted] per la quota di 1/5

Nell'indicazione del prezzo base si è tenuto conto degli oneri prevedibili per la cancellazione suddetta.

Per quanto riguarda i beni di Chieti, considerata la delicata situazione urbanistica della quale si è dato ampio riscontro, si ritiene, al momento di non formare un lotto e di rimettere al Liquidatore e al Sig. Giudice ogni decisione in merito.

In fede

Chieti, li 27/07/2023

Lo stimatore incaricato  
(Dott. Ing. Ugo Iezzi)