

ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI VASTO (CH)

SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. David Tommaso

Vertenza promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con ordinanza del 04/04/2023, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Geom. D'Ortona Filippo in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo dei Geometri e GG.LL. di CH al numero 1287 codice fiscale DRT FPP 72D21 E4350 e con studio in Scerni (CH) al corso Mazzini n. 64, tel. 0873914370, fax 0873560212, Cell. 3886132620, E-Mail filippo@studiotecnico3f.it, P.E.C. filippo.d.ortona@geopec.it, invitandomi a prestare il giuramento di rito e conferendomi il seguente mandato:

- 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 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 esegutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente 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;

specifici, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed 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 di 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. 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

ASTE GIUDIZIARIE 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 necessitino 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 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 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

ASTE GIUDIZIARIE 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 dall'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 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.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Esperto un primo infruttuoso tentativo di accesso, unitamente al Custode nominato Avv. [REDACTED], in data 17/05/2023, le operazioni di accesso ai luoghi ebbero luogo il successivo 13/06/2023, ottenute le dovute autorizzazioni da parte del Giudice di sorveglianza (cfr. All. n. 1 – Verbali delle operazioni peritali).

Nel corso dell'accesso, sempre unitamente al Custode, effettuai un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (cfr. All. n. 2 – Documentazione fotografica) e la verifica planimetrica dei fabbricati.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato:

1. recandomi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto, richiedendo copia delle Pratiche edilizie che abbiano nel tempo interessato i fabbricati oggetto di espropriazione;

2. esperendo le opportune visure ipo-catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Chieti.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce gli immobili oggetto di espropriaione, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo, tenuto conto della loro ubicazione ed alla circostanza per cui possano essere individuati 3 diversi lotti di vendita:

- LOTTO n. 1 – Fabbricato indipendente in Vasto (CH) alla via Sant’Antonio da Padova n. 10, identificato catastalmente da Foglio 41 – Particella 895 – Subalterni 2 e 3;
- LOTTO n. 2 – Fabbricato a torre in Vasto (CH) alla via Isabella Gonzaga D’avalos n. 13-15, identificato catastalmente da Foglio 39 – Particella 435 – Subalterni 5, 7 e 8;
- LOTTO n. 3 – Terreno agricolo in Vasto (CH) alla via Colli Albani – Località Cinque olivi, identificato catastalmente da Foglio 36 – Particelle 93, 4254, 4256, 4259, 4263, 4264, 4265 e 4268.

Si faccia riferimento alle visure catastali (cfr. All. n. 3 – Visure ipo-catastali)

DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 1

Il fabbricato è costituito da una villa, realizzata con telaio in cemento armato su tre livelli fuori terra e due interrati, su terreno pertinenziale di 1100 m², comprendente una rimessa al piano interrato e la porzione abitativa di 14,5 vani catastali ai piani interrato, seminterrato, terra, primo e sottotetto (mansardato). L’intero immobile confina con: strada comunale, proprietà [REDACTED]

[REDACTED]. Il fabbricato è stato edificato in virtù di:

1. Concessione edilizia n. 295/1977 per “Costruzione di civile abitazione”;
2. Variante in corso d’opera di cui alla Pratica Edilizia n. 94/1979;
3. Variante in corso d’opera di cui alla Pratica Edilizia n. 383/1984;
4. Permesso di costruire in sanatoria n. 265/2010 del 24/03/2011 per “Sanatoria per opere interne e piccole aperture unità immobiliare in via Sant’Antonio Abate n. 2”.

Durante la realizzazione del fabbricato, l’iter urbanistico ha visto il diniego ad una richiesta di autorizzazione di variante in corso d’opera di cui alla Pratica Edilizia n. 175/1981, in quanto

Le opere previste erano in contrasto con le norme tecniche del P.R.G. per quanto atteneva le distanze dalle proprietà private.

Infine, il fabbricato è stato oggetto di ulteriore trasformazione, per la quale è stato richiesto Permesso di costruire in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n. CE-21-2014, per l'ampliamento e la divisione dell'originaria unità residenziale. Alla richiesta il Comune di Vasto si è espresso col diniego, per mancato rispetto delle distanze dai confini di proprietà, emanando conseguenzialmente l'ordinanza di demolizione delle opere abusive n. 18/2014, Prot. n. 1695 del 14/01/2014. Le modifiche hanno interessato anche la struttura: sono stati demoliti il vano ascensore e la scala di servizio che collegava verticalmente i vari piani del fabbricato: di fatto, all'attualità il piano seminterrato non ha continuità verticale col resto dell'abitazione e l'accesso al piano primo è possibile solo attraverso una nuova scala esterna.

Alla data del sopralluogo erano in corso, in assenza di titolo edilizio, lavori di finitura del fabbricato.

Le modifiche apportate non sono assoggettabili, data l'epoca di realizzazione, a condono edilizio di cui alla Legge n. 47/1985 ed alla Legge n. 724/1995 e, non essendo conformi alla normativa urbanistica, non risulta possibile l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

La proprietà dell'immobile è ascrivibile per la quota di ½ all'esecutato Sig. [REDACTED], per averla acquisita per Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vasto, Repertorio n. 371 del 20/05/2000, trascritto a Chieti in data 17/05/2001 ai numeri 5735 R.P. e 7475 R.G.

Il valore attribuito (cfr. All. n. 4 – Scheda di valutazione) è pari ad € 270'580,00.

DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 2

Trattasi di porzione di fabbricato, del tipo a torre, su quattro diversi livelli, collegati verticalmente da una scala a rampa unica posta in corrispondenza dell'ingresso al civico 13. A dispetto della consistenza catastale, che la vede suddivisa in ben 3 diverse unità immobiliari, si tratta di un'unica abitazione, comprendente 8,5 vani catastali. Confina con: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e strada comunale. Il fabbricato ha struttura

portante in muratura di laterizio e presumibilmente la realizzazione risale agli ultimi decenni del secolo XIX. È stato poi oggetto di interventi edilizi di cui alle sotto elencate pratiche edilizie:

1. Pratica Edilizia n. 208/1983, volta all'ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria per la soprelevazione del fabbricato, per la quale il Comune di Vasto ha disposto il diniego per il mancato pagamento della sanzione pecuniaria;
2. Concessione edilizia n. 325/1985 del 24/09/1985 per l'apertura di una finestra al piano terra.

Sono state riscontrate difformità sostanziale che riguardano la soprelevazione (piano secondo e sottotetto praticabile, con attiguo terrazzo) e la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, per la realizzazione del servizio igienico.

Le difformità possono essere sanate ai sensi della Legge n. 724/1995, le cui corrispondenti spese sono riportate nella scheda di valutazione dell'immobile.

L'immobile è occupato stabilmente, a titolo gratuito, dal fratello del proprietario, Sig. [REDACTED] che vi risiede unitamente al suo nucleo familiare, alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed i suoi quattro figli minorenni.

All'esecutato è riferibile la piena proprietà dell'immobile per averla acquistata giusta atto di donazione per Notaio Colangelo in Vasto, Repertorio 80850 del 07/07/1987, trascritto a Chieti in data 04/08/1987 ai numeri 9214 R.P. e 11126 R.G.

Il valore attribuito (cfr. All. n. 4 – Scheda di valutazione) è pari ad € 134'533,10.

DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 3

Trattasi di terreno agricolo esteso m² 7'930, a confine con: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], strada comunale

Sul terreno insistono degli alberi di olivo, che non mostrano segni di recenti lavorazioni, e per il resto risulta incolto per la maggior parte della sua estensione; ha giacitura prevalentemente piana (fatta eccezione per la porzione più a nord, scoscesa verso la sottostante zona di Codalfa) ed accesso diretto dalla limitrofa strada comunale. Lo stesso risulta libero da manufatti o costruzioni di qualsiasi genere.

La piena proprietà dell'immobile è dell'esecutato, per acquisto fatto con atto per Notaio Litterio in Vasto, Repertorio n. 115131 del 11/05/2001, trascritto a Chieti in data 09/06/2001 ai numeri 6865 di R.P. e 8940 di R.G.

Il valore attribuito (cfr. All. n. 4 – Scheda di valutazione) è pari ad € 5'947,50.

4. Trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'esecutato

Ipoteca legale derivante da ruoli esattoriali in favore di SO.G.E.T. S.p.A. con Repertorio n. 10602/100 del 06/04/2006, iscritta il 19/04/2006 in Chieti ai numeri 1954 R.P. e 9302 R.G.;

Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vasto, Repertorio n. 881 del 22/05/2010, trascritto il 30/09/2010 in Chieti ai numeri 12415 R.P. e 18587 R.G.;

Ipoteca legale derivante da ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico in favore di SO.G.E.T. S.p.A. con Repertorio n. 202491/1 del 05/05/2011, iscritta il 31/05/2011 in Chieti ai numeri 1505 R.P. e 9168 R.G.;

Provvedimento di sequestro preventivo penale (ex art. 321 C.P.P.) emesso dal Tribunale di Vasto, Repertorio n. 556 del 06/09/2013, trascritto in data 22/01/2014 in Chieti ai numeri 909 R.P. e 1035 R.G.;

Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vasto, Repertorio n. 916 del 24/12/2022, trascritto il 17/01/2023 in Chieti ai numeri 568 R.P. e 755 R.G.;

Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione da Ingiunzione fiscale emessa da SO.G.E.T. S.p.A., Repertorio n. 203334 del 09/03/2024, iscritta in data 14/03/2024 in Chieti ai numeri 455 R.P. e 5035 R.G.

5. Notifiche di cui all'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c.

Ho provveduto alle notifiche di cui all' art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c., a mezzo di Posta Elettronica Certificata agli indirizzi dei costituiti, dell'esecutato e del Custode nominato. Si allegato (cfr. All. n. 5 – Notifiche di consegna PEC).

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione,
restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

VASTO, lì 30/06/2024

Con osservanza


