

Arch. **MARIANNA CARICHINO**
via F.P. Michetti 37 - VASTO (CH)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel/fax +39 0873 365382 +39 333 5270703
arch.carichino@gmail.com
marianna.carichino@archiworldnec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE IMMOBILIARE
N. RUOLO G.E. 20/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
DATI SENSIBILI OSCURATI**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARICHINO MARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6282a2cd70f93a8bddea21c7376cef66



TRIBUNALE DI VASTO
Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 20/2024

Promossa da

sede in
via

rappresentata da

sede in

rappresentata da

Avv. ROBERTO CAVALLONE
 Corso Crimea, 69 – 15121 Alessandria

nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a Xxxx il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX

Residente in Xxxxx_ via Xxxxx n. x – 6xxxx Xxxxx (XX)

Giudice dell'Esecuzione Dott. TOMMASO DAVID

**RAPPORTO DI STIMA DEL
 COMPENDIO IMMOBILIARE**

Vasto, lì 16.09.2024

Il C.T.U.

ARCH. MARIANNA CARICHINO



NOMINA

09.04.2024

ACCETTAZIONE INCARICO

09.04.2024

GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO

90

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

22.05.2024

DATA DI SCADENZA TERMINI

22.08.2024

ISTANZA DI PROROGA (30GIORNI) _ CONCESSIONE

22.08.2024

DATA DI SCADENZA TERMINI RINNOVATA

22.09.2024

UDIENZA AUTORIZZAZIONE VENDITA

27.09.2024



TRIBUNALE DI VASTO

III.mo Giudice Esecuzioni Immobiliari

PREMESSA

Con ATTO DI PRECETTO notificato in data 02.01.2024 al signor XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di proprietario, la [REDACTED] ingiungeva di pagare la somma specificata nel precetto ed ammontante a complessivi € 28.061,47 oltre al rimborso delle spese legali e ogni altra successiva occorrenza e accessori come per legge.

La pretesa da parte della [REDACTED] è fondata su Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] notaio [REDACTED] nella sede di [REDACTED].

Con ATTO GIUDIZIARIO da UNEP Tribunale di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio [REDACTED], è stato emesso ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di [REDACTED] in data [REDACTED] al Registro Generale n. [REDACTED] e al Registro Particolare n. [REDACTED] con cui [REDACTED] S.R.L. (C. [REDACTED]) per [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentata da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) si sottoponeva a pignoramento la porzione immobiliare di piena proprietà, per cui la parte procedente richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà della parte esecutata consistenti in:

- Unità immobiliare sita in Furci (CH) via Piave n. 1 e precisamente *Unità in corso di Definizione* piano secondo, riportata al N.C.E.U. Fg. 20, P.IIa n. 635 sub. 4
- Unità immobiliare sita in Furci (CH) via Piave n. 1 e precisamente *Rimessa* piano terra, riportata al N.C.E.U. Fg. 20, P.IIa n. 635 sub. 1



Accedendo a tale richiesta, nell'udienza del 09/04/2024 la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto la sottoscritta arch. Marianna CARICHINO che, accettando l'incarico in data 9 aprile, ha accolto i quesiti testualmente di seguito trascritti:

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

b) Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n°6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.

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

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

4) Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione e il valore dell'area di sedime;

7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9) Nell'ipotesi di comunione 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 indicazioni 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 procedure di rilascio ed i relativi termini. *Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.*

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e 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 dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dal art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

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

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

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

23) Verifichi se gli immobili sino 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.

INDAGINI PERITALI

Il nominato custode Avvocato Katia Palusci si è occupato della Comunicazione di accesso presso gli immobili pignorati alle parti alla data del 06.05.2024 rinviata su richiesta dell'esecutato al 08.05.2024 in occasione della quale eseguiva l'accesso il solo custode in quanto la sottoscritta è stata impossibilitata a parteciparvi per improvvisi impegni familiari. Nella stessa sede di sopralluogo, il custode fissava data di Inizio delle Operazioni Peritali per la sottoscritta (*allegato 1*).

Sopralluogo n. 1 in data 22 maggio mi sono recata al n. 1 di via Piave in Furci per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto sono presenti la signora Xxxxxx Xxxxxx quale madre dell'esecutato, il signor Xxxxxx Xxxxxx nelle vesti di amico di famiglia e l'architetto Xxxx Xxxxxx nelle vesti del mio accompagnatore. Ho eseguito i rilievi metrici e fotografici degli immobili:

- il bene identificato al sub 4 risponde ad un immobile in corso di definizione, con destinazione residenziale. Il suo accesso avviene tramite corpo scala comune al fabbricato ma con rampa non definita con gradini abbozzati dalla posa di mattoni

su piano inclinato in cemento con partenza dal piano primo. La futura abitazione ha una pertinenza rispondente al piano sottotetto non accessibile.

Il bene identificato al sub 1 garage al piano terra è accessibile dal piano strada.

Mi sono riservata ulteriori accessi per eventuali approfondimenti (*allegato 2*).

ISTANZA AL G.E.

In data 27.06.2024 nella breve relazione inviata al G.E. ho illustrato lo stato dei luoghi dell'immobile rispondente all'autorimessa, mettendo in evidenza la difformità dell'esistente con la planimetria catastale. Ho chiesto autorizzazione alla variazione planimetrica catastale, ricevendone autorizzazione in data 8 luglio (*allegato 3*).

INDAGINI PRESSO UFFICI

In data 24.04.2024 inviavo all'ufficio Tecnico del comune di Furci un'Istanza di accesso agli atti via pec (protocollo [REDACTED]).

Contattata da un funzionario, ho ottenuto appuntamento per la data del 2 maggio, recandomi presso l'ufficio urbanistica per esaminare le pratiche presenti e trarre copia della documentazione ritenuta utile allo svolgimento del mio lavoro (*allegato 4*).

In data 16.07.2024 inviavo richiesta formale di verifica dell'esistenza degli usi civici (*allegato 19*).

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 della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1 agosto al 15 settembre di ogni anno e che si applica al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

L'esecuzione immobiliare che dà origine alla presente è la N. 20/2024 R.G.E. Immobiliare.

La procedura esecutiva ha come oggetto la valutazione dei beni, indicati in tabella, che ha assoggettato a pignoramento:

✓ COMPENDIO IMMOBILIARE

SCHEMA RIEPILOGATIVO ELENCO IMMOBILI PIGNORATI						
PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. N.	IMMOBILE	FOGLIO	PART.	SUB.	QUOTA PIGNORATA	ESECUTATO (TRASCRIZIONE CONTRO)
FURCI – via Piave n. 1						
20/2024	. UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE	20	635	4	1/1	XXXXXXXXX XXXXXXXXX
20/2024	. AUTORIMESSA	20	635	1	1/1	XXXXXXXXX XXXXXXXXX

✓ COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva immobiliare oggetto della presente, si evince che gli **immobili**, al momento del pignoramento, risultavano appartenere alla seguente ditta:

XXXXXXXXX XXXXXXXXX
Nato a Xxxx il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXX
Residente in via Xxxx n. X – Xxxx Xxxx (xx)
Proprietà 1/1

E trattasi di

1. *Unità in corso di Definizione* sita nel comune di Furci
N.C.E.U. Fg. n. 20 P.lla 635 sub 4
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
2. *Autorimessa* sita nel comune di Furci
N.C.E.U. Fg. n. 20 P.lla 635 sub 1
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*

A nome del soggetto esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX, nell'elenco delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria (*allegato 5*) risulta:

- N. 1. TRASCRIZIONE A *FAVORE* del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] da P.U. [REDACTED] Repertorio [REDACTED]

ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA per gli immobili siti in Furci oggetto della corrente E.I. (*allegato 6*)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
 2. Annotazione nn. [REDACTED] del [REDACTED] Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
- N. 2. TRASCRIZIONE *CONTRO* del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED] da P.U. Unep Tribunale di Vasto Repertorio [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili siti in Furci oggetto della corrente E.I. (*allegato 7*)

L'Ispezione Ipotecaria ordinaria effettuata per l'immobile oggetto della procedura riporta anche le seguenti formalità (*allegato 8*):

- N. 1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED] da P.U. [REDACTED]

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

- N. 2. ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED] da P.U. [REDACTED] Repertorio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (Erogazione a saldo)



- N. 4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED] da P.U.
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto Repertorio [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- N. 5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED] da P.U.
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED]

Il signor XXXXXXXX XXXXXXXX è divenuto proprietario per la quota di 1/1 degli immobili a seguito di *DONAZIONE* da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX (C. F. XXXXXXXXXX) e da XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) ciascuno per la quota di ½. L'atto di donazione è stato rogitato dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] con numero di Repertorio [REDACTED] e Raccolta [REDACTED] trascritto il [REDACTED] al Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

I signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX hanno acquistato gli immobili con atto di *COMPRAVENDITA* del notaio [REDACTED] in data [REDACTED] con numero di Repertorio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] al Registro Generale n. [REDACTED] e Registro Particolare [REDACTED] da XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) e da XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) ciascuno per la quota di 1/3.

Circa la completezza della documentazione in atti e per quanto di competenza si rileva che, sulla scorta della documentazione a disposizione, quanto accertato, e quanto dichiarato nella certificazione notarile a firma della Dottor [REDACTED] in [REDACTED] Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [REDACTED] la stessa sembra essere completa (*allegato 9*).

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.

In risposta al presente quesito, di seguito, si riportano intestatari, formalità e identificativi catastali degli immobili intestati a:

XXXXXXXX XXXXXXXX

Nato a XXXX il xx.xx.xxxx

Cod Fisc XXXXXXXXXX

Residente in via XXXX n. x – xxxxx XXXX (XX)

proprietà 1/1 degli immobili:

1. *UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE* _ Comune di Furci, N.C.E.U. Fg. 20 P.III 635 sub. n. 4 – insiste su terreno P.III 635

in Atto Notarile del _____ rogato dal Notaio _____
R.P. _____, rep n. _____ trascritto in data _____ R.G. _____

2. *AUTORIMESSA* _ Comune di Furci, N.C.E.U. Fg. 20 P.III 635 sub. n. 1 – insiste su terreno P.III 635

Atto Notarile del _____ rogato dal Notaio _____
R.P. _____, rep n. _____ trascritto in data _____ R.G. _____

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. _____ del _____ - Registro Generale n. _____ Registro Particolare n. _____* a favore della società _____ sede in _____ Cod. Fisc. _____ (Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del _____ Rep. n. _____).

• **Ipoteca Volontaria** N. _____ del _____ _concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di _____ sede di _____ Cod. Fisc. _____ 3 de _____ 20 _____ Registro Generale n. _____ Registro Particolare n. _____ contro XXXXXX XXXXXX C.F.

XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di comunione legale.

Atto a Rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED]

Capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00

Tanto si evince dall'elenco sintetico delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 08/05/2024 e dalla nota di trascrizione del Pignoramento Immobiliare (*allegati 5, 7*).

→ Dall'ispezione ipotecaria effettuata sugli immobili risultano inoltre le seguenti formalità (*allegato 8*):

○ **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di [REDACTED] dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, del [REDACTED] - **Registro Generale n.** [REDACTED] - **Registro Particolare n.** [REDACTED] (Pubblico Ufficiale Giudiziario [REDACTED] o Rep. [REDACTED] del [REDACTED]).

○ **Revoca Atti soggetti a Trascrizione** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di [REDACTED] dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, del [REDACTED] - **Registro Generale n.** [REDACTED] - **Registro Particolare n.** [REDACTED] (Formalità di riferimento: trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]).

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

Dalla documentazione allegata alle procedure esecutive immobiliare oggetto della presente, si evince che gli immobili, al momento del pignoramento, risultavano appartenere a:

XXXXXXXX XXXXXXXX

Nato a Xxxx il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXX

Residente in via Xxxx n. x – xxxx XXXXX (XX)

→ Unità in corso di definizione sita nel Comune di Furci, Fg. 20 - P.la 635 sub. 4 - CAT. F/4 – via Piave, 1 piano 2

diritto di proprietà 1/1

→ Autorimessa sita nel Comune di Furci, Fg. 20 - P.la 635 sub. 1 - CAT. C/6 – classe 3, consistenza 54 mq _ Superficie totale 66 mq via Piave, piano T

diritto di proprietà 1/1

Il signor XXXXXXXX XXXXXXXX è divenuto proprietario per la quota di 1/1 degli immobili a seguito di [redacted] da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX (C. F. XXXXXXXXXX) e da XXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) ciascuno per la quota di 1/2. L'atto di [redacted] è stato rogitato dal Notaio [redacted] in data [redacted] 8 con numero di Repertorio [redacted] e Raccolta [redacted] e trascritto il [redacted] al Registro Generale [redacted] e Registro Particolare [redacted]

I signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno acquistato gli immobili con atto di *COMPRAVENDITA* del notaio [redacted] in data [redacted] con numero di Repertorio [redacted] e trascritto il [redacted] al Registro Generale n. [redacted] e Registro Particolare [redacted] da XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) e da XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) ciascuno per la quota di 1/3 (allegato 9).

Dai controlli effettuati, non si sono rilevate omissioni fiscali.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

A seguito di indagine catastale di tipo storico è emerso che, nei vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento, gli identificativi catastali degli immobili pignorati hanno subito delle variazioni che qui di seguito vengono descritte:

N.C.E.U. COMUNE DI FURCI FG 20 P.LLA 635 SUB 4

N.C.T. COMUNE DI FURCI FG 20 P.LLA 635 (allegato 10)

- L'impianto meccanografico alla data del 06/12/1974 riporta i seguenti dati identificativi e di classamento dell'immobile:
 - Comune di Furci (D823) Fg. 20, P.la 635 - Redditi: Dominicale € 0,79 £ 1.530
 - Agrario € 0,52 £ 998 - Qualità *Semin Arbor*, classe 01 - Superficie mq 133

L'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXXXX)

- In data 11/11/1974 è registrato il TIPO MAPPALE con pratica n. 200342 in atti dal 14/09/2000 n. 51.1/1974 la particella di superficie pari a mq 152 ha destinazione di ENTE URBANO.

Con la variazione catastale sono stati variati/soppressi altri immobili non specificati nella documentazione rinvenuta.

Annotazioni: Variato con le strade fg. 20

L'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXXXX)

N.C.E.U. COMUNE DI FURCI FG. 20 PLLA. 635 SUB 4 (allegato 11)

- In data [REDACTED] è stata presentata variazione per UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] n. [REDACTED].
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.la 635 sub 4 – Categoria F/4 – consistenza 0 mq
 - Via Piave n. 1 – piano 2

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXX) *proprietà 1/3*
 - XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXX) *proprietà 1/3*
 - XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXX) *proprietà 1/3*
- Con atto del [REDACTED] è avvenuta la COMPRAVENDITA per notaio [REDACTED] sede di [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] trascrizione n. [REDACTED]

La variata situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXX) *proprietà 1/2 In regime di comunione dei beni*
- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Furci il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXX) *proprietà 1/2 In regime di comunione dei beni*

L'immobile ha conservato i dati identificativi e di classamento:

- Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.Ila 635 sub 4 – Categoria F/4 – consistenza 0 mq
Via Piave n. 1 – piano 2

- Con atto del [REDACTED] per atto di P. ufficiale notaio [REDACTED] sede di [REDACTED] ([REDACTED] è avvenuta la [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] nota presentata con modello unico n. [REDACTED] Reparto P.I. di [REDACTED] atti dal [REDACTED]

La variata situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXX) *proprietà 1/1*

L'immobile ha i dati identificativi e di classamento:

- Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.Ila 635 sub 4 – Categoria F/4 – consistenza 0 mq
Via Piave n. 1 – piano 2

- In data [REDACTED] è stata effettuata una VERIFICA DELLO STATO ATTUALE U.I. con pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED])
annotazioni: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
prot. N. [REDACTED]

L'immobile ha confermato i dati identificativi e di classamento.

Le variazioni fin qui elencate hanno portato ai dati identificativi e di classamento odierni:

Comune di Furci (D823) Fg. 20, P.Ila 635 sub 4 _ Cat. F/4
Via Piave n. 2 Piano 2

Il bene è intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx
C.F. XXXXXXXXX
residente in via XXXX, x - XXXX (XX)
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

N.C.E.U. COMUNE DI FURCI FG. 20 PLLA. 635 SUB 1 (allegato 12)

- In data 09.12.1974 a seguito di FRAZIONAMENTO del sub n. 2 particella 341, l'immobile ha assunto identità catastale nella particella n. 635 sub n 1 FRAZIONAMENTO in atti dal 28.10.1996 _ n. 514.1/1974
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.lla 635 sub 1 – Categoria C/6 – classe 3 consistenza 54 mq
 - Via Piave – piano T
 La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXX FU XXXXXX nato a Xxx il 1x.xx.xxxx

proprietà 1/1

- Con atto del [REDACTED] è avvenuta la [REDACTED] per notaio [REDACTED] sede di [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrazione n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] Donazioni Voltura n. [REDACTED] in atti da [REDACTED]
La variata situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXX nato a Xxx il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXX)

proprietà 1/1

L'immobile ha conservato i dati identificativi e di classamento:

- Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.lla 635 sub 1 – Categoria C/6 – classe 3 consistenza 54 mq _ Rendita £ 140
- Via Piave – piano T

- In data [REDACTED] con [REDACTED] A [REDACTED] (E) UR sede di [REDACTED] _ registrazione Volumi n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] Succ. XXXXXXXX XXXXXX Voltura n. [REDACTED]
La variata situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Xxx il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXX)

proprietà 1/3

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXX)

proprietà 1/3

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXX)

proprietà 1/3

L'immobile ha conservato i dati identificativi e di classamento:

- Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.lla 635 sub 1 – Categoria C/6 – classe 3 consistenza 54 mq _ Rendita £ 140
- Via Piave – piano T

- In data 01.01.1992 è stata introdotta la VARIAZIONE DEL PIANO TARIFFARIO per cui sono variati i dati di classamento che portano ad un'identificazione dell'immobile:
 - Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.lla 635 sub 1 – Categoria C/6 – classe 3 consistenza 54 mq _ Rendita £ 264.600 € 136,65
 - Via Piave – piano T

- Con atto del [REDACTED] avvenuta la COMPRAVENDITA per notaio [REDACTED] sede di [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] in atti da [REDACTED] trascrizione n. [REDACTED]

La variata situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXX)
proprietà ½ In regime di comunione dei beni
- XXXXXX XXXXXX nata a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXX)
proprietà ½ In regime di comunione dei beni

L'immobile ha conservato i dati identificativi e di classamento:

- Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.IIa 635 sub 1 – Categoria C/6 – classe 3
consistenza 54 mq _ Rendita £ 264.600 € 136,65
Via Piave – piano T

- Con atto del 11.10.2008 per atto di P. ufficiale notaio Camillo Litterio sede di Vasto (CH) è avvenuta la DONAZIONE repertorio n. 158062 nota presentata con modello unico n. 16974.1/2008 Reparto P.I. di Chieti in atti dal 13/11/2008

La variata situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx (C.F. XXXXXXXXXX)
proprietà 1/1

L'immobile ha i dati identificativi e di classamento:

- Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.IIa 635 sub 4 – Categoria C/6 – classe 3 –
consistenza 54 mq _ Rendita £ 264.600 € 136,65
Via Piave – piano T

- In data [REDACTED] sono stati introdotti i dati di superficie in base alla planimetria presentata in [REDACTED] prot. N. [REDACTED]

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di FURCI (D823) Fg. 20, P.IIa 635 sub 1 – Categoria C/6 – classe 3 –
consistenza 54 mq - Superficie totale mq 66 _ Rendita £ 264.600 € 136,65
Via Piave – piano T
Gli intestatari rimangono immutati.

Le variazioni fin qui elencate hanno portato ai dati identificativi e di classamento odierni:

Comune di Furci (D823) Fg. 20, P.IIa 635 sub 1 _ Cat. C/6 classe 3 _
consistenza 54 mq - Superficie totale mq 66 _ Rendita € 136,65
Via Piave, Piano T

Il bene è intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx
C.F. XXXXXXXXXX
residente in via XXXX, x - xxxx (xx)
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

4) Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

BENE 1 Lo stato dei luoghi del bene corrispondente al sub 4 non ha possibilità di confronto con la planimetria catastale essendo esso un'unità in corso di definizione e dunque ancora registrato con pianta catastale.

BENE 2 Dal confronto dello stato dei luoghi dell'immobile con la corrispondente e corrente PLANIMETRIA CATASTALE è stata riscontrata difformità nel bene identificato al sub n. 1 rispondente al garage:

L'immobile al piano terra, allo stato di fatto, si presenta rispondente alla planimetria catastale nei confini con la strada pubblica e altro fabbricato ma differisce per le bucatore esterne, separazione dall'unità immobiliare del fabbricato (sia per tramezzi che per comunicazione diretta _ accessi) così come si evince dai seguenti allegati:

allegato 13 _ Planimetria catastale p.lla 635 sub 1

allegato 14 _ Planimetria Stato di fatto - catastale p.lla 635 sub 1

In data 27.06.2024 inoltravo relazione al G.E. documentando e descrivendo le difformità riscontrate, chiedendo autorizzazione alla variazione catastale (*allegato 3*).

La variazione catastale è stata effettuata in data 18.07.2024 (*allegato 15*).

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.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica degli immobili di cui si tratta, da accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furci, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie (*allegato 16*):

- o LICENZA EDILIZIA N. [REDACTED] rilasciato a XXXXXXXX XXXXXXXX il [REDACTED] per sopraelevazione del fabbricato;
- o CONCESSIONE EDILIZIA N. [REDACTED] rilasciato a XXXXXXXX XXXXXXXX il [REDACTED] per variante prospettica;
- o PERMESSO DI COSTRUIRE N. [REDACTED] rilasciato a XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] per rifacimento solaio di copertura e completamento interno del piano secondo.

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; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione e il valore dell'area di sedime.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la corrispondente documentazione dei progetti approvati per i beni inerenti la procedura, sono state riscontrate le situazioni di seguito presentate:

- Unità Immobiliare 1: ABITAZIONE Fg. 20 p.lla 635 sub 4 piano secondo e pertinenza sottotetto praticabile e non abitabile

Dal sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità tra il progetto approvato e lo stato di fatto (*allegati 17 e 18*).

Il bene non abitabile è correttamente censito in catasto in categoria catastale F4 (in corso di definizione)

Rispetto a quanto autorizzato con [REDACTED] sono state rilevate lievi modifiche al piano sottotetto e precisamente la realizzazione di un lucernaio e di una finestra sul prospetto laterale

– cfr documentazione fotografica e allegati 16, 17, 18

- Unità Immobiliare 2: GARAGE Fg. 20 p.lla 635 sub 1 piano terra

Da un confronto tra lo stato di fatto, rilevato nel sopralluogo, quanto autorizzato con Licenza Edilizia n. [REDACTED], e quanto dichiarato nella planimetria catastale (datata [REDACTED]) sono emerse delle difformità.

Nella L.E. al piano terra è indicato un vano unico, mentre allo stato attuale è frazionato e non comunicante con il vano scala (*allegato 16*)

Dal confronto con la planimetria catastale, come già descritto nel **quesito 4**), risulta differente il muro di confine con l'altra U.I., inoltre la comunicazione con il vano scala non è presente così come la porta di uscita su via 4 novembre e la finestra-luce su via Piave (*allegati 13-14*).

→ Schematizzando: dal confronto delle planimetrie oggetto di pratiche edilizie assentite con lo stato dei luoghi e con l'accatastamento, sono state riscontrate delle difformità :

- L'**autorimessa** al piano terra, allo stato di fatto, non risulta conforme né con l'accatastamento presentato in data [REDACTED] né con il progetto approvato con L.E. N. [REDACTED] rilasciato il [REDACTED]. L'U.I. è stata frazionata in n. 2 U.I. L'autorimessa risulta separata dall'altra con dei muri divisorii. Anche



la finestra sul prospetto laterale è stata murata. (allegati 16-17-22).

→ In data 18/07/2024 è avvenuta la variazione catastale che ha aggiornato la planimetria catastale allo stato di fatto (allegato 15).



- Il **piano abitativo** non presenta incongruenze con l'ultimo progetto assentito mentre la pertinenza esclusiva del piano **sottotetto**, praticabile e non abitabile, non risulta conforme con quanto autorizzato con C.E. n. [REDACTED] rilasciato il [REDACTED] in quanto sono stati realizzati un lucernaio e una finestra sul prospetto laterale.



Di seguito le opere e i titoli abilitativi necessari al raggiungimento della REGOLARITÀ URBANISTICA:



UNITÀ IMMOBILIARE 1: per sanare gli abusi rilevati nel piano sottotetto occorre presentare una CILA a sanatoria _ le aperture realizzate senza alcun permesso non hanno interessato le parti strutturali del fabbricato.



UNITÀ IMMOBILIARE 2: per sanare gli abusi rilevati nel piano terra_ autorimessa occorre presentare una CILA a sanatoria _ frazionamento, aperture e chiusure di finestre.

È POSSIBILE PRESENTARE UN'UNICA PRATICA A SANATORIA PER I DUE BENI

- C.I.L.A. a sanatoria *art. 6 bis D.P.R. 380/01 s.m.i.*
 - diritti amministrativi - comune di Furci € 52,00
 - Spese Tecniche € 800,00 oltre IVA e Cassa (€ 215,04)
 - Sanzione Pecuniaria € 1.000,00

Totale € 2.067,04



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.

Dalle ricerche effettuate sul portale S.I.T. - Sistema Informativo Territoriale ho riscontrato che i beni interessati da procedura risultano liberi da gravame di canone; per averne certezza, in data 16 luglio ho inviato una pec con quesito di verifica all'ufficio comunale preposto (con sollecito del 2 settembre), ricevendo risposta in pari data (*allegato 19*)

→ La mail di risposta riporta che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, cui appartengono i beni oggetto di procedura, è gravato da uso civico, negli anni non ci sono state richieste di affrancazione e non sono stati effettuati dei pagamenti di canone (*allegato 20*).

→ Da verifiche si evince che il diritto sul bene dell'esecutato è di proprietà.

Ho richiesto telefonicamente chiarimenti e indicazioni sull'argomento al responsabile del servizio, ma essendo le risposte state scarse nei contenuti, mi sono rivolta agli *Uffici civici e tratturi dell'Aquila* presso la *Regione Abruzzo* che mi hanno rapportato di una Verifica demaniale del 2002 nel comune di Furci e la rassicurazione di un iter in linea con la Legge Regionale di riferimento.

La legittimazione, che avrebbe eliminato l'uso civico, si sarebbe dovuta richiedere prima della costruzione, ad oggi si può fare richiesta di mutamento di destinazione d'uso (palesemente il terreno non esplica più la natura dell'uso civico).

La L.R. 3 marzo 1988 n. 25 *Norme in materia di usi civici e gestione delle terre civiche - Esercizio delle funzioni amministrative* è il riferimento normativo.

La Sentenza della Corte costituzionale n. 119/2023 ha ritenuto valide le vendite di beni immobili gravati 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.

Gli immobili non fanno parte di un condominio costituito, non esistono spese fisse di gestione e manutenzione.

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 indicazioni della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Sulla scorta della documentazione in possesso e di quanto potuto accertare, si riferisce che gli immobili oggetto di procedura:

- *Unità in corso di definizione - N.C.E.U. Comune di Furci (CH) Fg. 20 P.lla 635 sub 4*
- *Autorimessa - N.C.E.U. Comune di Furci (CH) Fg. 20 P.lla 635 sub 1*

alla data del pignoramento sono risultati di proprietà di

XXXXXXXX XXXXXXXX
 Nato a XXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXX
 Residente in XXXX_ via XXXX n. x – xxxx XXXX (xx)

per la quota di 1/1

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.

Sulla scorta della documentazione ipocatastale disponibile nel fascicolo e dalle mie indagini risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili pignorati (allegati 5, 7, 8, 9):

- *Unità in corso di definizione _ via Piave n. 1 - piano secondo*

N.C.E.U. Comune di Furci (CH) Fg. 20 P.IIIa 635 sub 4

- *Autorimessa _ via Piave - piano terra*

N.C.E.U. Comune di Furci (CH) Fg. 20 P.IIIa 635 sub 1

In capo a

❖ XXXXXXXX XXXXXXXX

Nato a XXXX il xx.xx.xxxx

Cod Fisc XXXXXXXXXX

Residente in XXXXX_ via XXXX n. x – xxxx XXXX (xx)

proprietà 1/1

1. Ipoteca Volontaria N. [REDACTED] del [REDACTED] concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] del [REDACTED] Registro Generale n. [REDACTED] e Registro Particolare n. [REDACTED]

Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato _ Immobili siti in Furci (CH) a Rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] contro XXXXXX XXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXX ognuno per ½ del diritto di proprietà, in regime di comunione legale.

Capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00

2. Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED] Registro Generale n. [REDACTED]

Registro Particolare n. [REDACTED] a favore della società [REDACTED], sede in [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] a favore della [REDACTED], sede di [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
 contro XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXX

3. Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *del [REDACTED] - Registro Generale n. [REDACTED] - Registro Particolare n. [REDACTED]* a favore della [REDACTED]
 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] sede di [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] contro XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

4. Revoca Atti soggetti a trascrizione trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *del [REDACTED] - Registro Generale n. [REDACTED] - Registro Particolare n. [REDACTED]* a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED]
 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nata a XXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXX

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

L'immobile corrispondente al sub 4 – unità in corso di definizione non è utilizzato poiché in corso di definizione.

L'immobile corrispondente al sub 1 – autorimessa è occupato e utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

Alla luce di quanto riportato nei punti precedenti, si procede alla vendita attraverso la formazione di **un** LOTTO DI VENDITA per i beni immobili oggetto di procedimento.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare situata nel Comune di FURCI, via Piave:

- Unità in corso di definizione riportato al N.C.E.U. al Fg. 20 – P.lla n. 635 sub. n. 4 - CAT. F/4 – via Piave n. 1 – Piano Secondo
- Autorimessa riportata al N.C.E.U. al Fg. 20 – P.lla n. 635 sub. n. 1 - CAT. C/6 – classe 3 – consistenza 54 mq – superficie totale mq 66 – Rendita € 136,65 via Piave – Piano Terra

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **IPOTECA VOLONTARIA** _ concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] del [REDACTED] 5 Registro Generale n. [REDACTED] Registro Particolare n. [REDACTED]
 - Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato _ Immobili siti in Furci (CH) a Rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] nei confronti di XXXXXX XXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXX ognuno per ½ del diritto di proprietà, in regime di comunione legale.
- Importo Capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED] - Registro Generale n. [REDACTED] - Registro Particolare n. [REDACTED]* a favore della società [REDACTED] sede in [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] nei confronti di XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXX
 - Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *del [REDACTED] - Registro Generale n. [REDACTED] - Registro Particolare n. [REDACTED]* a favore della [REDACTED] sede in [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] nei confronti di XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà
 - Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *del [REDACTED] - Registro Generale n. [REDACTED] - Registro Particolare n. [REDACTED]* a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] nei confronti di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nata a XXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXX
 - Formalità di Riferimento del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]

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 ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del valore del lotto è stato adottato il CRITERIO COMPARATIVO della STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO tenendo anche conto del coefficiente di merito C_m secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008.

I dati ricavati sono elaborati e messi in relazione con un'analisi della zona e la situazione del mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

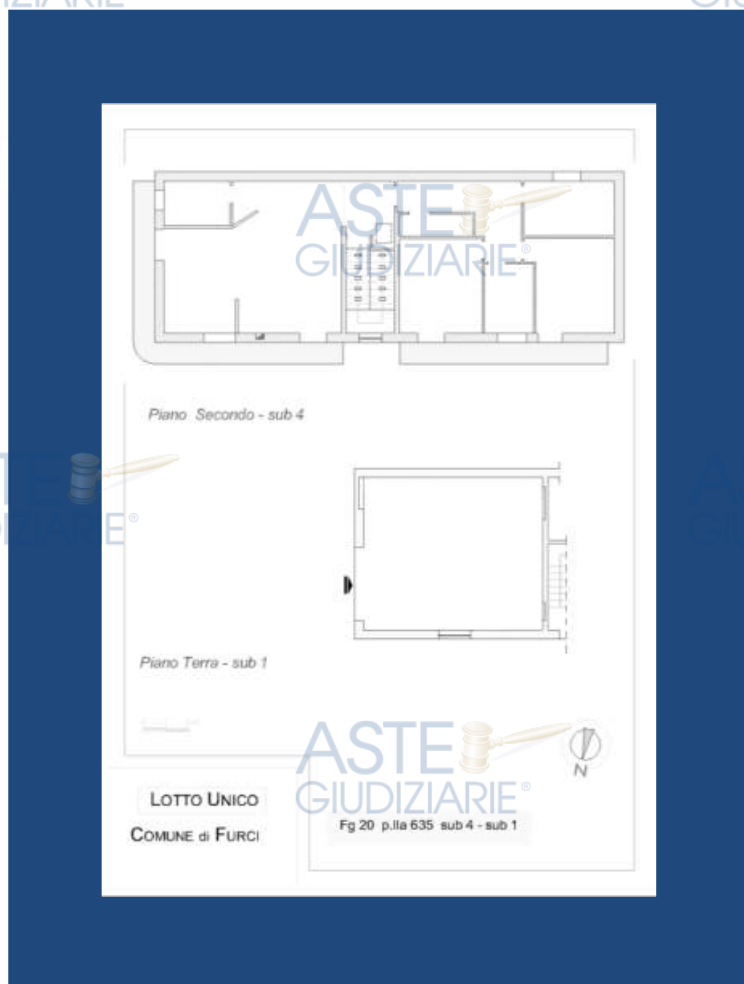
UNITÀ IN CORSO DI
DEFINIZIONE
PIANO SECONDO
E
AUTORIMESSA
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI FURCI
VIA PIAVE N. 1

N.C.E.U. FG. 20
P.LLA N. 635
SUB. N. 4 E 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità in corso di Definizione al Piano Secondo in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Furci, via Piave n. 1

unità immobiliare riportata al N.C.E.U.:

- Fg. 20 – P.lla n. 635 sub. n. 4 - CAT. F/4 –

Autorimessa al Piano Terra in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Furci, via Piave

unità immobiliare riportata al N.C.E.U.:

- Fg. 20 – P.lla n. 635 sub. n. 1 - CAT. C/6 - Classe 3 - Consistenza 54 m² – Superficie Catastale Totale m² 62 - Rendita €. 136,65

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un *Immobile in corso di definizione con destinazione* RESIDENZIALE al piano secondo appartenente a un fabbricato di tre piani fuori terra in aggiunta ad un piano sottotetto ed un'Autorimessa al piano terra (allegato 21). Gli immobili appartengono ad un fabbricato privato ubicato nel centro del paese.

Il fabbricato, ubicato angolarmente su via Piave e su via IV novembre, è completo nelle finiture delle facciate: i prospetti sono intonacati in tinta color giallo ocre con cornici in listelli di mattoni ed angolo rivestito in pietra.

L'UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE futura ABITAZIONE è accessibile dal vano scala comune che è definito e rifinito fino al primo piano.

Al piano primo si trova l'immobile rispondente al sub n. 3 _ al pianerottolo non è visibile il vano scala che porta al piano superiore poiché esso risulta occultato da una porta in legno attraverso cui si accede per salire al piano superiore ove è ubicato l'immobile rispondente al sub 4 oggetto di procedura.



Non essendo stata realizzata la gradinata, la salita del piano non è agevole: esiste un piano inclinato in cemento, su cui sono stati bloccati dei singoli mattoni che ne costituiscono il sostegno.

L'immobile è parzialmente rifinito, la pavimentazione in granito grigio è stata posata su tutta la superficie; sono presenti i telai delle porte, i rivestimenti dei bagni e della zona cottura, gli intonaci sulle pareti; sono stati preparati gli impianti e presenti gli attacchi; mancano gli infissi anche se presenti le tapparelle ormai quasi tutte inutilizzabili.

L'impianto di riscaldamento predisposto è con caldaia a gas e termosifoni.

I balconi che costeggiano le due strade hanno larghezza di 95 cm, pavimentazione uguale alla superficie interna e ringhiere in ferro anodizzato color antracite.

Gli ambienti sono ampi con altezza netta di mt 2,75 e una superficie utile interna rilevata di circa mq 122,00 e una esterna di circa mq 24,00 (*allegato 18*).

Da segnalare la presenza del vano camino nella zona giorno e una area ammalorata del soffitto dovuta ad un evento ormai risolto, ma costituente una situazione da monitorare.

Nella zona d'ingresso è presente la comunicazione (costituita da apertura nel solaio) con il piano sottotetto che è pertinenza esclusiva dell'immobile.

Non essendo presente una scala in grado di garantire la sicurezza non è stato possibile eseguire il rilievo metrico del piano. Solo poche fotografie testimoniano lo stato rustico, e l'assenza di ogni finitura quali pavimentazione e intonaci. È stata rilevata visivamente una finestra a tetto, mentre un'apertura è visibile dal piano strada su via IV novembre.

Da una ricostruzione metrica fotografica interna ed esterna, il vano sembra rispettare il progetto presentato nelle altezze.



L'**AUTORIMESSA** è accessibile da via IV Novembre, cui affaccia con apertura carrabile. Il bene non presenta alcun grado di finitura se non negli infissi che constano nella serranda avvolgibile in alluminio e nella luce affacciante su via Piave; le pareti sono prive di intonaco e la pavimentazione è prevalentemente in terra battuta.

Sui muri sono presenti le vecchie aperture ormai murate quali la comunicazione con il vano scala, quella con l'unità immobiliare adiacente ed infine l'affaccio-passaggio su via quattro novembre. Non vi è allaccio idrico ed elettrico.

L'altezza utile netta è di mt 3,80 mentre la superficie utile è di mq 54,00 (*allegato 22*).

Si rimanda, per completezza, alla visione e confronto delle situazioni descritte con l'**Allegato Fotografico**



∴ CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Il BENE 1 è un'immobile in corso di definizione per cui non è stato possibile redigere il documento che potesse descrivere le caratteristiche energetiche dell'immobile.

Il BENE 2 è un'autorimessa _ una categoria non abitativa _ per cui non è necessaria l'attestazione di prestazione energetica.

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati, lo stato conservativo degli immobili risulta nella media in considerazione dell'epoca di costruzione.

Per il BENE 1 si segnala uno stato di attenzione su un'area circoscritta del soffitto della zona giorno (*Allegato Fotografico*).

I beni sono utilizzati dall'esecutato e dalla propria famiglia (*cfr. quesiti 11,12*)

∴ REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI (*cfr. quesito 6*)

Essendo gli immobili difformi rispetto all'ultima attività edilizia occorre presentare pratica urbanistica di C.I.L.A. A SANATORIA.

∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dei beni costituenti il lotto di vendita è stata redatta secondo il principio dell'Ordinarietà, dunque concretizzata in maniera obiettiva, in condizioni di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, immessa in una sfera di giudizio di valore accettato e valido per chiunque.

Pur rimanendo nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, *pezzo unico e singolare*.

Per queste ragioni, nel processo valutativo sono stati presi in considerazione i *coefficienti di differenziazione*, ovvero valori *correttivi* fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, in quanto numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il valore di mercato di ogni singolo immobile è stato ottenuto dal valore medio moltiplicato per i coefficienti correttivi di differenziazione.

STIMA PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (COMPARATIVO)

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ✓ *analisi della zona ove è ubicato l'immobile,*
- ✓ *analisi dell'edificio e della unità immobiliare,*
- ✓ *stato di manutenzione e conservazione,*
- ✓ *consistenza,*
- ✓ *situazione del mercato domanda-offerta.*

In conseguenza di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima, poiché sono stati confrontati con documentazioni ufficiali.

Per la stima degli immobili è stato applicato il METODO COMPARATIVO in base al quale sono stati determinati i seguenti elementi:

- *il valore dell'immobile per unità di superficie:* tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- *la superficie di riferimento dell'immobile:* nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla superficie commerciale;
- *eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.*

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

- *VR* è valore reale dell'immobile espresso in €;
- *Sc* è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq;
- *Vu* è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in €/mq;
- *Cm* è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in %.

Nel dettaglio, i termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la *superficie commerciale* degli immobili *Sc* è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati dalla sottoscritta durante i sopralluoghi. La superficie degli immobili che si considera per il calcolo della stima, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri.
- il *valore unitario commerciale* dell'immobile *Vu* è stato ricavato da *fonti dirette* e da *fonti indirette*:
 - da *fonti dirette* è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
 - da *fonti indirette* è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del *coefficiente di merito Cm* secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione *normale* e per ricondurre la valutazione alle **condizioni reali** dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

∴ STIMA DEL LOTTO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Preventivamente ad ogni operazione di stima, sono stati esaminati e catalogati i fattori di seguito elencati riguardanti le *caratteristiche della zona* che ha condotto ad una classificazione delle peculiarità della zona, risultando esse **buone**:

- sezione stradale: nella media
- viabilità: buona
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: buone
- illuminazione pubblica: buona
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: buone
- efficienza dell'ubicazione: buona
- caratteristiche microclimatiche: medie.

Secondo i criteri descritti in precedenza, la stima del valore degli immobili si articola in quattro fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (*fonti indirette e dirette*);
- determinazione del *coefficiente di merito* dell'immobile;
- calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile;
- stima del *valore di mercato* dell'immobile.

o STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla città di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2023 - Semestre 2*

Provincia: Chieti, Comune: Furci

Fascia/zona: B / Centro abitato

Codice di zona *B1*

Tipologia prevalente *Abitazioni civili*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate - OMI, il valore unitario per le *Abitazioni* e per i

Box-Garage con Stato Conservativo "*normale*" risulta pari a:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	680	L	1,8	2,7	N
Box	NORMALE	320	450	L	1,4	2,1	N

UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE ABITAZIONE

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare, il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” attraverso i coefficienti di merito calcolati prendendo in esame la Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 di cui segue un estratto:

ESTRATTO DELLA TABELLA TCM 3.1.1. DEL 17 LUGLIO 2008 CALCOLO COEFFICIENTE MERITO DEGLI IMMOBILI

FATTORI POSIZIONALI

Posizione relativa alla zona OMI

Normale	0,00
---------	------

Servizi pubblici

Vicini	+ 0,30
--------	--------

Trasporti pubblici

Vicini	+ 0,50
--------	--------

Servizi Commerciali

Vicini	+ 0,10
--------	--------

Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi, natura



vicino	+ 0,10	
Dotazione di parcheggi		
Normale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE *dell'Edificio*

STATO CONSERVATIVO		
Realizzato da 20-30 anni		- 20,00
LIVELLO MANUTENTIVO		
Normale	0,00	
FINITURE		
Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PERTINENZE COMUNI		
Normali	0,00	
PROSPICIENZA		
Normale	0,00	
SICUREZZA		
Normale	0,00	
PIANI FUORI TERRA		
Oltre 2 (3 piani fuori terra)		- 0,10
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE *dell'Unità*

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Normale	0,00	
FINITURE		

Economiche	- 1,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PIANO		
Ultimo	+ 0,20	
BAGNI E SERVIZI		
Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	3 - 2 x 0,3 = + 2,40	
Ripostiglio	+ 0,20	
VISTA ESTERNA		
Di pregio	+ 1,00	
ESPOSIZIONE		
Normale	0,00	
LUMINOSITÀ		
Normale	0,00	
IMPIANTI		
Economici		- 0,90
SPAZI INTERNI		
Spaziosi	+ 1	
DISTRIBUZIONE INTERNA		
Normale	0,00	

Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 1,00%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 20,10%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* + 0,50%

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: + 1,00% - 20,10% + 0,50% = **- 18,60%**

· ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO

Il mercato immobiliare della zona risente dell'isolamento collinare del paese e del periodo di crisi, aggravata ulteriormente dai postumi della pandemia, risultando poco favorevole.

Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media del valore indicato dall'AGENZIA DELLE ENTRATE_ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari _ OMI:

- il valore per *abitazioni civili* si attesta nella fascia che va da un min. di € 455,00 ad un max. € 680,00
- valore medio è di € 567,50
- valore considerato € 600,00

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 600,00 \times (1 - 18,60/100) = 488,40 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 490,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 490,00

O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *abitazioni civili* simili per tipologia e posizione, si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di 930,00 – *valore medio €/mq 715,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 715,00

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si

ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 8% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 715,00 - 8\% = 657,80 \text{ €/mq arrotondato a € } 660,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 660,00

O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia “*Abitazioni civili*”, dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 490,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 660,00

Per la stima dell'abitazione costituente parte del lotto, si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 575,00 arrotondato a € 580,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq 580,00 (Vu)**

GARAGE

ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO

Il mercato immobiliare della zona risente dell'isolamento collinare del paese e del periodo di crisi, aggravata ulteriormente dai postumi della pandemia, risultando poco favorevole.

Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media del valore indicato dall'AGENZIA DELLE ENTRATE _ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari _ OMI:

il valore per *box garage* si attesta nella fascia che va da un min. di €. 320,00 ad un max. €. 450,00

· *valore medio è di € 385,00*

In considerazione dello stato di definizione dell'immobile si decurta il 15% al valore medio ottenendo la valutazione di €/mq 327,25 arrotondato a € 325,00

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 325,00

O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *abitazioni civili* simili per tipologia e posizione, si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 220,00 ad un massimo di 480,00 – *valore medio €/mq 350,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 340,00

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$V_u = \text{€/mq } 340,00 - 10\% = 306,00 \text{ €/mq arrotondato a € } 305,00$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 305,00

O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia "Box garage", dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) è pari a €/mq 325,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con "margine di trattativa", (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 305,00

Per la stima del garage costituente un bene del lotto, si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 315,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq 315,00 (Vu)**

CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie degli immobili che si considera, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

Per il calcolo della superficie convenzionale sono stati utilizzati i seguenti coefficienti convenzionali:

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE %
Superficie Residenziale	100 %
Balcone	35 %

Le superfici sono specificate in tabella

ABITAZIONE	DESTINAZIONE	H	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ
Abitazione Piano Secondo	Camera	2,75	9,60	12,65	100%	12,65
	Camera	2,75	15,50	18,75	100%	18,75
	Camera	2,75	15,70	17,60	100%	17,60
	Disimpegno	2,75	11,75	14,35	100%	14,35
	Bagno	2,75	6,65	7,90	100%	7,90
	Ripostiglio	2,75	3,20	3,60	100%	3,60
	Disimpegno ingr	2,75	6,50	7,80	100%	7,80
	Zona Giorno	2,75	46,20	54,08	100%	54,08
	Bagno	2,75	5,80	8,00	100%	8,00
	Balconi	2,75	24,00	24,00	35%	8,40
Totale Abitazione			144,90	168,73		148,33
Garage Piano Terra		3,80	54,00	63,00	100%	63,00
TOTALE			198,90			211,33
TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 198,90						
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DI VENDITA MQ 211,33						

La superficie UTILE dell'abitazione risulta di mq 144,90 arrotondata a mq 145,00

La superficie UTILE del garage risulta di mq 54,00

La superficie CONVENZIONALE dell'abitazione risulta di mq 148,33 arrotondata a mq 148,00

La superficie CONVENZIONALE del garage risulta di mq 63,00

Considerato quanto sopra esposto, si perviene alla determinazione del valore di mercato:

- per il bene riferito all'abitazione il valore stimato al mq è di € 580,00

- per il bene riferito al Garage il valore stimato al mq è di € 315,00

Come già descritto il bene corrispondente all'abitazione è un immobile in corso di definizione, per cui si procede al calcolo dello scorporo delle spese necessarie per portare l'appartamento ultimato.

GRADO DI DEFINIZIONE DELL'IMMOBILE

Il grado di definizione dell'unità immobiliare in oggetto, oltre all'adempimento della burocrazia comprendente la sezione tecnica privata e il rapporto con la pubblica amministrazione, è stato raggiunto tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- scavi
- struttura portante in c.a.
- solai di piano in latero-cementizi
- piano coperture completo
- murature di tamponamento
- intonaci
- impianti
- pavimentazioni
- rivestimenti
- inferriata balconi

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Le condizioni del fabbricato in generale sono buone in considerazione dell'anno di costruzione.

OPERE DA ESEGUIRE A COMPLETAMENTO

Per la valutazione delle opere da eseguire, ci si è riferito ai coefficienti di svalutazione corrispondenti alle singole categorie, come riportato in numerose monografie trattanti la stima immobiliare. Di seguito è riportata una "Tabella Coefficienti di svalutazione opere

da eseguire” tratto da “Stima degli immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare. Graziano Castello – Dario Flaccovio Editore

RS SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO			
OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrini, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,980
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	0,980	0,975
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto di elevazione	0,980	0,975	0,970

I coefficienti delle opere individuate vanno moltiplicati tra di loro.

∴ COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE

Le categorie delle opere da realizzare determinano il coefficiente di svalutazione corrispondente ad ogni voce sospesa, che si ottiene moltiplicando tra di loro i singoli coefficienti che portano ad un valore K indicato come COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE o COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPLETAMENTO.

Di seguito la formula che si deve applicare per la determinazione del valore reale della costruzione non ancora terminata:

$$V_c = V_t \times k$$

V_c = valore costruzione non ancora ultimata

V_t = valore costruzione ultimata

k = coefficiente di svalutazione opere da eseguire o coefficiente globale di completamento

Considerando la “Tabella Coefficienti di svalutazione opere da eseguire” tratto da “Stima degli immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare.

Graziano Castello – Dario Flaccovio Editore su menzionata otteniamo un prospetto

contenente le categorie di opere non ancora realizzate, tenuto conto di un fabbricato di livello medio, con i relativi coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, che portano ad un coefficiente di completamento pari a 0,532

DESCRIZIONE dell' OPERA	COEFFICIENTI
TINTEGGIATURE	0,95
INFISSI e PORTE	0,91
IMP. ELETTRICO - CHIUSURA	0,985
IMP. IDRICO SANITARIO - SANITARI	0,96
IMP. RISCALDAMENTO - ELEMENTI	0,97
COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPLETAMENTO	0,793

Considerato quanto sopra esposto, si perviene alla determinazione del valore di mercato per il *Bene* di riferimento.

	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPLETAMENTO	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE IN CORSO DI DEFINIZIONE	148,00	580,00	0,793	68.071,12

Determinazione del costo al mq:

$$€ 68.071,12 / \text{mq } 148 = € / \text{mq } 459,94 \text{ arrotondato a } € / \text{mq } 460,00$$

Valore dell'immobile:

$$€ 460,00 \times \text{mq } 148 = € 68.080,00$$

Considerato quanto sopra esposto, si perviene alla determinazione del valore di mercato: **per l'immobile riferito all'unità in corso di definizione costituente parte del lotto in riferimento, il valore stimato al mq è di € 460,00**

per l'immobile riferito al garage costituente parte del lotto in riferimento, il valore
stimato al mq è di € 315,00

*Il valore del lotto si riferisce agli elementi costituenti il lotto nel loro insieme, nello
stato di fatto in cui essi si trovano.*

Il valore venale dell'Abitazione in corso di definizione e del Garage costituenti il lotto
oggetto di vendita è così stimato:

∴ INTESTATARI

XXXXXXXX XXXXXXXX

Nato a Xxxx il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXX

Residente in Xxxx_ via Xxxx n. x – xxxx Xxxx ()
proprietà 1/1

∴ QUOTE PIGNORATE **1/1**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE IN CORSO DI DEFINIZIONE	148,00	460,00	68.080,00
GARAGE	63,00	315,00	19.845,00
TOTALE VALORE LOTTO			87.925,00

∴ ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (CFR. QUESITO 6)

- C.I.L.A. a sanatoria art. 6 bis D.P.R. 380/01.s.m.i € 2.067,04

∴ ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:



- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE



€ 35,00
€ 35,00
€ 294,00



TOTALE

€ 364,00
€ 2.431,04



€ 87.925,00 – 2.431,04 = €. 85.493,96 arrotondato a € 85.500,00



LOTTO UNICO
PREZZO BASE D’ASTA € 85.500,00



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

I rilievi fotografici dell’immobile oggetto di procedura sono stati eseguiti nel corso del sopralluogo del 22.05.2024 (allegato 2) contenuti nell’Allegato Fotografico



16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

In data 29/03/2024 l'avvocato [REDACTED] ha inviato AVVISO EX ART. 498 CPC, eseguita a mezzo pec - notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994 – al sig. [REDACTED] domiciliato presso l'avv. [REDACTED] e a [REDACTED] in persona del suo rappresentante legale, quali creditori iscritti e non intervenuti (allegato 23).

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

DESCRIZIONE

❖ UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE _ABITAZIONE

Via Piave, 1 _ piano secondo - N.C.E.U. Fg. n. 20 - P.lla n. 635 sub. 4 - CAT. F/4 -

Non sono state riscontrate Servitù.

PIANO SECONDO: Ingresso; Zona giorno; Bagno; Disimpegno; Ripostiglio; Camere n. 3;

Balconi n. 2; altezza piano mt. 2,75

Pertinenza esclusiva costituita da *piano sottotetto parzialmente praticabile*, ad oggi non accessibile

❖ GARAGE

via IV novembre angolo via Piave _ piano terra - N.C.E.U. Fg. n. 20 - P.lla n. 635 sub.

1 - CAT. C/6 - cl 3 consistenza 54 mq _ Superficie Totale 62 mq.

Non sono state riscontrate Servitù.

PIANO TERRA: Vano garage; altezza piano h mt. 3,80

ACCESSIBILITÀ: Collegamento diretto con il piano stradale

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 199,00

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 211,00

CLASSE ENERGETICA

Agli immobili non è stato possibile attribuire una classe energetica poiché trattasi di un garage e di unità in corso di definizione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato e la sua famiglia.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Usi civici sul terreno ove insiste il fabbricato.

ABUSI EDILIZI

- Presenti e risolvibili con:
 - C.I.L.A.

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00)

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

La documentazione richiesta risulta allegata per il LOTTO UNICO come segue:

Documentazione Fotografica:

Planimetrie:

Avviso di Vendita:

Bozza di Ordinanza:

Giustificazioni di Spese:

Allegato Fotografico

Allegati 14 18 21 22

Allegato 24

Allegato 25

Allegato 26

19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dal art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

La presente relazione di stima, comprensiva di allegati e documentazione fotografica, è stata inviata via pec alla Parte procedente (allegato 27) e consegnata di persona alla Parte Debitrice (allegato 28).

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

Copia relazione con mascheramento dati sensibili (allegato 29).

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

In data 22 agosto ho depositato un'istanza di proroga di 30 giorni (allegato 30).

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

Come già nel contenuto delle risposte ai quesiti precedenti, per l'unità in corso di definizione non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica poiché l'immobile non è ultimato.

Il garage non ha bisogno di assegnazione di classe energetica: si tratta di bene che non deve garantire un confort abitativo e non destinato alla permanenza prolungata di persone.

23) *Verifichi se gli immobili sino 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*

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di procedimento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata per cui non vi sono i termini per l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L 178/2020.

FASCICOLI ALLEGATI

Alla presente Relazione (composta da 60 pagine) si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATI in numero di 30
- ALLEGATO FOTOGRAFICO

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1. Accesso _ custode
- Allegato 2. Verbale di Sopralluogo
- Allegato 3. Istanza al G.E. _ autorizzazione
- Allegato 4. Istanza Accesso Atti – SUE comune Furci Certificazione notarile
- Allegato 5. Formalità pregiudizievoli
- Allegato 6. Donazione
- Allegato 7. Nota trascrizione Pignoramento
- Allegato 8. Formalità Immobile
- Allegato 9. Certificato Notarile
- Allegato 10. Visura storica terreni *N.C.T. Fg 20 plla 635*
- Allegato 11. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 20 plla 635 sub 4*
- Allegato 12. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 20 plla 635 sub 1*
- Allegato 13. Planimetria Catastale *Fg 20 plla 635 sub 1*
- Allegato 14. Confronto Stato di fatto-planimetria catastale
- Allegato 15. Variazione catastale _DOCFA
- Allegato 16. Attività edilizia di interesse all'immobile oggetto di vendita
- Allegato 17. Stralcio progetto
- Allegato 18. Planimetria BENE 1 - RILIEVO
- Allegato 19. Istanza verifica usi civici
- Allegato 20. Riscontro usi civici
- Allegato 21. Planimetrie LOTTO UNICO
- Allegato 22. Planimetria BENE 2 - RILIEVO
- Allegato 23. Avviso ai creditori ex art. 498 cpc
- Allegato 24. Avviso Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 25. Ordinanza Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 26. Giustificazioni di spese
- Allegato 27. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore
- Allegato 28. Prove avvenuta consegna/ricevimento Debitore
- Allegato 29. Relazione con dati sensibili mascherati * *fascicolo a parte*

Allegato 30. Istanza di proroga

Allegato Fotografico _ Lotto Unico di Vendita

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto, si ringrazia l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e, certa di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità e l'equità delle situazioni, tanto si relaziona.

Letto e sottoscritto.

Vasto, 16.09.2024

Il C.T.U.

ARCH. *MARIANNA CARICHINO*