



TRIBUNALE DI VASTO



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 22/2023 RGE

Giudice Dott. Tommaso David

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



ALLEGATO "n"

COPIA RELAZIONE CON MASCHERAMENTO DATI SENSIBILI



Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Silveri Raffaele

Via Itaca n°1, 66054 Vasto (CH)

Tel. 3395933864 – raffaele.silveri@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VASTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 22/2023 RGE

Giudice Dott. Tommaso David
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni pignorati

Promossa da

[redacted], con sede in [redacted]
[redacted] iscritta al Registro delle Imprese [redacted] giusta procura speciale in autentica
Notaio [redacted]
[redacted]
[redacted], rappresentata e difesa giusta procura speciale
dall' [redacted]

Ed come creditori iscritti

[redacted], ed elettivamente
domiciliata in Vasto [redacted], che
dichiarano di voler ricevere comunicazioni ed avvisi agli indirizzi pec
[redacted]

[redacted], in persona del sottoscritto Procuratore Speciale
[redacted], elettivamente domiciliata ai fini della presente
istanza in [redacted]

Contro

[redacted] e residente in
[redacted]
nella sua qualità di erede della [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silveri Raffaele
Via Itaca n°1, 66054 Vasto (CH)
Tel. 3395933864 – raffaele.silveri@archiworldpec.it

INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. IMMOBILI PIGNORATI.....	pag. 4
3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI.....	pag. 6
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI	pag. 7
5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	pag. 21
6. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 23
7. CONCLUSIONE.....	pag. 101

ALLEGATI

- a) Nomina, Accettazione Incarico e Proroga Deposito;
- b) Inizio Operazioni Peritali CTU;
- c) Verbale Operazioni Peritali;
- d) Rilievo stato di fatto;
- e) Contratto di Compravendita;
- f) Contratto di Locazione;
- g) Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Partt. 4705 – 3608 – 3610;
- h) Visure storiche;
- i) Schede accatastamento Fg. 31 Part. 4705 Sub.9 e Fg. 31 Part. 4705 Sub.10;
- j) Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto;
- k) Stralcio P.R.G. Comune di Vasto - Zonizzazione;
- l) Spese sostenute;
- m) Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c.;
- n) Copia Relazione con mascheramento dati sensibili;

1. PREMESSA

Il sottoscritto

, iscritto
all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Chieti
col n°

Il Giudice fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti
e per l'autorizzazione alla vendita al , per il deposito della
relazione peritale contenente le risposte ai quesiti di rito.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato "Nomina, Accettazione Incarico e Proroga
Deposito" – **Allegato "a"**.

2. IMMOBILI PIGNORATI

Il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura. Fascicolo in cui si descrivono i beni oggetto di pignoramento, di proprietà di [REDACTED]

e così iscritti nell'atto di pignoramento:

"pari tutti alla quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

- 1) $\frac{1}{2}$ abitazione Via Votinelli riportato al N.C.E.U. al fg. 31, p.lla 4705, sub 3, cat. A/7, Consistenza 8,5 vani;
- 2) $\frac{1}{2}$ abitazione Via Votinelli riportato al N.C.E.U. al fg. 31, p.lla 4705, sub 7, cat. C/6, Consistenza 6 mq;
- 3) $\frac{1}{2}$ terreno in VASTO censito in Catasto Terreni al fg. 31, p.lla 3608;"

Si precisa che, come indicato del Certificato Notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED] e dalle indagini effettuate dal sottoscritto sui beni pignorati, oggi tali beni vengono identificati presso l'Agenzia del Territorio di Chieti come:

- 1) NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 Piano S1-T-1-2Via Giovanni XXIII n. 6
- 2) NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 Piano S1 - Via Giovanni XXIII
- 3) NCT fg. 31 part. 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90

ED ANCORA

"...rogito notaio

[REDACTED] con il quale acquistavano in regime di comunione legale il diritto di intera piena proprietà della porzione di villetta in VASTO denunciata all'UTE di Chieti con scheda n. 2488 del 27 settembre 1979 e la zona di area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 90 identificata al Catasto Terreni con il fg. 31 part. 555/n;

Nella vendita veniva altresì ricompresa la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della zona di area scoperta da adibire a vialetto di accesso, identificata al Catasto Terreni con il fg. 31 part. 555/p di mq. 20.

In atto si precisa inoltre che:

- nel trasferimento viene ricompresa la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti comuni del fabbricato ivi compresa la comunione della strada privata di cui alla part. 555/L, ma con esclusione di tutta la restante parte di area scoperta, costituente pertinenza delle altre porzioni immobiliari;
- rimane in comune tra il fabbricato di cui trattasi e quello posto verso nord la zona di area rappresentata dalla part. 555/h di mq. 160, destinata in parte a strada di accesso ai garages delle varie porzioni immobiliari dei due fabbricati ed in parte a parcheggio..."

INDI PER CUI, BISOGNA INSERIRE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUINDI NELLA VALUTAZIONE RICHiesta AL SOTTOSCRITTO CTU, QUOTA DI ULTERIORE BENE E PIU' PRECISAMENTE

quota pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà sita in Vasto e più precisamente:

- 4) $\frac{1}{4}$ terreno in VASTO censito in Catasto Terreni al fg. 31, p.lla 3610;

I BENI QUINDI INTERESSATI DALLA SEGUENTE PROCEDURA IMMOBILIARE SARANNO:

quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

- 1. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 P. S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n.6;**
- 2. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 P. S1 - Via Giovanni XXIII.**
- 3. NCT fg. 31, p.lla 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90.**

e quota 1/4 della piena proprietà sito in Vasto e più precisamente:

- 4. NCT fg. 31 part. 3610 semin arbor cl. 2 mq. 20.**

NOTA:

Si precisa sin da ora che i beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 ed NCT al Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- Fg. 31 Part. 3608 risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;**
- Fg. 31 Part. 3610 risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.**

TALI DIFFORMITÀ VERRANNO ANALIZZATE IN MODO PUNTUALE NEL CORSO DI DETTA RELAZIONE.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievo stato di fatto" – **Allegato "d"**

"Contratto di Compravendita" – **Allegato "e"**

"Contratto di Locazione" – **Allegato "f"**

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Partt. 4705 – 3608 – 3610"
– **Allegato "g"**

"Visure storiche" – **Allegato "h"**

"Schede accatastamento Fg. 31 Part. 4705 Sub.9 e Fg. 31 Part. 4705 Sub.10"

– **Allegato "i"**

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- accurato esame della documentazione in atti;
- attenta analisi dei luoghi di causa;
- rilievo fotografico dell'immobile;
- rilievo metrico;
- acquisizione della documentazione presso N.C.E.U. di Chieti, al fine di verificare se i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento fossero rispondenti allo stato di fatto;
- acquisizione della documentazione presso gli uffici del Comune di Vasto al fine di verificare l'epoca di costruzione dell'immobile, gli estremi della C.E., la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza dello "stato di fatto" alla concessione edilizia ed eventuali istanze di concessioni in sanatoria;
- individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare la metodologia di valutazione estimativa dell'immobile oggetto di causa.

Il giorno 31 del mese di luglio dell'anno 2023 alle ore 9:30, io sottoscritto [REDACTED] nominato CTU nella PROCEDURA ES. IMM. n°22/2023 RGE [REDACTED], mi recavo presso l'immobile oggetto di stima, così come comunicato alle parti a mezzo di pec e/o raccomandata a/r, al fine di dare inizio alle operazioni peritali. A detto sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono intervenuti:

- [REDACTED] quale custode dell'immobile oggetto di pignoramento ([REDACTED]);
- [REDACTED]
nella sua qualità di **erede** della [REDACTED].

In seguito ad una attenta ispezione dello stato dei luoghi ed attraverso il rilievo fotografico e metrico dello stesso, si evincono difformità rispetto all'ultima concessione edilizia reperita presso gli archivi del Comune di Vasto ed alla planimetria catastale depositata al N.C.E.U. di Chieti.

Oltre a difformità riscontrate nei due immobili (**Fg. 31 part. 4705 sub. 10 – EX sub. 3 e Fg. 31 part. 4705 sub. 9 – EX sub. 7**) di cui si chiariranno natura e possibili sanatorie più avanti,

si precisa sin da ora che i beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 ed NCT al Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento **Fg. 31 Part. 4705 sub. 10** e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;
- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Tali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito.

Il tutto come meglio indicato sugli allegati

"Verbale Operazioni" – **Allegato "c"**

"Rilievo stato di fatto" – **Allegato "d"**

"Schede accatastamento Fg. 31 Part. 4705 Sub.9 e Fg. 31 Part. 4705 Sub.10"

– **Allegato "i"**

"Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto" – **Allegato "j"**

4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano ubicate nel comune di Vasto (CH) alla Via Giovanni XXIII nella zona che un tempo veniva definito "CASETTE" a ridosso quindi di Via Santa Caterina da Siena e Via San Nicola, zona residenziale di alto pregio su cui insiste anche il Centro Salesiani Don Bosco.

Tale posizione, definibile come zona centrale e di valore del Comune di Vasto, non ricadente nella zona identificata Centro Storico dal vigente P.R.G. ma il fabbricato su cui insistono i beni oggetto di pignoramento ricade in **Zona "B3" -Zona di completamento satura estensiva-** del Vigente P.R.G. del Comune di Vasto e in **Zona "A" -Zona di alto pregio-**

Tale zona è quindi da considerarsi ben servita dal punto di vista dei collegamenti sia per la presenza di numerose attività commerciali situate lungo Via Ciccarone che per la vicinanza al viadotto che ricollega Vasto alla SS16 (percorrendo Via San Nicola).

L'alloggio oggetto di pignoramento è parte integrante di una villetta plurifamiliare composta da 4 alloggi ognuna con ingresso indipendente su corte privata (per singola proprietà) e composto da un Piano Interrato adibito a garage con ingresso su corsia comune, da 2 Piani adibiti ad abitazione e da un Piano Sottotetto adibito a magazzino/soffitta.

L'unità abitativa inserita nella seguente procedura quindi, risulta accessibile percorrendo un vialetto comune **(Fg. 31 Part. 3610)** a due dei quattro alloggi che insistono sul fabbricato e da lì, passando in una corte privata **(Fg. 31 Part. 3608)**, ci si ritrova l'ingresso vero e propria dell'unità abitativa.

Si precisa sin da ora che i beni appena descritti ed identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 e Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608 risulta essere CORTE ESCLUSIVA dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;**
- **Fg. 31 Part. 3610 risulta essere CORTE COMUNE a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.**

Internamente l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere in buone condizioni manutentive se pur alcune parti di esso (impianti, infissi, sanitari, etc.) risultano risalenti alla data di costruzione dell'intero edificio (FINE anni '70 inizio '80) ed anche esternamente l'intero fabbricato si presenta ben conservato senza dimostrare troppo il passare degli anni.

Quindi, la giusta identificazione dei beni interessati della seguente procedura sono:

quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

- 1) **NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 P. S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n.6;**
- 2) **NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 P. S1 - Via Giovanni XXIII.**
- 3) **NCT ½ terreno in VASTO censito in Catasto Terreni al fg. 31, p.lla 3608;"**

e quota 1/4 della piena proprietà sito in Vasto e più precisamente:

- 4) **NCT fg. 31 part. 3610 semin. Arbor. cl. 2 mq. 20;**

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Part. 4705 – 3608 – 3610"

– **Allegato "g"**

"Visure storiche" – **Allegato "h"**

"Stralcio P.R.G. Comune di Vasto - Zonizzazione" – **Allegato "k"**



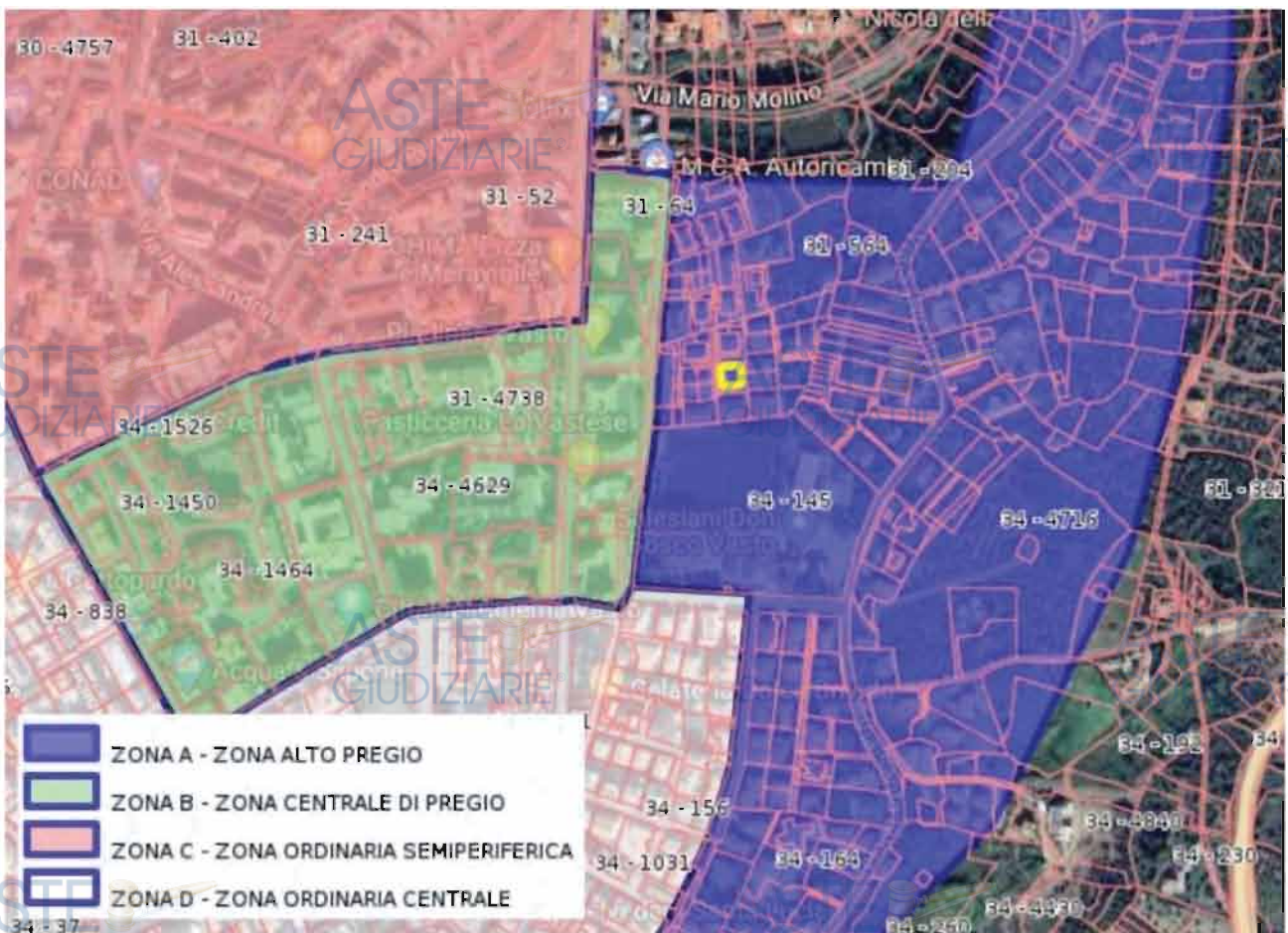
Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 - 3608 - 3010



Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 - 3608 - 3010



Stralcio PRG - Zona "B3" -Zona di completamento saturo estensivo-



Stralcio PRG - Zona "A" -Zona di alto pregio-



Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 3610



Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 - 3608



Dai rilievi effettuati in sito, l'unità immobiliare è così suddivisa:

• **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10**
Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

L'accesso all'unità immobiliare risulta garantito dopo aver percorso un vialetto comune a due dei quattro alloggi presenti del fabbricato (Fg. 31 Part. 3608 – anch'esso facente parte della medesima procedura) e dopo aver superato un cancello che delimita una Corte esclusiva pavimentata (Fg. 31 Part. 3608 – anch'esso facente parte della medesima procedura).

Si precisa sin da ora che i beni appena descritti ed identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 e Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere CORTE ESCLUSIVA dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;
- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere CORTE COMUNE a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Superato l'ingresso, ci si trova davanti un unico grande vano identificabile come Zona Giorno e definito in fase di rilievo come Zona *Ingresso/Soggiorno* ed avente oltre termosifoni del tipo in acciaio, anche una macchia pensile (split) collegata ad un motore esterno atta al riscaldamento/raffrescamento del piano.

Unico vano da segnalare e posizionato in un angolo del piano, risulta essere un ambiente identificato come Zona Cucina privo di parte finestrata e cappa di aspirazione (tale vano nel progetto depositato presso il Comune di Vasto risultava segnalato come Bagno).

A ridosso della Zona Giorno, ci si trova davanti una gradinata in marmo e balaustra in legno che, a vista, collega il piano corrente con quello superiore; una porta invece permette di accedere alla medesima scala per scendere nel piano sottostante (piano interrato che verrà descritto più avanti).

Salendo dalla scala appena descritta e superata la porta che separa i due piani, dal piano Terra ci si proietta nel Piano Primo che risulta essere la vera e propria Zona Notte dell'immobile e composta da un *Disimpegno*, n°1 *Bagno*, n°3 *Camere da Letto* ed un *Ripostiglio*.

Da una delle camere da letto che insistono sul piano si accede ad un terrazzo avente affaccio sulla corte esclusiva descritta precedentemente e superata per accedere all'unità immobiliare in oggetto.

Tale terrazzo risulta avere tendaggi del tipo retrattile su tutta la sua luce e su di esso risulta essere installata anche una macchina esterna del tipo pompa di calore, atta al riscaldamento/raffrescamento tramite split del piano.

Tornando nel *Disimpegno* e continuando a salire la scala che su questo piano risulta essere priva di corrimano, si arriva al Piano Sottotetto.

Arrivati al piano ed oltrepassata la porta di chiusura, ci si presenta un grande spazio illuminato da due finestre a falda del tipo "velux" destinato a *Soffitta*, un vano destinato a W.C. ed un'ulteriore zona identificata come *Sottotetto solo ispezionabile* causa altezza molto bassa dovuta alla pendenza del tetto. Si noti uno split A/C nel vano e dell'umidità molto probabilmente dovuta ad infiltrazioni causate dall'installazione dello stesso.

Percorrendo in senso opposto la scala e scendendo fino al Piano Terra, da lì (come accennato precedentemente) una porta permette di accedere alla medesima scalinata che collega il Piano Terra con il Piano Interrato.

Tale piano, in parte rivestito con listelli in legno, è da identificare come ambiente *Taverna* (indubbiamente abitata) dell'intero alloggio e composta da vani identificati come: *Cucina*, n°1 *Bagno*, n.1 *Ripostiglio*.

Su detto piano risultano presenti anche finestre a bocca di lupo atte ad illuminare (in parte) il vano, un camino ed una porta che permette l'accesso all'ambiente garage identificato come **Fg. 31 – Part. 4705 – Sub. 9** e facente parte anch'esso della medesima procedura.

Si fa notare che superato il garage (Sub. 9) e percorsa parte della corsia garage comune, vi sono 2 locali tecnici che sono parte dell'alloggio appena descritto.

In tutta l'unità immobiliare l'illuminazione diurna è garantita da doppi infissi realizzarsi nella parte interna con infissi in legno mono-vetro nella parte esterna in alluminio taglio freddo anch'esso mono-vetro; sistemi oscuranti esterni in plastica senza schiuma e tende interne di varia fattura garantiscono ombreggiamento e microclima interno.

L'intera unità immobiliare è provvista di impianti idonei (elettrico, idrico e fognante) e di impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria soddisfatto tramite la presenza di caldaia murale e di due PdC dirette (split) che garantiscono supporto alla caldaia in fase di riscaldamento ed aria condizionata nei mesi estivi.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di umidità che lascino pensare a possibili difetti di costruzione vetustà rilevanti sull'edificio.

Cercando tra le diverse **Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vasto**, bisogna districarsi tra di esse per individuare eventuali modifiche che il corpo di fabbrica ed il singolo appartamento possano aver subito nel corso degli anni.

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINALE n. 492/77** del 30/03/1978 Prot. 12178 del 11/07/1977 - **"COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE n. 3₁ e 3₂"** Intestata alla Ditta "██████████"
- **VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 220/79** del 21/06/1979 Prot. 1254 del 17/01/1979 - Intestata alla Ditta "██████████"

Tra gli atti ritrovati presso gli archivi del Comune di Vasto, vi è anche una:

- **"Richiesta esibizione documenti n.384/94"** da parte della Procura della Repubblica del 10/09/1994 a firma del Sost. Procuratore della Repubblica ██████████.

In tale documentazione evince la richiesta di alcune Pratiche edilizie che non sembrano interessare l'edificio oggetto della presente esecuzione e corredate da un **"Verbale di Esibizione"** del 12/09/1994 a firma dell'Ispett. della Polizia di Stato ██████████.

In detta richiesta, tra l'altro, viene menzionata anche l'esibizione della precedente:

- **"Relazione riguardo la documentazione inviata dall'impresa ██████████ data 2.10.1986 in merito ad ordinanza n.70 del 18.9.1986, di cui si chiede la revoca, relativa ai lavori di cui alla conc. 219/86, pratica n.219/81"** Prot. 25390 del 15 ottobre 1986 a firma ██████████ e visto del Dirigente Sett. Urb. ██████████.

In detta relazione, che riguarda pratiche edilizie non inerenti la procedura in oggetto, il Geom. richiama l'**Edificio n.3₁** (edificio su cui insistono le proprietà oggetto di pignoramento) solo per **"variazione di ubicazione del parcheggio n.3 – bisogna reperire mq. 112 – accettati i volumi dichiarati"**

Tali dichiarazioni, salvo documentazione non reperite poiché mancante presso gli Archivi Comunali, portano a definire la pratica già menzionata **Variante n. 220/79** come ultima pratica depositata.

Dette documentazioni saranno utilizzate come comparazione per individuare eventuali difformità a livello urbanistico.

In ambito catastale invece, detto CTU è risalito all'ultima pianta depositata presso il N.C.E.U. di Chieti che risulta essere:

- **Prot. CH0001969 del 14/01/2019** a firma del **Geom.** [REDACTED]

ove vengono identificati i nuovi Subalterni:

Fg. 31 part. 4705 sub. 10 (EX sub. 3)

Fg. 31 part. 4705 sub. 9 (EX sub. 7)

Si precisa sin da ora che i beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 e Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;

- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Tali difformità saranno esplicitate ed analizzate di seguito.

Dette documentazioni saranno utilizzate come comparazione per individuali difformità a livello catastale.

Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10

Ripartizioni e dimensione vani:

Piano INTERRATO

Non Abitabile H=2,40mt.

- Taverna	=	30,15 mq;
- Cucina	=	6,15 mq;
- Rip.	=	2,75 mq;
- W.C.	=	3,95 mq;
- Centrale Termica	=	2,80 mq;
- Autoclave	=	2,80 mq;

S.n.r	P.Interrato	= 48,60 mq.
S.Lorda	P.Interrato	= 58,15 mq.

Piano TERRA

Abitabile H=2,80mt.

- Ingr./Soggiorno	=	64,95 mq;
- Cucina	=	3,60 mq;

Sup.Utile P. Terra	= 68,55 mq.
S.Lorda P. Terra	= 80,65 mq.
S.n.r Portico	= 14,30 mq.

Piano PRIMO

Abitabile H=2,80mt.

- Camera1	=	10,70 mq;
- Camera2	=	18,10 mq;
- Camera3	=	12,70 mq;
- Bagno	=	5,55 mq;
- Rip.	=	3,75 mq;
- Disimpegno/Scale	=	12,65 mq;

Sup.Utile P. Primo	= 63,45 mq.
S.Lorda P. Primo	= 76,15 mq.
S.n.r. Terrazzo	= 18,90 mq.

Piano SOTTOTETTO

Non Abitabile Hmax=2,25mt.

- Soffitta	=	52,30 mq;
- W.C.	=	3,30 mq;
- Sott. solo isp.	=	12,70 mq;

S.n.r Soffitta	= 55,60 mq.
S.n.r Sott. solo isp.	= 26,25 mq.
S.Lorda Sottotetto	= 95,00 mq.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'unità immobiliare, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata:

- pavimentazione ambienti in grès porcellanato di diverso colore/dimensione sicuramente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato;
- rivestimento scala in travertino e balaustra (piano terra) in legno;
- rivestimento dei servizi igienici in ceramica di vario colore e dimensione H ≥ 2,70 mt. dimensione (sicuramente risalente al periodo di costruzione del fabbricato);
- pareti intonacate con discreta finitura e pitturate di vari colori a tonalità chiara;
- infissi esterni doppi con lato interno in legno vetro singolo e lato esterno alluminio taglio freddo mono-vetro e realizzati con apertura ad anta singola o doppia. Tutti gli infissi sono correlati di tapparelle in plastica senza schiuma;
- infissi interni in legno massello di buona fattura;
- Aria condizionata (2 split, 2 motori esterni) dislocata nei due piani abitativi Terra e Primo;
- Caldaia a Gas e radiatori in alluminio;

Difformità:

Ad oggi le pratiche edilizie che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINALE n. 492/77** del 30/03/1978 Prot. 12178 del 11/07/1977 - "**COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE n. 3₁ e 3₂**" Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 220/79** del 21/06/1979 Prot. 1254 del 17/01/1979 - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"

Confrontando quindi, la variante sopra citata, con lo **stato di fatto rilevato durante il sopralluogo**, si sono evidenziate difformità e più precisamente:

- Diversa distribuzione interna a Piano Terra della *Zona INGRESSO/SOGGIORNO* (identificazione STATO DI PROGETTO) che ad oggi risulta essere un unico grande ambiente e senza tramezzature che identifichino disimpegni o altri ambienti;
- Diversa destinazione d'uso a Piano Terra del vano *W.C.* (identificazione STATO DI PROGETTO) che ad oggi risulta essere *CUCINA* anche se priva di zona finestrata e di aspirazione fumi.
Tale ambiente risulta separato dalla *Zona INGRESSO/SOGGIORNO* solo da una porta a soffietto leggera in pvc;
- Realizzazione di un *W.C.* a Piano Sottotetto. Tale bagno non essendo identificato in una tavola di progetto, né nella Concessione Originale né nella Variante, è da considerarsi come ulteriore difformità;
- Diversa sagoma del Piano Interrato lato corsia garage.
La corsia garage a ridosso degli ingressi si allarga riducendo la volumetria di ogni singolo alloggio a favore appunto di quest'ultima molto probabilmente per facilitare le operazioni di manovra.
Tale diminuzione di superficie/volume risulta essere presente in tutti e quattro gli alloggi (solo a livello del Piano Interrato) a ridosso degli ingressi carrabili.
- Diversa destinazione d'uso Piano Interrato. Tale livello, destinato nello STATO DI PROGETTO a *GARAGE*, risulta suddiviso in più zone e ambienti tra cui *TAVERNA*, *CUCINA*, *BAGNO*, *RIPOSTIGLIO*. Tali ambienti risultano (catastalmente) collegati

all'abitazione -SIN DA SUBITO SI PREANNUNCIA CHE TALI DESTINAZIONI, PER CARATTERISTICHE DEL PIANO, NON POTRANNO SUSSISTERE AD EVENTUALE SANATORIA-;

- Realizzazione a Piano Interrato di infissi in legno con bocche di lupo ed aperture varie che nello STATO DI PROGETTO non vengono menzionate o identificate;
- Divisione, a Piano Interrato, di una zona, connessa all'abitazione, identificata con altro subalterno e con destinazione *GARAGE*. Tale ambiente risulta collegato all'attuale "*TAVERNA*" con porta interna. Nessuna pratica edilizia risulta atta alla scissione ed alle variazioni interne dell'alloggio con il *GARAGE* (anch'esso pignorato) identificato catastalmente come **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7).

TALI DIFFORMITÀ, NON SONO PRESENTI ANCHE NELL'ACCATASTAMENTO REDATTO a firma del [REDACTED] (Prot. CH0001969 del 14/01/2019) OVE VENGONO GIA' IDENTIFICATI I NUOVI SUBALTERNI

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3)

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7)

SE PUR PER LA MAGGIOR PARTE DELLE DIFFORMITÀ ELENCAE PRECEDENTEMENTE, TALI ACCATASTAMENTI SI DIFFERENZIANO DALLO STATO DI FATTO PER:

- Nessuna pratica edilizia risulta atta alla scissione dell'alloggio con il garage adiacente (anch'esso pignorato) ed identificato catastalmente come **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7);
- Diversa destinazione d'uso a Piano Terra del vano *W.C.* (identificazione STATO DI ACCATASTAMENTO) che ad oggi risulta essere *CUCINA* anche se priva di zona finestrata e di aspirazione fumi. Tale ambiente risulta separato dalla Zona *INGRESSO/SOGGIORNO* solo da una porta a soffietto leggera in pvc;
- Mancanza, nella scheda di Accatastamento -PIANO INTERRATO-, dei locali effettivamente destinati a *CENTRALE TERMICA* ed *AUTOCLAVE* aventi ingresso dalla corsia garage comune.

NOTA IMPORTANTE è che il PIANO INTERRATO RISULTA SPROVVISTO DEI REQUISITI DI ABITABILITÀ sia per ALTEZZA CHE PER RAPPORTO AERO-ILLUMINOTECNICO.

TALE DIFFORMITÀ NON POTRA' ESSERE SANATA e PERTANTO DOVRA' ESSERE RIPORTATA ALL'ORIGINALE DESTINAZIONE D'USO DI MAGAZZINO E/O GARAGE. TUTTE LE DIFFORMITÀ SARANNO TRATTATE IN MODO SPECIFICO NEL PARAGRAFO CORRISPONDENTE.

• **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9**
Piano INTERRATO
GARAGE

L'accesso all'unità immobiliare viene garantito in modo diretto dalla corsia garage nel Piano Interrato comune a tutti gli alloggi ed ancora -tramite porta interna- con l'alloggio **Fg.31 – Part.4705 – Sub.10** avente stessa proprietà e facente parte della medesima procedura.

Superata la corsia garage, l'accesso alla proprietà risulta essere possibile tramite una porta a quattro ante (di cui due con vetro industriale nella parte superiore) realizzato in ferro mentre una porta in legno, come quelle presenti nell'alloggio Sub. 10, risulta appunto essere la comunicazione con l'altra unità oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare composta da un unico vano destinato a vero e proprio garage del complesso di beni pignorati, risulta essere pavimentato con piastrelle in grès porcellanato e risulta provvista di impianto elettrico visibilmente collegato al sub. abitativo n.10 già trattato.

Una piccola finestra di esigue dimensioni (bocca di lupo) funge da unica apertura finestrata che, se pur non garantisce l'illuminazione ambiente, garantisce un esiguo ricircolo dell'aria.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di umidità che lascino pensare a possibili difetti di costruzione vetustà rilevanti sull'edificio.

Cercando tra le diverse **Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vasto**, bisogna districarsi tra di esse per individuare eventuali modifiche che il corpo di fabbrica ed il singolo appartamento ha subito nel corso degli anni.

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) sono state individuate in:

- **CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINALE n. 492/77** del 30/03/1978 Prot. 12178 del 11/07/1977 - **“COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE n. 3₁ e 3₂”** Intestata alla Ditta “██████████”
- **VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 220/79** del 21/06/1979 Prot. 1254 del 17/01/1979 - Intestata alla Ditta “██████████”

Tra gli atti ritrovati presso gli archivi del Comune di Vasto, vi è anche una:

- **“Richiesta esibizione documenti n.384/94”** da parte della Procura della Repubblica del 10/09/1994 a firma del Sost. Procuratore della Repubblica ██████████.

In tale documentazione si evince la richiesta di alcune Pratiche edilizie che non sembrano interessare l'edificio oggetto della presente esecuzione e corredate da un **“Verbale di Esibizione”** del 12/09/1994 a firma dell'Ispett. della Polizia di Stato ██████████.

In detta richiesta, tra l'altro, viene menzionata anche l'esibizione della precedente:

- **“Relazione riguardo la documentazione inviata dall'impresa ██████████ data 2.10.1986 in merito ad ordinanza n.70 del 18.9.1986, di cui si chiede la revoca, relativa ai lavori di cui alla conc. 219/86, pratica n.219/81”** Prot. 25390 del 15 ottobre 1986 a firma ██████████ e visto del Dirigente Sett. Urb. ██████████.

In detta relazione, che riguarda pratiche edilizie non inerenti la procedura in oggetto, il Geom. richiama l'**Edificio n.3₁** (edificio su cui insistono le proprietà oggetto di pignoramento) solo per **“variazione di ubicazione del parcheggio n.3 – bisogna reperire mq. 112 – accettati i volumi dichiarati”**

Tali dichiarazioni, salvo documentazione non reperite poiché mancanti presso gli Archivi Comunali, portano a definire le pratiche già menzionate **C.E. n. 492/77** e **Variante n. 220/79** come ultime pratiche depositate.

Dette documentazioni saranno utilizzate come comparazione per individuare eventuali difformità a livello urbanistico.

In ambito catastale invece, detto CTU è risalito all'ultima pianta depositata presso il N.C.E.U. di Chieti che risulta essere:

- **Prot. CH0001969 del 14/01/2019** a firma del [REDACTED]

ove vengono identificati i nuovi Subalterni:

Fg. 31 part. 4705 sub. 10 (EX sub. 3)

Fg. 31 part. 4705 sub. 9 (EX sub. 7)

Dette documentazioni saranno utilizzate come comparazione per individuare difformità a livello catastale.

Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9

Ripartizioni e dimensione vani:

Piano INTERRATO

Non Abitabile H=2,40mt.

Garage = 15,65 mq;

S.n.r P.Interrato = 15,65 mq.

S.Lorda P.Interrato = 18,15 mq.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'unità immobiliare, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata:

- pavimentazione ambienti in grès porcellanato di colore scuro risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato;
- pareti intonacate con finitura con pittura di color bianco;
- infisso d'ingresso lato corsia garage in ferro a quattro ante di cui due con parte superiore in vetro industriale;
- infisso d'ingresso lato Sub. 10 (stessa ditta) in legno;
- infisso -bocca di lupo- in legno vetro singolo;

Difformità:

Ad oggi le pratiche edilizie che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) risultano essere:

- **CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINALE n. 492/77** del 30/03/1978 Prot. 12178 del 11/07/1977 - **"COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE n. 3₁ e 3₂"** Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 220/79** del 21/06/1979 Prot. 1254 del 17/01/1979 - Intestata alla Ditta "[REDACTED]"

Confrontando quindi, la variante sopra citata, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, si sono evidenziate difformità e più precisamente:

- Divisione in più zone con chiara destinazione **ABITAZIONE** e le due unità risultano connesse con porta interna. Nessuna pratica edilizia risulta atta alla scissione e diversa distribuzione del Garage con l'alloggio (anch'esso pignorato) descritto in

precedenza ed identificato catastalmente come **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3). Nessuna pratica edilizia risulta depositata con tale soluzione spaziale.

- Diversa sagoma del Piano Interrato lato corsia garage.
La corsia garage a ridosso degli ingressi si allarga riducendo la volumetria del singolo alloggio a favore appunto della corsia garage.
Tale diminuzione di superficie/volume risulta essere presente in tutti e quattro gli alloggi (solo a livello del Piano Interrato) a ridosso degli ingressi carrabili.
- Infisso in legno su lato perimetrale (di esigue dimensioni) non presente nell'ultima pratica edilizia;

IN AMBITO CATASTALE, NELLA SCHEDA REDATTA a firma del **Geom. [REDACTED]** (**Prot. CH0001969 del 14/01/2019**) OVE VENGONO GIA' IDENTIFICATI I NUOVI SUBALTERNI

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3)

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7)

non si sono riscontrati difformità rispetto allo STATO DI FATTO durante il sopralluogo del 31 agosto 2023 anche se rimane da segnalare che:

- Nessuna pratica edilizia risulta atta alla scissione del Garage con l'alloggio (anch'esso pignorato) descritto in precedenza ed identificato catastalmente come **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3);
- Diversa sagoma del Piano Interrato lato corsia garage.
La corsia garage a ridosso degli ingressi si allarga riducendo la volumetria del singolo alloggio a favore appunto della corsia garage.
Tale diminuzione di superficie/volume risulta essere presente in tutti e quattro gli alloggi (solo a livello del Piano Interrato) a ridosso degli ingressi carrabili.

- Foglio 31, Particelle 3608
Piano TERRA
CORTE ESCLUSIVA al Fg. 31 part. 4705 sub. 10

Tale corte risulta essere inclusa nell'area privata a ridosso del **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (proprietà quindi PRIVATA del bene oggetto di pignoramento) e, se pur classificabile oggettivamente come area privata piastrellata, risulta ancora inserito nel **NCT fg. 31 part. 3608 come seminativo Arboreo**. Tale area, che dovrebbe essere inserita nel CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U. di Chieti) ed accorpata alla scheda di accatastamento del **Fg. 31 part. 4705 sub. 10**, in fase di valutazione verrà considerata come corte e non come terreno. Tutto naturalmente, pari alla quota pignorata ($\frac{1}{2}$ dell'intero bene) come indicata nell'atto di proprietà.

VEDI NOTA*

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domin.	Agrario
31	3608	SEMIN. ARBOR.	2	90 m ²	€. 0,60	€. 0,40
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/09/1979 in atti dal 11/08/1995 (n.5502.1/1979)						

NOTA*:

Si precisa sin da ora che il bene identificato in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 dovrebbe essere inserito nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento **Fg. 31 Part. 4705 sub. 10** e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;

TALE BENE VERRA' VALUTATO PER LA SUA REALE NATURA E NON COME TERRENO SEMINATIVO.

Foglio 31, Particelle 3608

Corte Esclusiva = 89,50 mq;

S.Lorda Corte Esclusiva = 89,50 mq.

Difformità:

IN AMBITO CATASTALE, NELLA SCHEDA REDATTA a firma del [REDACTED] (Prot. CH0001969 del 14/01/2019) OVE VENGONO GIA' IDENTIFICATI I NUOVI SUBALTERNI

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3) - Abitazione
- **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7) - Garage

Tale area dovrebbe essere censita nel N.C.E.U. come CORTE ESCLUSIVA ed inserita, per natura, nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza **Fg. 31 part. 4705 sub. 10**.

• **Foglio 31, Particelle 3610**
Piano TERRA
CORTE COMUNE – Bene Comune Non Censibile

Tale corte risulta comune a due dei quattro alloggi presenti dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetti di pignoramento e, se pur classificabile oggettivamente come vialetto piastrellato, risulta ancora inserito nel **NCT fg. 31 part. 3610 come seminativo Arboreo**. Tale area, che dovrebbe essere inserita nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) in fase di valutazione verrà considerata come corte e non come terreno. Tutto naturalmente, pari alla quota pignorata ($\frac{1}{4}$ dell'intero bene) come indicata nell'atto di proprietà.

VEDI NOTA*

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domin.	Agrario
31	3610	SEMIN. ARBOR.	2	20 m ²	€. 0,13	€. 0,09

Ultimo atto di aggiornamento:
 FRAZIONAMENTO del 22/09/1979 in atti dal 11/08/1995 (n.5502.1/1979)

NOTA*:

Si precisa sin da ora che il bene identificato in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg.31 Part. 3610 dovrebbe essere inserito nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

TALE BENE VERRA' VALUTATO PER LA SUA REALE NATURA E NON COME TERRENO SEMINATIVO.

Foglio 31, Particelle 3610

Corte Comune = 20,70 mq;

S.Lorda Corte Comune = 20,70 mq.

Difformità:

IN AMBITO CATASTALE, NELLA SCHEDA REDATTA a firma del **Geom. [REDACTED]** (Prot. CH0001969 del 14/01/2019) OVE VENGONO GIA' IDENTIFICATI I NUOVI SUBALTERNI

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3) - Abitazione

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7) - Garage

Detta area dovrebbe essere accatastata nel N.C.E.U. di Chieti come **BENE COMUNE NON CENSIBILE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Rilievi Stato di Fatto" – **Allegato "d"**

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Partt. 4705 – 3608 – 3610"

– **Allegato "g"**

"Visure storiche" – **Allegato "h"**

"Schede accatastamento Fg. 31 Part. 4705 Sub.9 e Fg. 31 Part. 4705 Sub.10"

– **Allegato "i"**

"Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto" – **Allegato "j"**

5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, il suddetto CTU ritiene di poter rispondere in modo esaustivo ai seguenti quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso DAVID:

- 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 tempestiva 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 Agosto 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 trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fisicamente 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, preveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante;*
 - 4) *Provveda, in caso di deformità e in 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - 7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione 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 dei 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;
 - 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 occorre 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 precedente, 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 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 ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;
 - 16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.;
 - 17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi;
 - 18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza di ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spesa (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, dando 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 della vacanza e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste c.p.c.;
 - 22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;
 - 23) Verifichi che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convensionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L.178/2020

6. RISPOSTE AI 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 tempestiva 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 Agosto al 31 Agosto di ogni anno** e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: Dott.ssa [REDACTED]), che - alla data del 14/04/2023 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione dell'immobile pignorato, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

Si precisa che, come indicato del Certificato Notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED] e dalle indagini effettuate sui beni pignorati, oggi tali beni vengono identificati presso l'Agenzia del Territorio di Chieti come:

- 1) NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 Piano S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n. 6
- 2) NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 Piano S1 - Via Giovanni XXIII
- 3) NCT fg. 31 part. 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90

ED ANCORA

"...rogito notaio [REDACTED], [REDACTED] di repertorio, trascritto a Chieti [REDACTED] ai numeri [REDACTED], con il quale acquistavano in regime di comunione legale il diritto di intera piena proprietà della porzione di villetta in VASTO denunciata all'UTE di Chieti con scheda n. 2488 del 27 settembre 1979 e la zona di area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 90 identificata al Catasto Terreni con il fg. 31 part. 555/n;

Nella vendita veniva altresì ricompresa la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della zona di area scoperta da adibire a vialetto di accesso, identificata al Catasto Terreni con il fg. 31 part. 555/p di mq. 20.

In atto si precisa inoltre che:

- *nel trasferimento viene ricompresa la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti comuni del fabbricato ivi compresa la comunione della strada privata di cui alla part. 555/L, ma con esclusione di tutta la restante parte di area scoperta, costituente pertinenza delle altre porzioni immobiliari;*
- *rimane in comune tra il fabbricato di cui trattasi e quello posto verso nord la zona di area rappresentata dalla part. 555/h di mq. 160, destinata in parte a strada di accesso ai garages delle varie porzioni immobiliari dei due fabbricati ed in parte a parcheggio..."*

INDI PER CUI, BISOGNA INSERIRE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUINDI NELLA VALUTAZIONE RICHIESTA AL SOTTOSCRITTO CTU, QUOTA DI ULTERIORE BENE E PIU' PRECISAMENTE

quota pari ad 1/4 della piena proprietà sita in Vasto e più precisamente:

- 4) 1/4 terreno in VASTO censito in Catasto Terreni al fg. 31, p.lla 3610:**

I BENI QUINDI INTERESSATI DALLA SEGUENTE PROCEDURA IMMOBILIARE SARANNO:

quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 P. S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n.6;
2. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 P. S1 - Via Giovanni XXIII.
3. NCT fg. 31, p.lla 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90.

e quota 1/4 della piena proprietà sito in Vasto e più precisamente:

4. NCT fg. 31 part. 3610 semin arbor cl. 2 mq. 20.

NOTA:

Si precisa sin da ora che i beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 e Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;
- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Pertanto, se integrata dopo la puntualizzazione del Notaio Dott.ssa FREDIANI VIVIANA, la documentazione agli atti è da ritenersi completa, ai sensi dell'art.567,2° comma 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;

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI SULLA BASE DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Trascrizione nn. [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Vasto in data [REDACTED] di repertorio [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:
in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano 12T – via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq.60 Piano S1 – via Votinelli

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO BSI PRECISA CHE:- **IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO A CARICO [REDACTED] IN QUALITÀ DI EREDE DI [REDACTED] DECEDUTA [REDACTED]**;

GLI IMMOBILI NCEU FG. 31 PART. 4705 SUBB. 3 E 7 RISULTANO ATTUALMENTE IDENTIFICATI, A SEGUITO DI INTERVENUTA VARIAZIONE CATASTALE, AL NCEU FG. 31 PART. 4705 SUB. 10 CAT. A/7 VANI 9 E AL NCEU FG. 31 PART. 4705 SUB. 9 CAT. C/6 MQ. 16.

Si precisa che, come indicato del Certificato Notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED] e dalle indagini effettuate sui beni pignorati, oggi tali beni vengono identificati presso l'Agenzia del Territorio di Chieti come:

- 1) NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 Piano S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n. 6
- 2) NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 Piano S1 - Via Giovanni XXIII
- 3) NCT fg. 31 part. 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90

ED ANCORA

"...rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED] ai numeri [REDACTED], con il quale acquistavano in regime di comunione legale il diritto di intera piena proprietà della porzione di villetta in VASTO denunciata all'UTE di Chieti con scheda n. 2488 del 27 settembre 1979 e la zona di area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 90 identificata al Catasto Terreni con il fg. 31 part. 555/n;

Nella vendita veniva altresì ricompresa la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della zona di area scoperta da adibire a vialetto di accesso, identificata al Catasto Terreni con il fg. 31 part. 555/p di mq. 20.

In atto si precisa inoltre che:

- nel trasferimento viene ricompresa la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti comuni del fabbricato ivi compresa la comunione della strada privata di cui alla part. 555/L, ma con esclusione di tutta la restante parte di area scoperta, costituente pertinenza delle altre porzioni immobiliari;
- rimane in comune tra il fabbricato di cui trattasi e quello posto verso nord la zona di area rappresentata dalla part. 555/h di mq. 160, destinata in parte a strada di accesso ai garages delle varie porzioni immobiliari dei due fabbricati ed in parte a parcheggio..."

INDI PER CUI, BISOGNA INSERIRE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUINDI NELLA VALUTAZIONE RICHIESTA AL SOTTOSCRITTO CTU, QUOTA DI ULTERIORE BENE E PIU' PRECISAMENTE

quota pari ad 1/4 della piena proprietà sita in Vasto e più precisamente:

- 4) 1/4 terreno in VASTO censito in Catasto Terreni al fg. 31, p.lla 3610;**

A SEGUITO DI DETTA PRECISAZIONE, I BENI INTERESSATI DALLA SUDETTA PROCEDURA IMMOBILIARE SARANNO:

quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 P. S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n.6;
2. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 P. S1 - Via Giovanni XXIII.
3. NCT fg. 31, p.lla 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90.

e quota 1/4 della piena proprietà sito in Vasto e più precisamente:

4. NCT fg. 31 part. 3610 semin arbor cl. 2 mq. 20.

NOTA:

Si precisa che i beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 e Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;
- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Pertanto, se integrata dopo la puntualizzazione del Notaio [REDACTED], la documentazione agli atti è da ritenersi completa, ai sensi dell'art. 567,2° comma c.p.c.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10**
Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
31	4705	10	A/7	3	9 vani	Euro 1.208,51	231 m ²
Via GIOVANNI XXIII n.6, Piano: S1-PT-1-2							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.258.1/2020 del 10/01/2020 Pratica n. CH0001867)							

- **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9**
Piano INTERRATO
GARAGE

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
31	4705	9	C/6	7	16 m ²	Euro 54,54	19 m ²
Via GIOVANNI XXIII s.n.c., Piano: S1							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.258.1/2020 del 10/01/2020 Pratica n. CH0001867)							

- **Foglio 31, Particelle 3608 -VEDI NOTA***

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domin.	Agrario
31	3608	SEMIN. ARBOR.	2	90 m ²	€. 0,60	€. 0,40
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/09/1979 in atti dal 11/08/1995 (n.5502.1/1979)						

• Foglio 31, Particelle 3610 -VEDI NOTA*

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domin.	Agrario
31	3610	SEMIN. ARBOR.	2	20 m ²	€. 0,13	€. 0,09
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/09/1979 in atti dal 11/08/1995 (n.5502.1/1979)						

NOTA* :

I beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 ed NCT al Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;

- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

TALI BENI VERRANNO VALUTATI PER LA LORO REALE NATURA E NON COME TERRENI SEMINATIVI.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Part. 4705 – 3608 – 3610"

– Allegato "g"

"Visure storiche" – Allegato "h"

"Schede accatastamento Fg. 31 Part. 4705 Sub.9 e Fg. 31 Part. 4705 Sub.10"

– Allegato "i"

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fisicamente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: [REDACTED], che - alla data del 14/04/2023 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione dell'immobile pignorato, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

Si riporta pertanto stralcio di detto Certificato Notarile:

"...Procedura esecutiva in virtù del pignoramento trascritto il [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro il signor [REDACTED]."

Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIETI e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Chieti

SI CERTIFICA

gli immobili gravati dal suddetto pignoramento, per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in capo a [REDACTED] in qualità di erede di [REDACTED] deceduta [REDACTED]:

in comune di VASTO (CH)

immobili identificati nel pignoramento come segue:

1. NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90
2. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano 12T
3. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 Piano S1

ed attualmente censiti in Catasto come segue:

1. NCT fg. 31 part. 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90
2. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 piano S1-T-1-2 -Via Giovanni XXIII n. 6
3. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 Piano S1 - Via Giovanni XXIII

alla data di statuenza del 11 aprile 2023 per trascrizioni e iscrizioni risultano esserne proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di intera piena proprietà, in regime di comunione legale

* Si precisa che la signora [REDACTED]

è deceduta

; il signor [REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato di accettare l'eredità della signora [REDACTED] suddetta, come risulta da verbale della causa n. [REDACTED] del Tribunale di Vasto, cronologico [REDACTED]; dal medesimo verbale si rileva che i signori [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità di [REDACTED].

Si precisa che la dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] non risulta trascritta, né volturata, e non si rilevano accettazioni di eredità trascritte.

STORIA CATASTALE

Gli immobili NCEU fg. 31 part. 4705 subb. 9 e 10 derivano, giusta variazione del 11 gennaio 2019 pratica n. CH0001969 in atti dal 14 gennaio 2019 divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 543.1/2019), dalla soppressione degli immobili già censiti al NCEU fg. 31 part. 4705 subb. 3 e 7, già a loro volta derivanti, giusta variazione modifica identificativo del 4 aprile 2005 pratica n. CH0041961 in atti dal 4 aprile 2005 (n. 10561.3/2005) e variazione modifica identificativo del 4 aprile 2005 pratica n. CH0041961 in atti dal 4 aprile 2005 (n. 10565.7/2005) dagli immobili già censiti al NCEU fg. 31 part. 805 subb. 3 e 7, già entrambi accatastati con scheda prot. 2488 del 27 settembre 1979.

Gli immobili NCEU fg. 31 part. 4705 subb. 9 e 10 fanno parte di un maggior fabbricato identificato al NCT - partita 1 fg. 31 part. 4705 ente urbano di mq. 370, derivante giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 4 aprile 2005 pratica n. CH0041960 in atti dal 4 aprile 2005 allineamento mappe (n. 2493.1/2005), dall'immobile NCT fg. 31 part. 555 di mq. 370, già di mq. 1970 oggetto di frazionamento del 22 settembre 1979 in atti dal 11 agosto 1995 (n. 5502.1/1979).

Il terreno NCT fg. 31 part. 3608 deriva, giusta frazionamento del 22 settembre 1979 in atti dal 11 agosto 1995 (n. 5502.1/1979), dall'immobile NCT fg. 31 part. 555 di mq. 1970.

PROVENIENZE STORICHE

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori [REDACTED]

e [REDACTED]

in forza di atto di compravendita rogito notaio V [REDACTED]

, numero [REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED]

[REDACTED], con il quale acquistavano in regime di comunione legale il diritto di intera piena proprietà della porzione di villetta in VASTO denunciata all'UTE di Chieti con scheda n. 2488 del 27

settembre 1979 e la zona di area scoperta adibita a giardino della superficie di mq. 90 identificata al Catasto Terreni con il fg. 31 part. 555/n;

Nella vendita veniva altresì ricompresa la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della zona di area scoperta da adibire a vialetto di accesso, identificata al Catasto Terreni con il fg. 31 part. 555/p di mq. 20.

In atto si precisa inoltre che:

- nel trasferimento viene ricompresa la proporzionale quota di proprietà di tutte le parti comuni del fabbricato ivi compresa la comunione della strada privata di cui alla part. 555/L, ma con esclusione di tutta la restante parte di area scoperta, costituente pertinenza delle altre porzioni immobiliari;

- rimane in comune tra il fabbricato di cui trattasi e quello posto verso nord la zona di area rappresentata dalla part. 555/h di mq. 160, destinata in parte a strada di accesso ai garages delle varie porzioni immobiliari dei due fabbricati ed in parte a parcheggio.



GRAVAMI NEL VENTENNIO



Relativi sia alla quota di 1/2 (un mezzo) di titolarità di [REDACTED] che alla quota di 1/2 (un mezzo) già di titolarità di [REDACTED], deceduta

1) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio

Per totale e capitale euro [REDACTED]

A favore:

•

[REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [REDACTED]

Contro:

•

•

..omissis altro soggetto per immobili estranei alla certificazione...

Grava:

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano T1-2 – via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4507 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 piano S1 – via Votinelli

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

- la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno in capo a [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3610 terreno

A margine della nota si rileva la seguente annotazione:

- **annotazione nn. [REDACTED] – restrizione di beni**, relativa ad immobili in [REDACTED], estranei alla presente certificazione

2) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio

Per complessivi euro [REDACTED]

A favore:

•

Contro:

•

Grava:

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 – via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 – via Votinelli

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

- la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3610 terreno di mq. 20

A margine della nota non si rilevano annotazioni

3) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio

Per totale e capitale [REDACTED]

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

• [REDACTED]

...omissis altro soggetto per immobili estranei alla certificazione...

Grava:

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano 12T – via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4507 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 piano 1S – via Votinelli

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

- la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno in capo a [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3610 terreno di mq. 20

A margine della nota si rileva la seguente formalità:

- iscrizione nn. [REDACTED]

4) Trascrizione nn. [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dagli Ufficiali Giudiziari di [REDACTED],

numero [REDACTED] di repertorio

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

Grava la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano T/2 – via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 piano S1 – via Votinelli

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

A margine della nota non si rilevano annotazioni

5) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca giudiziale a margine dell'iscrizione n. [REDACTED]

Decreto ingiuntivo del Tribunale [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio

Per totale e capitale euro 602.222,99

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

...omissis altro soggetto per immobili estranei alla certificazione...

Grava:

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a [REDACTED] e [REDACTED]

dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano 12T- via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 piano 1S - via Votinelli

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

- la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno in capo a [REDACTED] e [REDACTED]

dei seguenti immobili: in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3610 terreno di mq. 20

Quadro D

L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA GIUDIZIALE E' DI EURO [REDACTED]

TUTTI DI CUI ALL'ATTO DI DECRETO INGIUNTIVO [REDACTED] RG [REDACTED].

SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN QUANTO NELLA PRECEDENTE IPOTECA GIUDIZIALE [REDACTED] ALL' IMMOBILE N.2 DELLA UNITA' NEGOZIALE 1 ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL FOGLIO [REDACTED] ANZICHÉ LA PARTICELLA CORRETTA [REDACTED].

A margine della nota non si rilevano annotazioni

6) Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca legale

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione dell'Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma in data [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio

Per complessivi euro [REDACTED] e

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

Grava

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 vani 9

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 mq. 16

A margine della nota non si rilevano annotazioni

* nota bene: la presente iscrizione è successiva al decesso della signora [REDACTED] avvenuto il [REDACTED]

7) Trascrizione nn. [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Vasto in data [REDACTED]

[REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio

A favore:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

Grava la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano 12T - via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 Piano S1 - via Votinelli

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO BSI PRECISA CHE:- IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO A CARICO

IN QUALITÀ DI EREDE DI

DECEDUTA

; - GLI IMMOBILI NCEU FG. 31

PART. 4705 SUBB. 3 E 7 RISULTANO ATTUALMENTE IDENTIFICATI, A SEGUITO DI INTERVENUTA VARIAZIONE CATASTALE, AL NCEU FG. 31 PART. 4705 SUB. 10 CAT. A/7 VANI 9 E AL NCEU FG. 31 PART. 4705 SUB. 9 CAT. C/6 MQ. 16.

A margine della nota non si rilevano annotazioni

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili risultano catastalmente intestati ai signori

e

A carico dei signori
stati esaminati..."

e

risultano gravami cancellati che non sono

Dalla verifica dei titoli di acquisto e trascrizioni risulta, come indicato

"...che la signora

è deceduta

; il signor

ha

dichiarato di accettare l'eredità

suddetta, come risulta da

verbale della causa n. del Tribunale di Vasto, cronologico

; dal medesimo verbale si rileva che i signori

hanno

rinunciato all'eredità di suddetta in data

Si precisa che la dichiarazione di successione in morte di

non risulta

trascritta, né volturata, e non si rilevano accettazioni di eredità trascritte..."

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, preveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante;

VERIFICA DIFFORMITÀ ACCATASTAMENTO

Dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Chieti si acquisivano Visure storica degli immobili oggetto del pignoramento e più precisamente immobili ricadenti nel **Comune di VASTO** al:

• **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10**

Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO

APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
31	4705	10	A/7	3	9 vani	Euro 1.208,51	231 m ²
Via GIOVANNI XXIII n.6, Piano: S1-PT-1-2							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.258.1/2020 del 10/01/2020 Pratica n. CH0001867)							

• **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9**
Piano INTERRATO
GARAGE

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
31	4705	9	C/6	7	16 m ²	Euro 54,54	19 m ²
Via GIOVANNI XXIII s.n.c., Piano: S1							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.258.1/2020 del 10/01/2020 Pratica n. CH0001867)							

Le visure dei beni identificati come **Foglio 31 Particelle 4705 Sub 10 e Sub 9** risultano **CORRETTE**.

• **Foglio 31, Particelle 3608 -VEDI NOTA***

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domin.	Agrario
31	3608	SEMIN. ARBOR.	2	90 m ²	€. 0,60	€. 0,40
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/09/1979 in atti dal 11/08/1995 (n.5502.1/1979)						

• **Foglio 31, Particelle 3610 -VEDI NOTA***

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domin.	Agrario
31	3610	SEMIN. ARBOR.	2	20 m ²	€. 0,13	€. 0,09
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/09/1979 in atti dal 11/08/1995 (n.5502.1/1979)						

NOTA* :

I beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 e Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;

- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

TALI BENI VERRANNO VALUTATI PER LA LORO REALE NATURA E NON COME TERRENI SEMINATIVI.

Ad oggi l'iter da seguire sarebbe:

Fg. 31 Part. 3608

1. Predisposizione di un nuovo **TIPO MAPPALE** per trasferire la particella dal CATASTO TERRENI al CATASTO FABBRICATI a cui l'ufficio assegnerà la categoria **F/6 – Fabbricato in attesa di dichiarazione**;
2. **ACCATASTAMENTO** con metodo DOCFA per costituire categoria **F/1 – Area Urbana** (area generata da demolizione di fabbricati oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani);
3. **VARIAZIONE** con metodo DOCFA **PER FUSIONE** del subalterno appartamento (Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10) con il subalterno appena costituito della corte esclusiva;

TALI OPERAZIONI, SE PUR POSSIBILI, SONO RESE INUTILI POICHE' IL NUOVO ACCATASTAMENTO CONTENENTE L'APPARTAMENTO A CUI COLLEGARE LA CORTE ESCLUSIVA APPENA COSTITUITA, NECESSITA DI SANATORIE EDILIZIE CHE ANDREBBERO A MODIFICARE ULTERIORMENTE LA CHEDA APPENA PREDISPOSTA.

SI SUGGERISCE CHE TALI VARIAZIONI AVVENGANO DOPO AVER SANATO GLI IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

Fg. 31 Part. 3610

1. Predisposizione di un nuovo **TIPO MAPPALE** per trasferire la particella di terreno dal CATASTO TERRENI al CATASTO FABBRICATI a cui l'ufficio assegnerà la categoria **F/6 – Fabbricato in attesa di dichiarazione**;
2. **ACCATASTAMENTO** con metodo DOCFA per costituire categoria **F/1 – Area Urbana** (area generata da demolizione di fabbricati oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani);
3. **VARIAZIONE** con metodo DOCFA per costituire un **NUOVO B.C.N.C. -BENE COMUNE NON CENSIBILE-** destinato ai subalterni (due) che usufruiscono del vialetto di accesso alle medesime unità abitative;

TALI OPERAZIONI, NON RISULTANO POSSIBILI POICHE' IL NUOVO ACCATASTAMENTO -DA COLLEGARE I PROPRIETARI DI DUE DELLE QUATTRO VILLETTE CHE INSISTONO SULL'EDIFICIO- AVRA' BISOGNO ANCHE DELL'AUTORIZZAZIONE DI PERSONE NON OGGETTO DI DETTA PROCEDURA. IN UNA BRAVE INDAGINE, LA CORTE PRIVATA DI ACCESSO ALL'ALLOGGIO CHE USUFRUISCE DI TALE BCNC RISULTA DA RETTIFICARE COSI' COME LE INTESTAZIONI.

SI SUGGERISCE CHE TALI VARIAZIONI AVVENGANO DOPO AVER SANATO GLI IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE -AD ESCLUSIONE DEL BCNC- E DI COMUNE ACCORDO TRA LE PARTI.

Detto CTU non potendo modificare gli accatastamenti senza presentazione di una pratica edilizia, calcolerà un eventuale deprezzamento del bene (valore presentazione/sanatorie/spese tecniche/etc.) da decurtare al valore finale del bene oggetto di stima.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievi Stato di Fatto” – **Allegato “d”**

“Visure storiche” – **Allegato “h”**

“Schede accatastamento Fg. 31 Part. 4705 Sub.9 e Fg. 31 Part. 4705 Sub.10”
– **Allegato “i”**

4) *Provveda, in caso di deformità e in mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima;*

VERIFICA DIFFORMITÀ PLANIMETRIA CATASTALE

L'ultimo accatastamento in atti risulta essere quello a firma del **Geom. [REDACTED]** (**Prot. CH0001969 del 14/01/2019**) ed in tali planimetrie risultano già identificati i nuovi subalterni.

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3)

- **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7)

Se pur per la maggior parte delle difformità elencate precedentemente, tali schede planimetriche si differenziano dallo STATO DI FATTO PER:

• **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10**
Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

- Nessuna pratica edilizia risulta atta alla scissione dell'alloggio con il garage adiacente (anch'esso pignorato) ed identificato catastalmente come **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7);
- Diversa destinazione d'uso a Piano Terra del vano *W.C.* (identificazione STATO DI ACCATASTAMENTO) che ad oggi risulta essere *CUCINA* anche se priva di zona finestrata e di aspirazione fumi.
Tale ambiente risulta separato dalla Zona *INGRESSO/SOGGIORNO* solo da una porta a soffietto leggera in pvc;
- Mancanza, nella planimetria -PIANO INTERRATO-, dei locali effettivamente destinati a *CENTRALE TERMICA* ed *AUTOCLAVE* aventi ingresso dalla corsia garage comune.

Detto CTU non potendo modificare le schede planimetriche e quindi gli accatastamenti senza presentazione di una pratica edilizia al Comune di Vasto, calcolerà un eventuale deprezzamento del bene (presentazione/sanatorie/spese tecniche/etc.) da decurtare al valore finale del bene oggetto di stima.

SI SUGGERISCE CHE TALI VARIAZIONI AVVENGANO DOPO AVER SANATO GLI IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

• **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9**
Piano INTERRATO
GARAGE

- Nessuna pratica edilizia risulta atta alla scissione del Garage con l'alloggio (anch'esso pignorato) descritto in precedenza ed identificato catastalmente come **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3);
- Diversa sagoma del Piano Interrato lato corsia garage.
La corsia garage a ridosso degli ingressi si allarga riducendo la volumetria del singolo alloggio a favore appunto della corsia garage.
Tale diminuzione di superficie/volume risulta essere presente in tutti e quattro gli alloggi (solo a livello del Piano Interrato) a ridosso degli ingressi carrabili.

Detto CTU non potendo modificare le schede planimetriche e quindi gli accatastamenti senza presentazione di una pratica edilizia al Comune di Vasto, calcolerà un eventuale deprezzamento del bene (presentazione/sanatorie/spese tecniche/etc.) da decurtare al valore finale del bene oggetto di stima.

SI SUGGERISCE CHE TALI VARIAZIONI AVVENGANO DOPO AVER SANATO GLI IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

• **Foglio 31, Particelle 3608 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)**
Piano TERRA
CORTE ESCLUSIVA al Fg. 31 part. 4705 sub. 10

IN AMBITO CATASTALE, NELLA SCHEDA REDATTA a firma del Geom. [REDACTED] (Prot. CH0001969 del 14/01/2019) OVE VENGONO GIA' IDENTIFICATI I NUOVI SUBALTERNI

- Fg. 31 part. 4705 sub. 10 (EX sub. 3) - Abitazione

- Fg. 31 part. 4705 sub. 9 (EX sub. 7) - Garage

Tale Area RISULTA ASSENTE poiché ancora censita nel Catasto Terreni invece di essere accorpata nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza **Fg. 31 part. 4705 sub. 10.**

Tale corte infatti, NELLO STATO DEI LUOGHI, risulta essere inclusa nell'area privata a ridosso del **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (proprietà PRIVATA e facente parte del bene oggetto di pignoramento) e, se pur classificabile oggettivamente come area privata, risulta ancora inserita nel **NCT fg. 31 part. 3608 come seminativo Arboreo** e per cui **PRIVA DI PLANIMETRIA CATASTALE.**

Detto CTU non potendo modificare le schede planimetriche e quindi gli accatastamenti senza presentazione di una pratica edilizia al Comune di Vasto, calcolerà un eventuale deprezzamento del bene (presentazione/sanatorie/spese tecniche/etc.) da decurtare al valore finale del bene oggetto di stima.

SI SUGGERISCE CHE TALI VARIAZIONI AVVENGANO DOPO AVER SANATO GLI IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE A CUI L'AREA DOVRA' ESSERE ACCORPATA.

- **Foglio 31, Particelle 3610 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)**
Piano TERRA
CORTE COMUNE – Bene Comune Non Censibile

Tale corte risulta comune a due dei quattro alloggi presenti dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetti di pignoramento e, se pur classificabile oggettivamente come vialetto piastrellato, risulta ancora inserito nel **NCT fg. 31 part. 3610 come seminativo Arboreo** e per cui **PRIVA DI PLANIMETRIA CATASTALE.**

Detta area quindi, dovrebbe essere accatastata nel N.C.E.U. di Chieti come BENE COMUNE NON CENSIBILE a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Detto CTU non potendo modificare le schede planimetriche e quindi gli accatastamenti senza presentazione di una pratica edilizia al Comune di Vasto e comunque **senza autorizzazione degli altri proprietari non interessati dalla sopracitata procedura,** calcolerà un eventuale deprezzamento del bene (presentazione/sanatorie/spese tecniche/etc.) da decurtare al valore finale del bene oggetto di stima.

SI SUGGERISCE CHE TALI VARIAZIONI AVVENGANO DOPO AVER SANATO GLI IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE ED AVVALLANDOSI DELL'AUTORIZZAZIONE DI TUTTI I PROPRIETARI DELL'AREA.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievi Stato di Fatto” – **Allegato “d”**

“Visure storiche” – **Allegato “h”**

“Schede accatastamento Fg. 31 Part. 4705 Sub.9 e Fg. 31 Part. 4705 Sub.10”

– **Allegato “i”**

- 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;

CONCESSIONI EDILIZIE

Cercando tra le diverse **Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vasto**, bisogna districarsi tra di esse per individuare eventuali modifiche che il corpo di fabbrica ed il singolo appartamento ha subito nel corso degli anni.

Ad oggi le pratiche che insistono su detto alloggio (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni pignorati) ed individuate dal sottoscritto CTU, risultano essere:

- **CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINALE n. 492/77** del 30/03/1978 Prot. 12178 del 11/07/1977 - **"COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE n. 3₁ e 3₂"** Intestata alla Ditta "██████████"
- **VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 220/79** del 21/06/1979 Prot. 1254 del 17/01/1979 - Intestata alla Ditta "██████████"

Tra gli atti ritrovati presso gli archivi del Comune di Vasto, vi è anche una:

- **"Richiesta esibizione documenti n.384/94"** da parte della Procura della Repubblica del 10/09/1994 a firma del Sost. Procuratore della Repubblica ██████████.

In tale documentazione si evince la richiesta di alcune Pratiche edilizie che non sembrano interessare l'edificio oggetto della presente esecuzione e corredate da un **"Verbale di Esibizione"** del 12/09/1994 a firma dell'Ispett. della Polizia di Stato ██████████.

In detta richiesta, tra l'altro, viene menzionata anche l'esibizione della precedente:

- **"Relazione riguardo la documentazione inviata dall'impresa ██████████ data 2.10.1986 in merito ad ordinanza n.70 del 18.9.1986, di cui si chiede la revoca, relativa ai lavori di cui alla conc. 219/86, pratica n.219/81"** Prot. 25390 del 15 ottobre 1986 a firma ██████████ e visto del Dirigente Sett. Urb. ██████████.

In detta relazione, che riguarda pratiche edilizie non inerenti la procedura in oggetto, il Geom. richiama l'**Edificio n.3₁** (edificio su cui insistono le proprietà oggetto di pignoramento) solo per **"variazione di ubicazione del parcheggio n.3 – bisogna reperire mq. 112 – accettati i volumi dichiarati"**

Tali dichiarazioni, salvo documentazione non reperite poiché mancanti presso gli Archivi Comunali, portano a definire la pratica **Variante n. 220/79** come ultima pratica depositata.

- **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10**
Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

Confrontando quindi, la **Variante n. 220/79** con lo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo**, le difformità (già enunciate nei punti precedenti) sono:

- Diversa distribuzione interna a Piano Terra della **Zona INGRESSO/SOGGIORNO** (identificazione STATO DI PROGETTO) che ad oggi risulta essere un unico grande ambiente e senza tramezzature che identifichino disimpegni o altri ambienti se non un vano cucina;
- Diversa destinazione d'uso a Piano Terra del vano **W.C.** (identificazione STATO DI PROGETTO) che ad oggi risulta essere **CUCINA** anche priva di zona finestrata e di aspirazione fumi.

Tale ambiente risulta separato dalla *Zona INGRESSO/SOGGIORNO* solo da una porta a soffietto leggera in pvc;

- Realizzazione di un *W.C.* a Piano Sottotetto. Tale bagno non essendo identificato in una tavola di progetto, né nella Concessione Originale né nella Variante, è da considerarsi come ulteriore difformità;
- Diversa sagoma (quindi volumetria) del Piano Interrato lato corsia garage. La corsia garage a ridosso degli ingressi si allarga riducendo la volumetria di ogni singolo alloggio a favore appunto di quest'ultima molto probabilmente per facilitare le operazioni di manovra. Tale diminuzione di superficie/volume risulta essere presente in tutti e quattro gli alloggi (solo a livello del Piano Interrato) a ridosso degli ingressi carrabili.
- Diversa destinazione d'uso Piano Interrato. Tale livello, destinato nello STATO DI PROGETTO interamente a *GARAGE*, risulta suddiviso in più zone e ambienti tra cui *TAVERNA*, *CUCINA*, *BAGNO*, *RIPOSTIGLIO*. Tali ambienti risultano (catastalmente) collegati all'abitazione;
- Realizzazione a Piano Interrato di infissi in legno con bocche di lupo ed aperture varie che nello STATO DI PROGETTO non vengono menzionate o identificate;
- Divisione, a Piano Interrato, di una zona, connessa all'abitazione, identificata con altro subalterno e con destinazione *GARAGE*. Tale ambiente risulta collegato all'attuale "*TAVERNA*" con porta interna. Nessuna pratica edilizia risulta atta alla scissione dell'alloggio con il *GARAGE* (anch'esso pignorato) identificato catastralmente come **Fg. 31 part. 4705 sub. 9** (EX sub. 7).

• **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9**
Piano INTERRATO
GARAGE

Confrontando la **Variante n. 220/79** con lo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo**, le difformità rilevate sono:

- Divisione in più unità immobiliari con chiara destinazione *ABITAZIONE* e le due unità risultano connesse con porta interna. Nessuna pratica edilizia risulta atta alla scissione e diversa distribuzione del Garage con l'alloggio (anch'esso pignorato) descritto in precedenza ed identificato catastralmente come **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (EX sub. 3). Nessuna pratica edilizia risulta depositata con tale soluzione spaziale.
- Diversa sagoma del Piano Interrato lato corsia garage. La corsia garage a ridosso degli ingressi si allarga riducendo la volumetria del singolo alloggio a favore appunto della corsia garage. Tale diminuzione di superficie/volume risulta essere presente in tutti e quattro gli alloggi (solo a livello del Piano Interrato) a ridosso degli ingressi carrabili.
- Infisso in legno su lato perimetrale (di esigue dimensioni) non presente nell'ultima pratica edilizia;

- **Foglio 31, Particelle 3608 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)**
Piano TERRA
CORTE ESCLUSIVA al Fg. 31 part. 4705 sub. 10

Urbanisticamente non vi è nulla da segnalare per la suddetta particella. Tale Area **RISULTA ASSENTE** poiché ancora censita nel Catasto Terreni invece di essere accorpata nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza **Fg. 31 part. 4705 sub. 10**.

Tale corte infatti, **NELLO STATO DEI LUOGHI**, risulta essere inclusa nell'area privata a ridosso del **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (proprietà quindi **PRIVATA** e facente parte del bene oggetto di pignoramento) e, se pur classificabile oggettivamente come area privata piastrellata, risulta ancora inserita nel **NCT fg. 31 part. 3608 come seminativo Arboreo**.

- **Foglio 31, Particelle 3610 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)**
Piano TERRA
CORTE COMUNE – Bene Comune Non Censibile

Urbanisticamente non vi è nulla da segnalare per la suddetta particella. Tale corte risulta comune a due dei quattro alloggi presenti dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetti di pignoramento e, se pur oggettivamente risulta essere un vialetto piastrellato, risulta ancora inserito nel **NCT fg. 31 part. 3610 come seminativo Arboreo**.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievi Stato di Fatto” – **Allegato “d”**

“Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto” – **Allegato “j”**

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

OPERE ABUSIVE E POSSIBILI SANATORIE

Dopo i vari accertamenti di ruolo, le analisi delle varie opere abusive o comunque le difformità riscontrate e le verifiche su eventuali presentazioni di istanze di condono per le unità immobiliare oggetto di pignoramento, detto CTU conferma la **NON PRESENZA DI ISTANZE DI CONDONO** PER NESSUNA DELLE OPERE DIFFORMI RISCOSTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO PER QUANTO RIGUARDA NESSUNA DELLE UNITA' INSERITE NEL PRESENTE PIGNORAMENTO.

Si ricorda che l'unità immobiliare oggetto di valutazione insiste su di un edificio ubicato in VASTO (CH) alla Via Giovanni XXIII n.6, ricadente in **Zona "B3" -Zona di completamento satura estensiva-** del Vigente P.R.G del Comune di Vasto e in **Zona "A" -Zona di alto pregio-**.

Premettendo che nel **REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI VASTO** si legge quanto segue:

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - Disciplina dell'oggetto edilizio

3.1.6_ Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale. Norme comuni

a) Le seguenti regole, sono integrative di quelle statali e regionali e sono da intendersi adeguate dinamicamente all'aggiornamento legislativo delle normative di settore. Eventuali contrasti sono risolti a favore della norma più limitativa.

b) Le misurazioni sono da effettuarsi secondo le definizioni uniformi dell'Allegato A.

c) Per gli edifici residenziali, uffici, studi professionali, ambulatori e commerciali, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, su edifici costruiti antecedentemente al 5 luglio 1975, è applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'art. 6 del D.M. 05.07.1975.

d) Nei locali interrati, per evitare inconvenienti di carattere igienico sanitari, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

e) I piani seminterrati possono essere agibili, a condizione che l'altezza minima netta sia di mt. 2,70 e il piano di pavimento dei locali risulti interrato per una quota non superiore a ml. 1,30 dal piano di sistemazione esterna del terreno.

f) Nelle nuove costruzioni sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo. Quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro dovranno:

- ove possibile dovranno essere posti all'interno;
- i tubi di scarico a vista dovranno essere schermati con incassi alla muratura oppure con il posizionamento di scatolare metallico o in laterizio o simile;
- la finitura dovrà essere in corten, in grigio antracite, testa di moro, lo stesso colore del fabbricato quando questo non sia in pietra o muratura a vista;

L'ottemperanza all'adeguamento dell'occultamento dei tubi di scarico, dovrà avvenire:

- al momento dell'esecuzione di qualsiasi categoria edilizia di opera;
- nel caso di mancata ottemperanza, sarà applicata la sanzione di € 1.000,00 (euro mille)

g) I tratti di pareti corrispondenti a bagni e le pareti della cucina che ospita gli impianti di scarico del lavandino, devono avere lo spessore minimo di 12 cm ed essere protetti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

h) Per gli ambienti dotati di agibilità conformati a titoli legittimi, alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio, lo stato di fatto si considera legittimato.

1) Per consentire il conseguimento dell'agibilità per i locali trasformati nella destinazione d'uso abitativa con l'applicazione di normative derogatorie, l'altezza consentita deriverà dall'applicazione del "cubo d'aria". Il cubo d'aria è la quantità necessaria per ogni ora ad una persona perché il tasso di CO2 non superi il limite di 1 per 1000.

Si calcola mediante la seguente formula $C=K(m-q)$ ove:

C= cubo d'aria

K=CO2 eliminata con la respirazione espressa in l/h

m= concentrazione di CO2 da non superare

q= CO2 contenuta nell'aria esterna (3per 1000)

Si stabilisce per la residenza:

il valore K = 30 l/h CO2

il valore m = 1. Può essere abbassato ulteriormente se si desidera una qualità dell'aria migliore.

il valore q = 0,3

esempio

$$C = 30 / (1 - 0,3) = 42 \text{ mc/h}$$

Il calcolo dei ricambi d'aria è stabilito con la seguente formula $R= N \times C/Ca$

R= numero ricambi d'aria

N= numero di persone previste nell'ambiente interessato

C= cubo d'aria individuale

Ca= cubatura del locale

Per risultati che determinano un numero di ricambi con decimali, si approssima in aumento.

Nel caso di cambio d'uso e/o di ristrutturazione edilizia, così come definita dalla legislazione statale, sarà obbligatorio adeguarsi alle normative igienico- sanitarie vigenti.

3.1.6.1 Locali di abitazione

a) Per unità residenziali si intendono quelle individuate nell'Allegato C della Delibera di Giunta Regionale n°850 del 28.12.2017.

b) I requisiti dei locali di abitazione dovranno rispettare le prescrizioni del D.Min. Sanità del 05.07.1975 e gli artt. 18, 19 e 20 della Legge 166 del 27.05.1975.

Caratteristiche degli ambienti dei locali di abitazione

a) Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una stanza da letto, da una cucina o da un angolo cottura con tinello e da un bagno con almeno un lavabo, vaso e vasca o piatto doccia.

b) Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

c) I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina, ma tramite un locale antibagno con un lato minimo di almeno m 1.10.

d) Si definisce lavanderia il locale dotato dei servizi idonei a tale scopo, senza vaso, bidet e vasca o doccia.

e) Si definisce angolo cottura, uno spazio, ancorchè delimitato con tramezzi, nel quale è possibile svolgere solo la funzione di cucinare e può essere con finestra o senza.

f) Si definisce cucina l'ambiente attrezzato per la preparazione e la cottura delle vivande, che deve essere dotato di sistema di espulsione dei fumi e degli odori, secondo la vigente normativa.

g) I locali interrati non possono essere adibiti ad uso residenziale e pertanto saranno utilizzabili come vani di servizio. È possibile realizzarvi bagni.

h) Negli edifici unifamiliari e in quelli ad essi tipologicamente assimilabili (ville bifamiliari e case a schiera), gli ambienti a piano seminterrato, collegati attraverso scala interna all'unità immobiliare di piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa a condizione inderogabile che:

- i locali abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.) rispettino i requisiti dimensionali previsti dalle norme sovraordinate e dal presente regolamento;
- siano dotati di finestre apribili, con punto di comando ad altezza d'uomo, aventi altezza (da davanzale ad architrave) non inferiore a 60 cm e superficie finestrata apribile almeno pari a ad 1/8 della superficie del vano;
- che siano protetti perimetralmente da intercapedine aerata o confinanti con locali destinati ad altra funzione (box auto, depositi, ecc.).

i) Per l'agibilità dei piani seminterrati, devono essere soddisfatte tutte le condizioni igienico sanitarie previste da leggi e regolamenti, con particolare riferimento al D. M. 5/07/1975.

Superfici degli ambienti dei locali di abitazione

a) I locali di abitazione devono avere le superfici minime secondo le vigenti disposizioni:

- l'alloggio monostanza (monolocale), per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28;
- l'alloggio per due persone, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38;
- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 14, se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.



b) Oltre quelli stabiliti per legge, i seguenti locali devono avere la superficie minima:

- studio: mq 8
- tinello con angolo cottura: mq 9
- cucina-pranzo: mq 14
- angolo cottura: mq 5

c) I corridoi devono avere la larghezza minima di m 1.20.

A altezza netta minima dei locali di abitazione



a) L'altezza minima interna per i locali abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.), misurata secondo la definizione uniforme, non deve essere minore di mt 2,70.

b) Per i vani accessori in genere: corridoi, ingressi e disimpegni in genere, ripostigli, bagni e antibagni, lavanderie, tale altezza può essere ridotta a 2,40 m.

c) Per i sottotetti abitabili, cioè computati nella superficie edificabile, l'altezza media ponderata (volume/superficie) minima utile è di m 2.70. In nessun punto dell'unità immobiliare l'altezza può essere inferiore a m 2.00.

d) I soppalchi, come definiti nell'Allegato A, non possono avere una superficie superiore al 50% della superficie sottostante.

e) L'altezza degli ambienti sottostantiali soppalchi, per essere considerati abitabili, non dovrà essere inferiore a mt. 2,40, mentre quelli soprastanti dovranno avere altezza minima pari a m 2.10.

f) Nel caso di locali abitabili con solaio inclinato, l'altezza media ponderata (volume/superficie) minima utile è di m 2.70. In nessun punto dell'unità immobiliare l'altezza può essere inferiore a m 2.10.

g) Nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni che interessino anche le scale, l'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.

h) La conservazione di minori altezze, nei locali ad uso residenziale, è consentita solo su edifici esistenti e regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 5.7.1975.

Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione



a) I locali ad uso abitativo (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.), devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni.

b) La superficie finestrata apribile, che garantisca l'illuminazione e l'aerazione deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

c) Tutti i locali di abitazione, non possono prendere luce ed aria dalle scale.

d) Solo i disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti principali per abitazione, possono prendere luce ed aria da cavedi, pozzi di luce e simili.

e) I corridoi ed i locali di disimpegno devono essere dotati di una finestra propria se di superficie superiore a mq 15,00.

f) Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti di abitazione, compresi i bagni, possono essere conteggiati anche i lucernari apribili, per un massimo del 50% della superficie illuminante.

g) È ammesso l'angolo cottura (privo di spazio pranzo) di superficie minima di 5 mq a condizione che sia dotato di finestra apribile di superficie non inferiore a 1,00 mq.

h) Sono inoltre ammessi angolo cottura privi di aerazione naturale purché dotati di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e connesse ad uno spazio pranzo o soggiorno, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco o porta, di larghezza almeno pari a 1,40 m.

i) I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/10 di quella del locale, con un minimo di 0,50 mq.

j) I bagni laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica che deve assicurare il numero di ricambi d'aria, secondo normativa vigente.

k) I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento.

3.1.6.2_ Uffici, studi, ambulatori

a) Le destinazioni d'uso sono da inquadrare rispetto a quelle individuate dall'Allegato C della Delibera di Giunta Regionale n°850 del 28.12.2017.

b) All'interno di un appartamento destinato a residenza, è possibile utilizzare parte di esso a studio professionale, alla condizione che non vengano meno i requisiti dei locali ad uso abitativo e dei servizi.

Caratteristica degli ambienti

a) I piani seminterrati possono essere utilizzati come uffici, studi professionali, ambulatori, a condizione che l'altezza minima netta sia di mt. 2,70 e il piano di pavimento dei locali risulti interrato per una quota non superiore a ml. 1,30 dal piano di sistemazione esterna del terreno.

b) Fatte salve specifiche normative di settore, l'uso del piano seminterrato, può essere autorizzato alle seguenti ulteriori condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;

L'aggiudicatario quindi POTRA' PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA PER ALCUNE DELLE DIFFORMITÀ PRESENTI nei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E NON PRESENTI NELLA Variante n. 220/79 – ULTIMA PRATICA ESISTENTE SALVO DIVERSA DIMOSTRAZIONE, altre di loro invece, NON SARANNO SANABILI.

Confrontando quindi STATO DI FATTO e ULTIMA CONCESSIONE IN ATTI (**Variante n. 220/79**) possiamo dividere le difformità in:

- **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10**
Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

DIFFORMITÀ SANABILI

PIANO INTERRATO

- Diversa sagoma del Piano che presenta una minore volumetria.
- Divisione (mediante Pratica Edilizia in Sanatoria) degli ambienti per come identificati nello STATO DI FATTO così da identificare tutti i vani per la loro natura (magazzino, ripostiglio, wc, etc.) **ad esclusione delle destinazioni non permesse dal Regolamento Edilizio (CUCINA- TAVERNA)** -anche rispetto al subalterno Sub 9 (garage).
- Aperture finestrate realizzate con bocca di lupo, salvo VERIFICA STATICA secondo normativa, delle aperture realizzate nel vano oggi definito TAVERNA.
Oggi tali aperture vengono ipotizzate sanabili ma tale giudizio può rendersi effettivo solo dopo l'intervento di un ingegnere che ne verifichi l'idoneità a livello strutturale.

PIANO TERRA

- Diversa distribuzione interna Zona *INGRESSO/SOGGIORNO* (identificazione STATO DI FATTO) risulta priva della maggior parte delle tramezzature precedentemente dichiarate.

DIFFORMITÀ NON SANABILI

PIANO INTERRATO

- In tale piano non sussistono i requisiti di abitabilità e pertanto non potranno esistere ambienti destinati a TAVERNA e CUCINA *poiché* non conformi ai dettami enunciati nei paragrafi

3.1.6 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale. Norme comuni, punto e)

3.1.6.1 Locali di abitazione, punto b)

3.1.6.1 Locali di abitazione, Caratteristiche degli ambienti dei locali di abitazione, punto f)

3.1.6.1 Locali di abitazione, Caratteristiche degli ambienti dei locali di abitazione, punto g)

3.1.6.1 Locali di abitazione, Altezza netta minima dei locali di abitazione, punto a)

3.1.6.1 Locali di abitazione, Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione, punti a), b), g), h)

La Zona TAVERNA e CUCINA dovrà essere riportata a destinazione magazzino o/o locale di deposito poiché privo dei requisiti di abitabilità.

PIANO TERRA

- Dovrà essere eliminata la Zona *CUCINA* (identificazione STATO DI FATTO) inserita nel vano ove precedentemente era posizionato il *W.C.* poiché privo dei requisiti enunciati nei paragrafi

3.1.6.1 Locali di abitazione, Caratteristiche degli ambienti dei locali di abitazione, punto f)

3.1.6.1 Locali di abitazione, Superfici degli ambienti dei locali di abitazione, punto b)

3.1.6.1 Locali di abitazione, Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione, punti b),g),h)

Il vano attualmente denominato CUCINA dovrà essere quindi riportato ad una destinazione consona alle sue caratteristiche/dimensioni e riportare sopracitata zona (CUCINA) nella posizione che era quella da ultima concessione autorizzata.

PIANO SOTTOTETTO

- Dovrà essere eliminato il vano identificato come *W.C.* (identificazione STATO DI FATTO) poiché privo dei requisiti enunciati nei paragrafi

3.1.6.1 Locali di abitazione, punto b)

3.1.6.1 Locali di abitazione, Altezza netta minima dei locali di abitazione, punto b)

3.1.6.1 Locali di abitazione, Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione, punti b),i),j),k)

Il Vano *W.C.* dovrà essere smantellato così da riportare il sottotetto ad unico ambiente di sgombero/soffitta come da ultima concessione autorizzata (ove non sussistono indicazioni di vani poiché mancante la tavola sottotetto).

Tale vano infatti, ove ad oggi sono presenti vaso bidet e doccia, non potrà essere accostabile a locale lavanderia.

- **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9**
Piano INTERRATO
GARAGE

DIFFORMITÀ SANABILI

PIANO INTERRATO

- Diversa sagoma del Piano che presenta una minore volumetria.
- Divisione (mediante Pratica Edilizia in Sanatoria) degli ambienti per come identificati nello STATO DI FATTO così da identificare e ridimensionare il vano garage rispetto al subalterno **Sub 10** (abitazione).
- Apertura finestrata realizzata e non presente nello stato di fatto, salvo VERIFICA STATICA secondo normativa.
Oggi tale apertura (di piccola entità) viene ipotizzata sanabile ma tale giudizio può rendersi effettivo solo dopo l'intervento di un ingegnere che ne verifichi l'idoneità a livello strutturale.

- **Foglio 31, Particelle 3608 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)**
Piano TERRA
CORTE ESCLUSIVA al Fg. 31 part. 4705 sub. 10

DIFFORMITÀ SANABILI

Urbanisticamente non vi è nulla da segnalare per la suddetta particella. Tale Area RISULTA ASSENTE poiché ancora censita nel Catasto Terreni invece di essere

accorpata nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza **Fg. 31 part. 4705 sub. 10.**

Tale corte infatti, **NELLO STATO DEI LUOGHI**, risulta essere inclusa nell'area privata a ridosso del **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (proprietà PRIVATA e facente parte del bene oggetto di pignoramento) che, se pur classificabile come area privata piastrellata, risulta ancora inserita nel **NCT fg. 31 part. 3608 come seminativo Arboreo. Detta area potrà essere inserita nella SANATORIA atta a regolarizzare lo stato dei luoghi ed infine accatastata con il Fg. 31 part. 4705 sub. 10 (appartamento) come Corte Esclusiva.**

- **Foglio 31, Particelle 3610 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)**
Piano TERRA
CORTE COMUNE – Bene Comune Non Censibile

DIFFORMITÀ SANABILI

Urbanisticamente non vi è nulla da segnalare per la suddetta particella. Tale corte risulta comune a due dei quattro alloggi presenti dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetti di pignoramento e, se pur classificabile come vialetto piastrellato, risulta ancora inserito nel **NCT fg. 31 part. 3610 come seminativo Arboreo. Una volta completata la SANATORIA atta a regolarizzare lo stato dei luoghi, tale area potrà essere regolarizzata ed inserita nel NCEU come Bene Comune Non Censibile.**

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Rilievi Stato di Fatto” – **Allegato “d”**

“Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto” – **Allegato “j”**

IPOTESI DI SANATORIA

- **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10**
- **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9**
- **Foglio 31, Particelle 3608 - CORTE ESCLUSIVA al Fg. 31 part. 4705 sub. 10**

Oltre tutto ciò considerato come DIFFORMITÀ NON SANABILI e quindi da riportare nello Stato di Progetto come indicato nella **Variante n. 220/79**, le altre difformità potranno essere regolarizzate tramite la presentazione di una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA** con una spesa (Diritti di Segreteria, oneri Sanatoria, Accatastamento) che ammonta a circa € 4.000,00 + spese per regolarizzazione Deposito/Collauda Ex-Genio Civile di Chieti che ammonta a circa € 4.000,00+IVA + compenso di un tecnico abilitato 6.000,00+IVA, **per un totale di circa € 14.000,00 + IVA** (ove dovuto).

IPOTESI DI SANATORIA

- **Foglio 31, Particelle 3610 - CORTE COMUNE – Bene Comune Non Censibile**

Tale ipotesi di sanatoria viene considerata separatamente poiché detto bene risulta gravare su proprietà anche non inserite nel presente pignoramento e pertanto il sottoscritto CTU preferisce valutare oneri e compensi in modo distinto rispetto agli altri beni oggetto del presente pignoramento.

Tale area potrà essere regolarizzata ed inserita nel NCEU come Bene Comune Non Censibile con una spesa (Diritti di Segreteria, Inserimento in mappa, Accatastamento) che ammonta a circa € **1.000,00 + IVA** (ove dovuto) comprensive di compenso di un tecnico abilitato.

A TALE CIFRA NON VENGONO CONSIDERATI EVENTUALI ONERE DI COSTRUZIONE APPLICABILI DAL COMUNE DI VASTO E AD OGGI NON VALUTABILI (tale valutazione economica viene presa assoggettabile a variazioni dipendenti dalla valutazione economica che il Comune di appartenenza potrebbe applicare alle sanzioni).

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;*

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Da quanto si è verificato il bene oggetto di pignoramento:

- NON è gravato da censo;
- NON è gravato da livello;
- NON è gravato da uso civico.

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;*

EVENTUALI SPESE FISSE

Sui beni immobiliari oggetto di pignoramento non risultano esserci spese fisse (per quanto si è potuto appurare) di eventuali spese condominiali o di ordinaria/straordinaria manutenzione o gestione.

9) *Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*

COMUNIONE DEI BENI

Come evidenziato dal Certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: [REDACTED], alla data [REDACTED] per trascrizioni e iscrizioni risultano esserne proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di intera piena proprietà, in regime di comunione legale

ognuno pari alla quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. **NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 P. S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n.6;**
2. **NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 P. S1 - Via Giovanni XXIII.**
3. **NCT fg. 31, p.lla 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90. -DA RENDERSI CORTE ESCLUSIVA**

ed ognuno pari alla quota 1/4 della piena proprietà sito in Vasto e più precisamente:

* Si precisa che

è deceduta

; il signor

ha dichiarato di accettare l'eredità
, come risulta da verbale della causa

R.G.

del Tribunale

; dal medesimo
verbale si rileva che i signori

hanno rinunciato

all'eredità di

Si precisa che la dichiarazione di successione in morte di

non

risulta trascritta, né volturata, e non si rilevano accettazioni di eredità trascritte.

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;

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nel ventennio preso in esame nella Certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla in data , gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

GRAVAMI NEL VENTENNIO

Relativi sia alla quota di 1/2 (un mezzo) di titolarità di che alla quota di 1/2 (un mezzo) già di titolarità di , deceduta

1) Iscrizione nn. – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale , numero di repertorio

Per totale e capitale

A favore:

Contro:

...omissis altro soggetto per immobili estranei alla certificazione...

Grava:

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a e dei
seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano T1-2- via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4507 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 piano S1 – via Votinelli

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

- la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno in capo a e dei
seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3610 terreno

A margine della nota si rileva la seguente annotazione:

- annotazione nn. – restrizione di beni, relativa ad immobili in , estranei alla
presente certificazione

2) Iscrizione nn. – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale , numero di repertorio

Per complessivi euro 122.672,79 di cui euro 81.284,36 per capitale

A favore:

Contro:

Grava:

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 – via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 – via Votinelli

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

- la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3610 terreno di mq. 20

A margine della nota non si rilevano annotazioni

3) Iscrizione nn. [redacted] – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale [redacted]

, numero [redacted] di repertorio

Per totale e capitale [redacted]

A favore:

Contro:

...omissis altro soggetto per immobili estranei alla certificazione...

Grava:

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a [redacted] e [redacted] dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano 12T – via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4507 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 piano 1S – via Votinelli

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

- la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno in capo a [redacted] e [redacted] dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3610 terreno di mq. 20

A margine della nota si rileva la seguente formalità:

- iscrizione [redacted]

4) Trascrizione nn. [redacted] – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dagli Ufficiali Giudiziari [redacted], numero [redacted] di repertorio

A favore:

Contro:

Grava la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano T/2 – via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 piano S1 – via Votinelli

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

A margine della nota non si rilevano annotazioni

5) Iscrizione nn. [redacted] – Ipoteca giudiziale a margine dell'iscrizione n. [redacted]

Decreto ingiuntivo del Tribunale [redacted]

, numero [redacted] di repertorio

Per totale e capitale [redacted]

A favore:

Contro:

...omissis altro soggetto per immobili estranei alla certificazione...

Grava:

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a [redacted] e [redacted] dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano 12T- via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 piano 1S - via Votinelli

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

- la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno in capo a [redacted] e [redacted] dei seguenti immobili: in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3610 terreno di mq. 20

Quadro D

L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA GIUDIZIALE E' DI EURO [redacted] TUTTI DI CUI ALL'ATTO DI DECRETO INGIUNTIVO [redacted] DEL [redacted] SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN QUANTO NELLA PRECEDENTE IPOTECA GIUDIZIALE NN [redacted] ALL' IMMOBILE N.2 DELLA UNITA' NEGOZIALE 1 ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL FOGLIO 31 PARTICELLA 4507 SUBALTERNO 7 ANZICHÉ LA PARTICELLA CORRETTA 4705.

A margine della nota non si rilevano annotazioni

6) Iscrizione nn. [redacted] - Ipoteca legale

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione dell'Agenzia Delle Entrate-Riscossione [redacted]

[redacted] di repertorio

Per complessivi euro [redacted] per capitale

A favore:

Contro:

Grava

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 vani 9

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 mq. 16

A margine della nota non si rilevano annotazioni

* nota bene: la presente iscrizione è successiva al decesso [redacted] avvenuto [redacted]

7) Trascrizione nn. [redacted] - Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale [redacted], numero [redacted] di repertorio

A favore:

Contro:

Grava la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di VASTO (CH)

NCT fg. 31 part. 3608 terreno di mq. 90

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 3 cat. A/7 vani 8,5 piano 12T - via Votinelli

NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 7 cat. C/6 mq. 60 Piano S1 - via Votinelli

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO BSI PRECISA CHE:- IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO A CARICO [redacted] IN QUALITÀ DI EREDE DI [redacted] DECEDUTA [redacted]

;- GLI IMMOBILI NCEU FG. 31 PART. 4705 SUBB. 3 E 7 RISULTANO ATTUALMENTE IDENTIFICATI, A SEGUITO DI INTERVENUTA VARIAZIONE CATASTALE, AL NCEU FG. 31 PART. 4705 SUB. 10 CAT. A/7 VANI 9 E AL NCEU FG. 31 PART. 4705 SUB. 9 CAT. C/6 MQ. 16.

A margine della nota non si rilevano annotazioni

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili risultano catastalmente intestati ai signori [REDACTED]

A carico dei signori [REDACTED] esaminati...”

[REDACTED] risultano gravami cancellati che non sono stati

11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti;

OCCUPANTI DEI BENI

Sul bene oggetto di pignoramento identificato al **Comune di VASTO - NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 (EX Sub. 3)** risulta insistere contratto di locazione stipulato [REDACTED]

e [REDACTED]

a favore di:

[REDACTED] e residente in [REDACTED]

In fase di sopralluogo il sottoscritto CTU ha svolto tutti i rilievi del caso sotto la visione del Sig. [REDACTED] mentre non era presente il locatario [REDACTED] come descritto anche nel Verbale di sopralluogo stilato il giorno 31 agosto 2023.

Il tutto come meglio indicato negli allegati
“Contratto di Locazione” – **Allegato “F”**

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;

Sul bene oggetto di pignoramento identificato al **Comune di VASTO - NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 (EX Sub. 3)** risulta insistere contratto di locazione stipulato [REDACTED] e [REDACTED] a favore di:

REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE IL [REDACTED]
E CON VALIDITÀ FINO AL [REDACTED]

L'importo del **canone** risulta definito nell'Art.4) del CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO stipulato dalle parti, pari a “[...] € [REDACTED] tutto compreso: le spese relative alle utenze intestate al locatore sono quantificate in € [REDACTED] mensili con la facoltà da parte del locatore di rivalsa per eventuale importo superiore a detrarre dal canone di affitto o restituzione al locatario per importi inferiori [...]”

Il tutto come meglio indicato negli allegati
“Contratto di Locazione” – **Allegato “F”**

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 occorre per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore precedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti;

Dopo aver analizzato i beni pignorati:

quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 P. S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n.6;
2. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 P. S1 - Via Giovanni XXIII.
3. NCT fg. 31, p.lla 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90. -DA RENDERSI CORTE ESCLUSIVA

e quota 1/4 della piena proprietà sito in Vasto e più precisamente:

4. NCT fg. 31 part. 3610 semin arbor cl. 2 mq. 20. -DA RENDERSI CORTE COMUNE BCNC

NOTA:

Si precisa sin da ora che i beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 e Fg. 31 Part. 3610 dovrebbero essere inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento Fg. 31 Part. 4705 sub. 10 e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;
- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Il sottoscritto CTU ritiene che i beni sottoposti a pignoramento, vista, la destinazione d'uso e l'indivisibilità degli stessi, ad oggi si debbano vendere come **UNICO LOTTO**.

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 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;

CRITERI DI STIMA

Il valore di un'unità immobiliare si può esprimere nel prezzo a cui è possibile effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è senz'altro quello che si basa sul procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche di mercato e comunque riferendosi ai valori di mercato indicati nella "Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate.

Importanti nella valutazione di stima, sono anche alcune caratteristiche generali che influenzano il valore di mercato che possono individuarsi in:

- ubicazione;
- esposizione;
- epoca di costruzione;
- destinazione;
- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- presenza di servizi e collegamenti;
- presenza di attività commerciali;

FONTI DI INFORMAZIONE

Le informazioni, se pur nelle incertezze del momento economico, sono state ricavate facendo riferimento al mercato immobiliare di edifici simili e comunque limitrofi e comparati, allo stesso tempo, ai valori di mercato indicati nella "Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all' anno 2023 – 1°semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

Indagini di mercato

"Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all' anno 2023 – 1°semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

Provincia: CHIETI **Comune:** VASTO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1 **Microzona catastale n.:** 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia presa in considerazione: **Ville e Villini**

Valore Mercato (€/mq)	
min €/m ²	max €/m ²
970,00	1.450,00

valore di mercato preso come riferimento: 1.200,00 €/m²

Tipologia presa in considerazione: **Box**

Valore Mercato (€/mq)	
min €/m ²	max €/m ²
750,00	1.100,00

valore di mercato preso come riferimento: 900,00 €/m²

- Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10 (EX sub. 3)
Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO – SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO INTERRATO			
Locale di sgombero/Magazz.	58,15	48,60	60 %
PIANO TERRA			
Abitazione	80,65	68,55	100 %
Portico	/	14,30	30 %
PIANO PRIMO			
Abitazione	76,15	63,45	100 %
Terrazzo	/	18,90	30 %
PIANO SOTTOTETTO			
Soffitta	95,00	81,85	50%

Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 1.200,00 €/m² considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione mentre i coefficiente di ragguaglio, pari al 30%-50% e 60% (del valore preso come riferimento) della superficie netta attribuito rispettivamente a Portico/Terrazzo, Soffitta e Locale di Sgombero, sono stati assegnati poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico della parte abitativa.

VALORE DI STIMA PIANO INTERRATO – TERRA – PRIMO e SOTTOTETTO
Foglio 31, particelle 4705 sub 10

L. di sgomb/Magaz.	=	58,15 m ² x 1.200,00 €/m ² x 0,60	=	41.868,00 Euro
Abitazione	=	156,80 m ² x 1.200,00 €/m ²	=	188.160,00 Euro
Portico	=	14,30 m ² x 1.200,00 €/m ² x 0,30	=	5.148,00 Euro
Terrazzo	=	18,90 m ² x 1.200,00 €/m ² x 0,30	=	6.804,00 Euro
Soffitta	=	95,00 m ² x 1.200,00 €/m ² x 0,40	=	45.600,00 Euro

Totale Valore analitico Foglio 31, particelle 4705 sub 10 = 287.580,00 Euro

- **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9 (EX sub. 7)**
Piano INTERRATO
GARAGE

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO INTERRATO			
Garage	18,15	15,65	100 %

Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 900,00 €/m² considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione.

VALORE DI STIMA PIANO INTERRATO
Foglio 31, particelle 4705 sub 9

$$\text{Garage} = 18,15 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 = 16.335,00 \text{ Euro}$$

Totale Valore analitico Foglio 31, particelle 4705 sub 9 = 16.335,00 Euro

- **Foglio 31, Particelle 3608 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT**
Piano TERRA
CORTE ESCLUSIVA al Fg. 31 part. 4705 sub. 10

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO TERRA			
Corte esclusiva	/	89,50	15 %

Per l'unità immobiliare su cui insiste tale area è stato preso in considerazione un valore di mercato pari a 1.200,00 €/m².

Considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano la corte privata oggetto di valutazione e considerando lo stato di conservazione dello stesso, verrà utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari al 15% poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico della parte abitativa.

VALORE DI STIMA
Foglio 31, particelle 3608 (ATTUALMENTE CORTE ESCLUSIVA)

$$\text{Corte Esclusiva} = 89,50 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 16.110,00 \text{ Euro}$$

Totale Valore analitico Foglio 31, particelle 3608 = 16.110,00 Euro

- **Foglio 31, Particelle 3610 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)**
Piano TERRA
CORTE COMUNE – Bene Comune Non Censibile

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Coefficiente di ragguaglio
PIANO TERRA			
Corte Comune	/	20,70	10 %

Per l'unità immobiliare su cui insiste tale area è stato preso in considerazione un valore di mercato pari a 1.200,00 €/m².

Considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano la corte privata oggetto di valutazione e considerando lo stato di conservazione dello stesso, verrà utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari al 10% poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico della parte abitativa.

VALORE DI STIMA

Foglio 31, particelle 3610 (ATTUALMENTE CORTE COMUNE)

$$\text{Corte Comune} = 20,70 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 2.484,00 \text{ Euro}$$

$$\text{Totale Valore analitico} \quad \text{Foglio 31, particelle 3610} = 2.484,00 \text{ Euro}$$

VASTO - Foglio 31, particelle 4705 sub 10	287.580,00 Euro
VASTO - Foglio 31, particelle 4705 sub 9	16.335,00 Euro
VASTO - Foglio 31, particelle 3608	16.110,00 Euro
VASTO - Foglio 31, particelle 3610	2.484,00 Euro
VALORE ANALITICO TOTALE BENI PIGNORATI	322.509,00 Euro

A detto valore totale dei beni scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo sopra indicato, dovrà essere decurtato un valore pari a quello dovuto per regolarizzare i medesimi beni (**SANATORIE**) e prendendo come riferimento le IPOTESI DI SANATORIE enunciati prima avremo :

IPOTESI DI SANATORIA per un valore totale di circa € 14.000,00 + IVA (ove dovuto)

- Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10
- Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9
- Foglio 31, Particelle 3608 - CORTE ESCLUSIVA al Fg. 31 part. 4705 sub. 10
~ € 17.000,00 (Euro Diciassettemila/00)

IPOTESI DI SANATORIA per un valore totale di circa € 1.000,00 + IVA (ove dovuto)

- **Foglio 31, Particelle 3610 - CORTE COMUNE – Bene Comune Non Censibile**
~ € 1.200,00 (Euro Milletrecento/00)

quindi, **DECURTATE LE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE** avremo:

VASTO - Foglio 31, particelle 4705 sub 10	287.580,00 Euro
VASTO - Foglio 31, particelle 4705 sub 9	16.335,00 Euro
VASTO - Foglio 31, particelle 3608	16.110,00 Euro
SPESA SANATORIA	- 17.000,00 Euro
VALORE ANALITICO <u>TOTALE</u> BENI PIGNORATI	303.025,00 Euro

VASTO - Foglio 31, particelle 3610	2.484,00 Euro
SPESA SANATORIA	- 1.200,00 Euro
VALORE ANALITICO <u>TOTALE</u> BENI PIGNORATI	1.284,00 Euro

Considerando infine che le QUOTE DEL PIGNORAMENTO risultano essere:

quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 P. S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n.6;
2. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 P. S1 - Via Giovanni XXIII.
3. NCT fg. 31, p.lla 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90. -DA RENDERSI CORTE ESCLUSIVA

e quota 1/4 della piena proprietà sito in Vasto e più precisamente:

4. NCT fg. 31 part. 3610 semin arbor cl. 2 mq. 20. -DA RENDERSI CORTE COMUNE BCNC

AVREMO:

VALORE DI STIMA BENE PIGNORATO ESECUZIONE IMM. 22/2023

QUOTA ½ di VASTO - Foglio 31, particelle 4705 sub 10	151.512,50 Euro
QUOTA ½ di VASTO - Foglio 31, particelle 4705 sub 9	
QUOTA ½ di VASTO - Foglio 31, particelle 3608	
QUOTA ¼ di VASTO - Foglio 31, particelle 3610	321,00 Euro
QUOTA PARTE <u>VALORE ANALITICO</u> BENI PIGNORATI	151.833,50 Euro

Per quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU ritiene che per il lotto unico contenente i beni oggetto della presente valutazione, possa essere attribuito un valore capitale pari a:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

QUOTA ½ Comune di Vasto - Foglio 31, particella 4705 sub 10
QUOTA ½ Comune di Vasto - Foglio 31, particella 4705 sub 9
QUOTA ½ Comune di Vasto - Foglio 31, particella 3608
QUOTA ¼ Comune di Vasto - Foglio 31, particella 3610

Euro 151.833,50

(Euro Centocinquantunomilaottocentotrentatre/50)

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

Rilievo Fotografico effettuato in data 31 luglio 2023 durante le operazioni periziali.

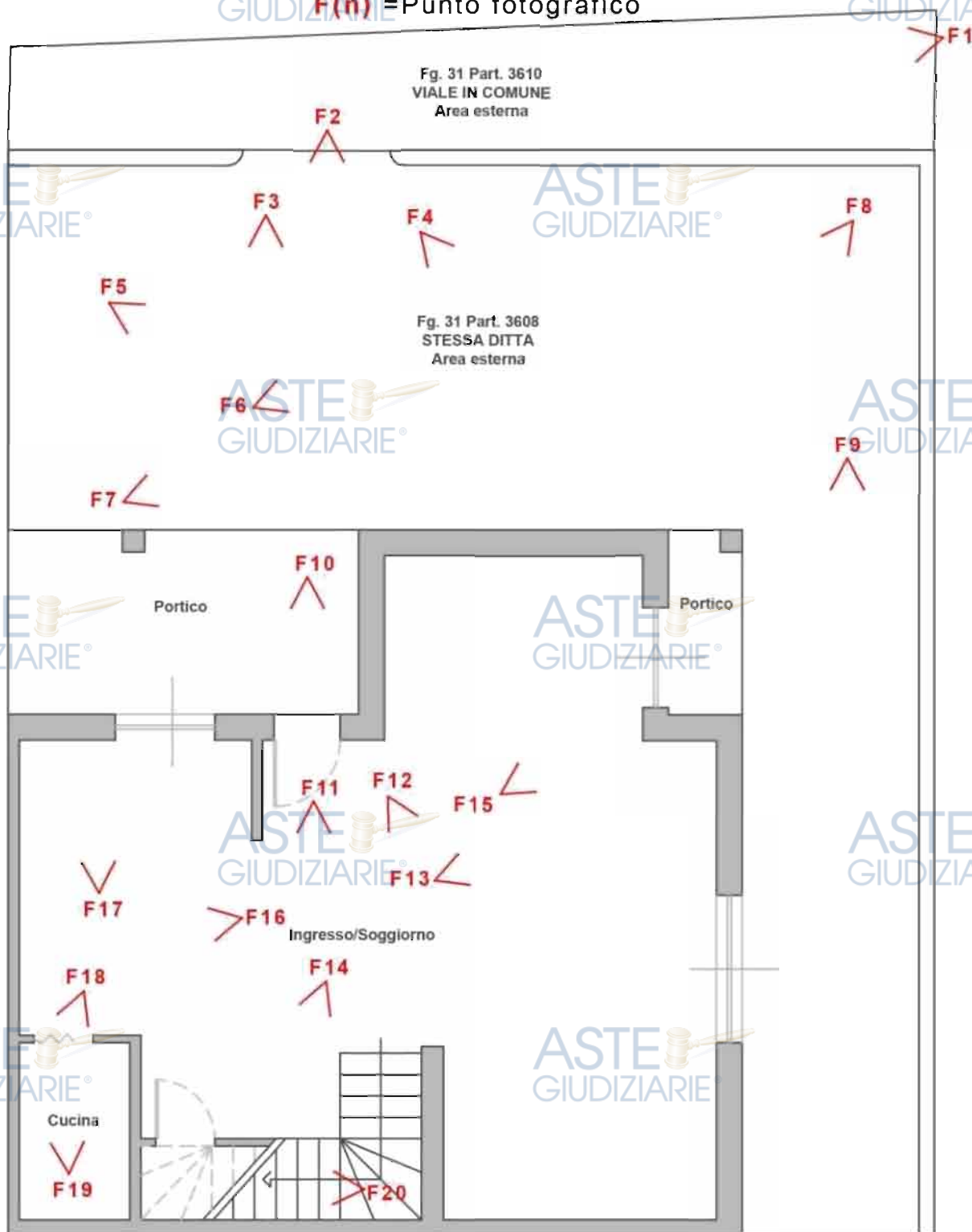
PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 31/07/2023
Scala 1:100

FG. 31 PART. 4705 SUB. 10

FG. 31 PART. 3608 (AREA ESTERNA)

FG. 31 PART. 3610 (AREA ESTERNA)

F(n) = Punto fotografico



ASTE
GIUDIZIARIE®



F1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





F3



F4





F5



F6





F7



F8



ASTE
GIUDIZIARIE®



F9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

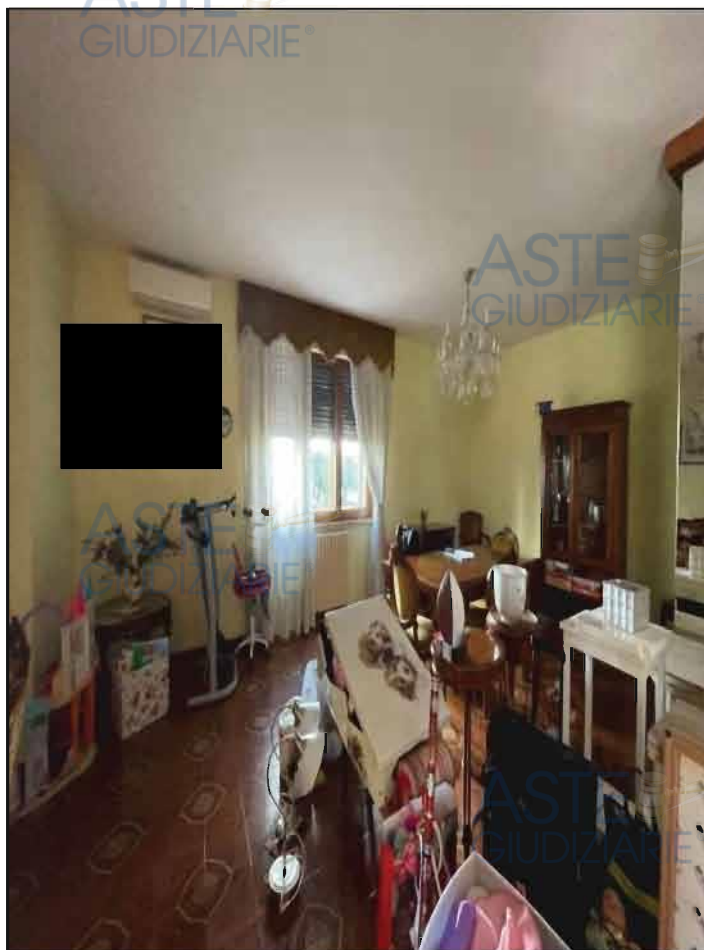


F11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





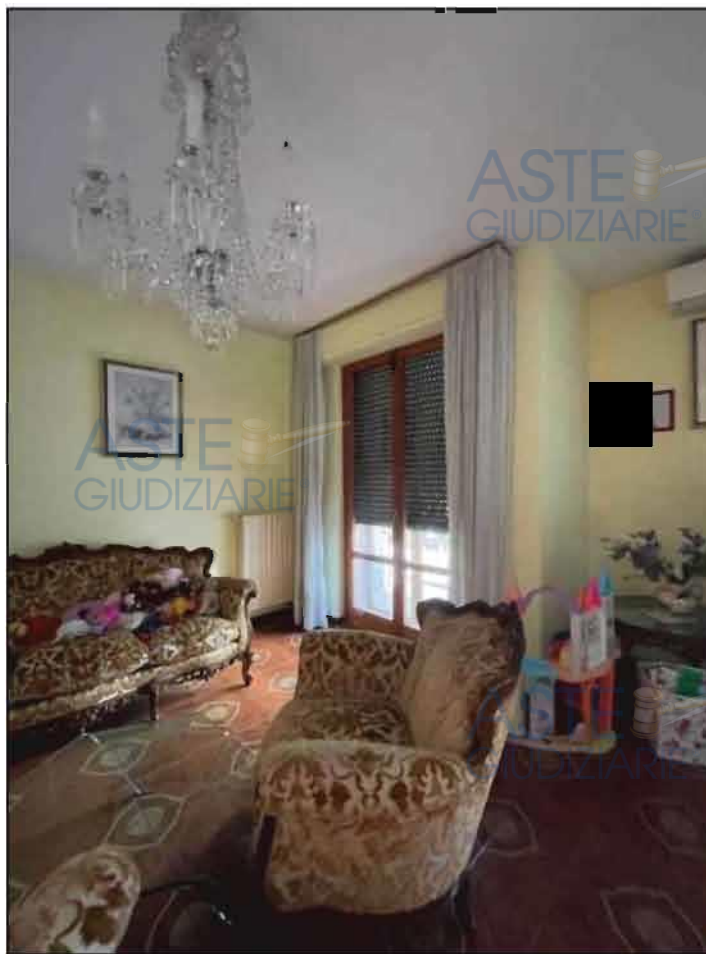
F13



F14



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

F15

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

F16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





F17



F18





F19

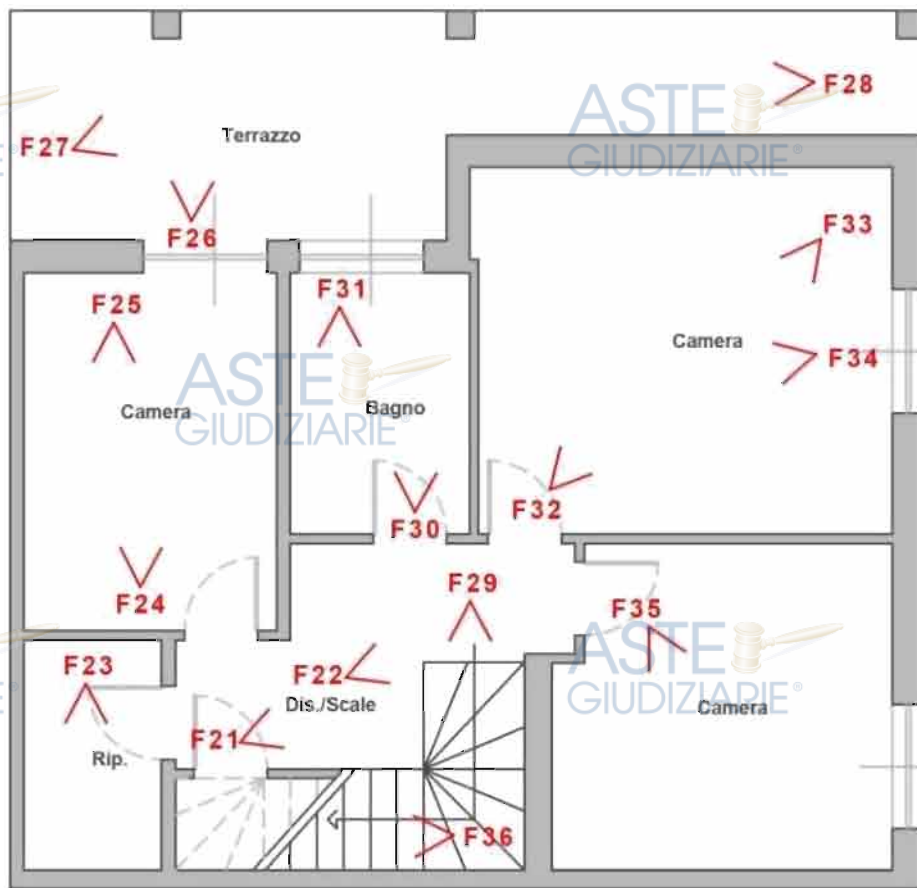


F20



PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 31/07/2023
Sca 1:100
FG. 31 PART. 4705 SUB. 10

F(n) = Punto fotografico





F21



F22



ASTE
GIUDIZIARIE®



F23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





F25



F26

ASTE
GIUDIZIARIE®



F27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





F29



F30





F31



F32



ASTE
GIUDIZIARIE®



F33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F34

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





F35



F36

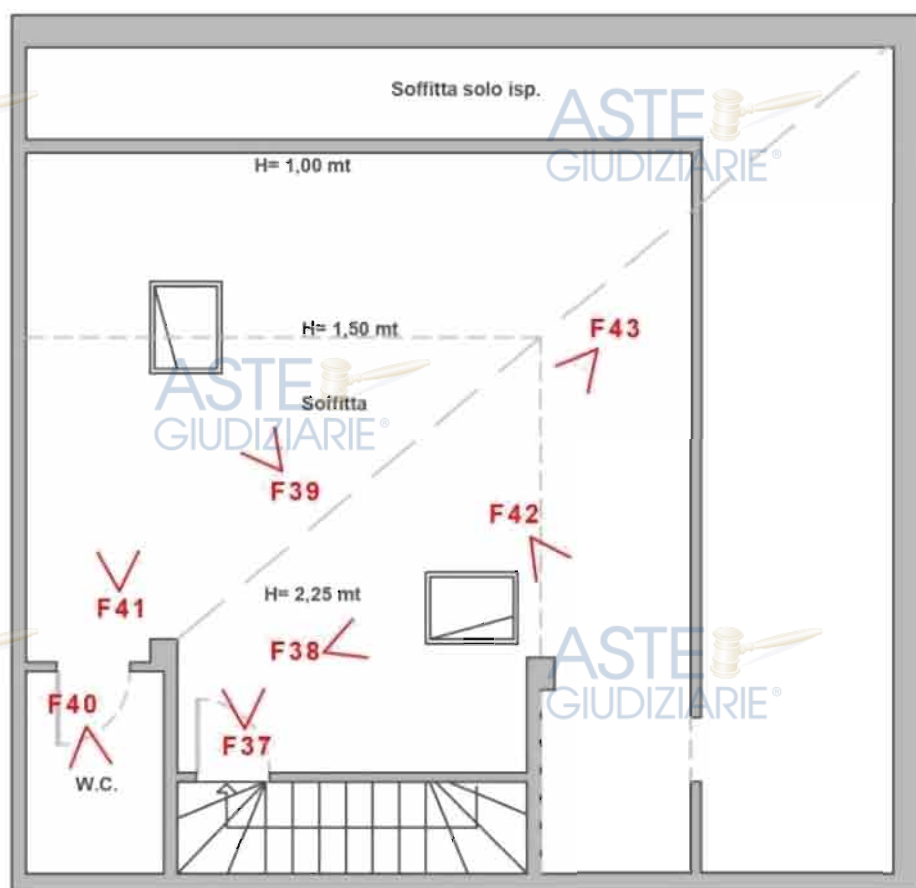


PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 31/07/2023

Scala 1:100

FG. 31 PART. 4705 SUB. 10

F(n) = Punto fotografico





F37



F38



ASTE
GIUDIZIARIE®



F39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F42

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

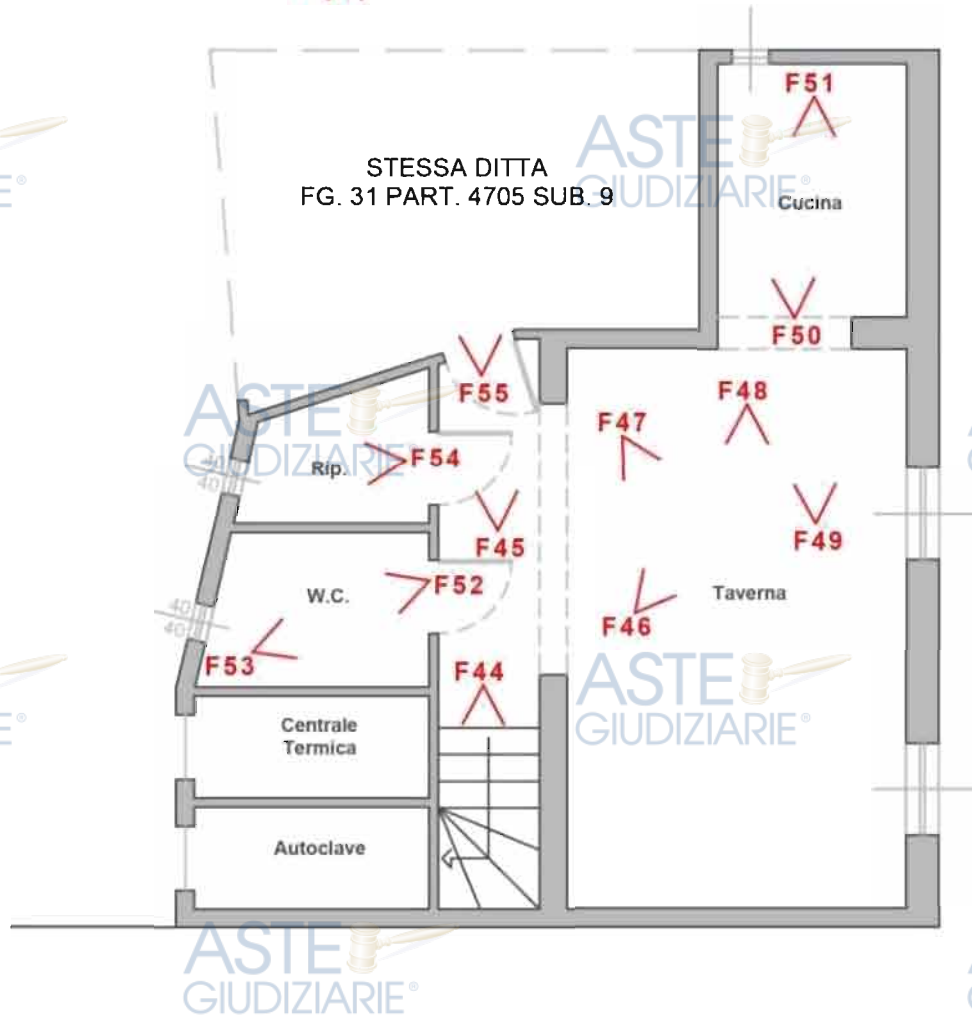
ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO INTERRATO
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 31/07/2023

Scala 1:100
FG. 31 PART. 4705 SUB. 10

F(n) = Punto fotografico



ASTE
GIUDIZIARIE®



F44

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F45

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



F46

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F47

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F48



F49





F50



F51



ASTE
GIUDIZIARIE®



F52

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F53

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





F54



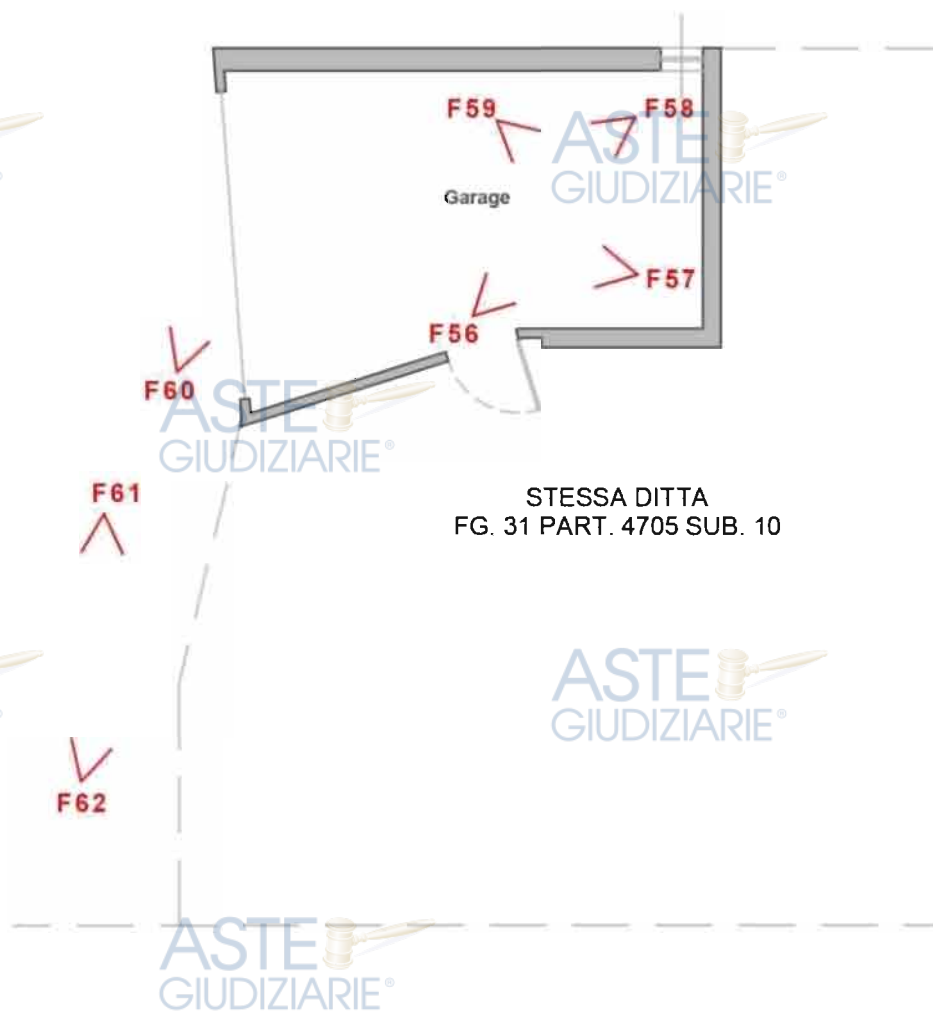
F55



PIANTA PIANO INTERRATO
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 31/07/2023

Scala 1:100
FG. 31 PART. 4705 SUB. 9

F(n) = Punto fotografico





F56



F57



ASTE
GIUDIZIARIE®



F58

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F59

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



F60

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F61

ASTE
GIUDIZIARIE®

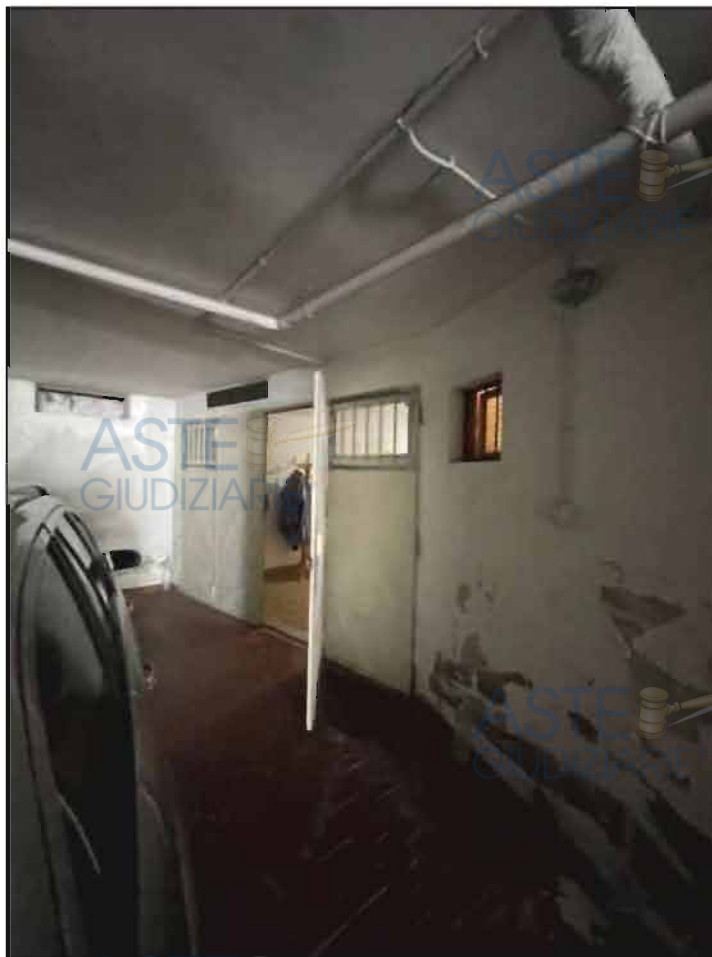
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



F62

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La notifica ai creditori iscritti risulta essere regolarmente avvenuta.

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA - LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità immobiliare in fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Vasto (CH) e precisamente:

quota 1/2 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 cat. A/7 cl. 3 vani 9 P. S1-T-1-2 Via Giovanni XXIII n.6;
2. NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 9 cat. C/6 cl. 7 mq. 16 P. S1 - Via Giovanni XXIII.
3. NCT fg. 31, p.lla 3608 semin arbor cl. 2 mq. 90. -DA RENDERSI CORTE ESCLUSIVA

e quota 1/4 della piena proprietà sito in Vasto e più precisamente:

4. NCT fg. 31 part. 3610 semin arbor cl. 2 mq. 20. -DA RENDERSI CORTE COMUNE BCNC

- Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10
Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.
31	4705	10	A/7
Via GIOVANNI XXIII n.6, Piano: S1-PT-1-2			
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.258.1/2020 del 10/01/2020 Pratica n. CH0001867)			

- Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9
Piano INTERRATO
GARAGE

Foglio	Particella	Sub.	Cat.
31	4705	9	C/6
Via GIOVANNI XXIII s.n.c., Piano: S1			
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.258.1/2020 del 10/01/2020 Pratica n. CH0001867)			

- Foglio 31, Particelle 3608 -VEDI NOTA*

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domin.	Agrario
31	3608	SEMIN. ARBOR.	2	90 m ²	€. 0,60	€. 0,40
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/09/1979 in atti dal 11/08/1995 (n.5502.1/1979)						

- Foglio 31, Particelle 3610 -VEDI NOTA*

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domin.	Agrario
31	3610	SEMIN. ARBOR.	2	20 m ²	€. 0,13	€. 0,09
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/09/1979 in atti dal 11/08/1995 (n.5502.1/1979)						

NOTA* :

I beni identificati in Vasto al CATASTO TERRENI (NCT) al Fg. 31 Part. 3608 e Fg. 31 Part. 3610 andranno a mezzo di SANATORIA inseriti nel CATASTO FABBRICATI (NCEU) POICHE':

- **Fg. 31 Part. 3608** risulta essere **CORTE ESCLUSIVA** dell'alloggio oggetto di pignoramento **Fg. 31 Part. 4705 sub. 10** e che quindi, per natura, tale area dovrebbe essere inserita nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza;
- **Fg. 31 Part. 3610** risulta essere **CORTE COMUNE** a due delle quattro unità immobiliari di cui è composto l'intero fabbricato.

Occupanti:

Sul bene oggetto di pignoramento identificato al **Comune di VASTO - NCEU fg. 31 part. 4705 sub. 10 (EX Sub. 3)** risulta insistere contratto di locazione stipulato

a favore di:

- e residente in

REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE IL
E CON VALIDITÀ FINO AL

L'importo del **canone** risulta come definito nell'Art.4) del CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO stipulato dalle parti, pari a "[...] **€ 150,00 (Euro centocinquanta/00) tutto compreso: le spese relative alle utenze intestate al locatore sono quantificate in € 100,00 (Euro cento/00) mensili con la facoltà da parte del locatore di rivalsa per eventuale importo superiore a detrarre dal canone di affitto o restituzione al locatario per importi inferiori [...]**"

• **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10**
Piano INTERRATO - TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO
APPARTAMENTO

DIFFORMITÀ SANABILI

PIANO INTERRATO

- Diversa sagoma del Piano che presenta una minore volumetria.
- Divisione (mediante Pratica Edilizia in Sanatoria) degli ambienti per come identificati nello STATO DI FATTO così da identificare tutti i vani per la loro natura (magazzino, ripostiglio, wc, etc.) ad esclusione delle destinazioni non permesse dal Regolamento Edilizio (**CUCINA** e **TAVERNA**) -anche rispetto al subalterno **Sub 9** (garage).
- Aperture finestrate realizzate con bocca di lupo, salvo VERIFICA STATICA secondo normativa, delle aperture realizzate nel vano oggi definito **TAVERNA**.
Oggi tali aperture vengono ipotizzate sanabili ma tale giudizio può rendersi effettivo solo dopo l'intervento di un ingegnere che ne verifichi l'idoneità a livello strutturale.

PIANO TERRA

- Diversa distribuzione interna **Zona INGRESSO/SOGGIORNO** (identificazione STATO DI FATTO) risulta priva di della maggior parte delle tramezzature precedentemente dichiarate.

DIFFORMITÀ NON SANABILI

PIANO INTERRATO

- In tale piano non sussistono i requisiti di abitabilità e pertanto non potranno esistere ambienti destinati a *TAVERNA* e *CUCINA*.

La Zona TAVERNA e CUCINA dovrà essere riportata a destinazione magazzino e/o locale di deposito poiché privo dei requisiti di abitabilità.

PIANO TERRA

- Dovrà essere eliminata la Zona *CUCINA* (identificazione STATO DI FATTO) inserita nel vano ove precedentemente era posizionato il *W.C.*

Il vano attualmente denominato CUCINA dovrà essere quindi riportato ad una destinazione consona alle sue caratteristiche/dimensioni e riportare sopracitata zona (CUCINA) nella posizione che era quella da ultima concessione autorizzata.

PIANO SOTTOTETTO

- Dovrà essere eliminato il vano identificato come *W.C.* (identificazione STATO DI FATTO).

Il Vano W.C. dovrà essere smantellato così da riportare il sottotetto ad unico ambiente di sgombero/soffitta come da ultima concessione autorizzata (ove non sussistono indicazioni di vani poiché mancante la tavola sottotetto).

Tale vano infatti, ove ad oggi sono presenti vaso bidet e doccia, non potrà essere accostabile a locale lavanderia.

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²
PIANO INTERRATO		
Locale di sgombero/Magazz.	58,15	48,60
PIANO TERRA		
Abitazione	80,65	68,55
Portico	/	14,30
PIANO PRIMO		
Abitazione	76,15	63,45
Terrazzo	/	18,90
PIANO SOTTOTETTO		
Soffitta	95,00	81,85

- Foglio 31, Particelle 4705 Sub 9
Piano INTERRATO
GARAGE

DIFFORMITÀ SANABILI

PIANO INTERRATO

- Diversa sagoma del Piano che presenta una minore volumetria.
- Divisione (mediante Pratica Edilizia in Sanatoria) degli ambienti per come identificati nello STATO DI FATTO così da identificare e ridimensionare il vano garage rispetto al subalterno **Sub 10** (abitazione).
- Apertura finestrata realizzata e non presente nello stato di fatto, salvo VERIFICA STATICA secondo normativa.

Oggi tale apertura (di piccola entità) viene ipotizzata sanabile ma tale giudizio può rendersi effettivo solo dopo l'intervento di un ingegnere che ne verifichi l'idoneità a livello strutturale.

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²
PIANO INTERRATO		
Garage	18,15	15,65

- Foglio 31, Particelle 3608 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)
Piano TERRA
CORTE ESCLUSIVA al Fg. 31 part. 4705 sub. 10

Urbanisticamente non vi è nulla da segnalare per la suddetta particella. Tale Area RISULTA ASSENTE poiché ancora censita nel Catasto Terreni invece di essere accorpata nella scheda di accatastamento dell'immobile di appartenenza **Fg. 31 part. 4705 sub. 10**.

Tale corte infatti, NELLO STATO DEI LUOGHI, risulta essere inclusa nell'area privata a ridosso del **Fg. 31 part. 4705 sub. 10** (proprietà PRIVATA e facente parte del bene oggetto di pignoramento) che, se pur classificabile come area privata piastrellata, risulta ancora inserita nel **NCT fg. 31 part. 3608 come seminativo Arboreo**. Detta area potrà essere inserita nella SANATORIA atta a regolarizzare lo stato dei luoghi ed infine accatastata con il Fg. 31 part. 4705 sub. 10 (appartamento) come Corte Esclusiva.

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²
PIANO TERRA		
Corte esclusiva	/	89,50

- Foglio 31, Particelle 3610 (ATTUALMENTE SEMINATIVO ARBOREO NEL NCT)
Piano TERRA
CORTE COMUNE – Bene Comune Non Censibile

Urbanisticamente non vi è nulla da segnalare per la suddetta particella. Tale corte risulta comune a due dei quattro alloggi presenti dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetti di pignoramento e, se pur classificabile come vialetto piastrellato, risulta ancora inserito nel ***NCT fg. 31 part. 3610 come seminativo Arboreo. Una volta completata la SANATORIA atta a regolarizzare lo stato dei luoghi, tale area potrà essere regolarizzata ed inserita nel NCEU come Bene Comune Non Censibile.***

	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²
PIANO TERRA		
Corte Comune BCNC	/	20,70

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

QUOTA ½ Comune di Vasto - Foglio 31, particella 4705 sub 10

QUOTA ½ Comune di Vasto - Foglio 31, particella 4705 sub 9

QUOTA ½ Comune di Vasto - Foglio 31, particella 3608

QUOTA ¼ Comune di Vasto - Foglio 31, particella 3610

Euro 151.833,50

(Euro Centocinquantunomilaottocentotrentatre/50)

18) *Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza di ordinanza e dell'avviso di vendita e, le giustificazioni di spesa (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.);*

Le fotografie di ciascun bene, sia esterne che interne, sono da ricercarsi nella presente Relazione dalla pag. 59 alla pag. 95.

Vedasi "Spese sostenute" – **Allegato "l"**

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, dando atto a questo G.E.;*

Tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c. sono state inviate nei termini stabiliti.

Si precisa che l'invio cartaceo al *Debitore* è composto della sola Relazione Tecnica di stima, gli Allegati sono disponibili presso la cancelleria competente del Tribunale di Vasto.

Vedasi "Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c."

– **Allegato "m"**

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

Vedasi "Copia Relazione con mascheramento dati sensibili" – **Allegato "n"**

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestivamente 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 della vacanza e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste c.p.c.;*

Detto CTU non ritenendo necessarie proroghe per il termine di deposito, invia nei tempi prestabiliti dal G.E. Dott. Tommaso David, la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Stima dei beni pignorati – Es. Imm. 22/2023 RGE con relativi Allegati.

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

L'unico bene oggetto di pignoramento di cui necessita APE (Attestato di Prestazione Energetica) risulta essere l'appartamento identificato come **Foglio 31, Particelle 4705 Sub 10.**

Detto CTU non potendo predisporre tale APE poiché impossibilitato causa difformità in essere, ritiene che una volta regolarizzato ogni tipo di vizio sanabile, e riportato invece allo STATO DI PROGETTO tutto ciò urbanisticamente non permesso, il nuovo acquirente potrà far stilare (a chiusura della pratica di Sanatoria) il predetto certificato.

23) *Verifichi che 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*

Tutti i beni oggetto di pignoramento, per quanto si è potuto verificare, non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

7. CONCLUSIONE

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente Relazione che si compone di n. 102 pagine (dattiloscritte e rilievo fotografico) più relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Vasto lì, 25 MARZO 2024

Il CTU

Arch. Raffaele Silveri



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

