

**TRIBUNALE DI VASTO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 14/2023 R.G. Es**

**Promossa da:** GROGU SPV S.r.l. Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV)  
(Cod. Fis. e Iscr. Reg. Imprese Treviso-Belluno 05197150260 - P. IVA  
05197150260);

**Esecutato:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] residente in [REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il C.T.U.

Ing. Antonio Vitulli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI VASTO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 14/2023 R.G. Es**

\*\*\*\*\*

**Promossa da:** *GROGU SPV S.r.l. Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV)*  
*(Cod. Fis. e Iscr. Reg. Imprese Treviso-Belluno 05197150260 - P. IVA*  
*05197150260);*

**Esecutato:** Sig. [REDACTED] (cod. fis.

Il sottoscritto Ing. Antonio Vitulli, nato a Vasto (Ch) il 14/01/1967, c.f. VTL NTN 67A14 E372Z, con studio in Vasto (Ch) in Via Incoronata, 13/V - 66054, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1083 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto, in adempimento dell'incarico di C.T.U. ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Tommaso David,

*espone*  
quanto appreso relativamente alla P.E.I. n. 14/2023 R. G. Es, promossa da *GROGU SPV S.r.l. Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV) (P. IVA 05197150260)* contro il Sig. [REDACTED]  
residente in [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**OGGETTO DELLA CONSULENZA**

Il sottoscritto, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura Esecutiva Immobiliare sopra citata, ha prestato giuramento in data 04/04/2023 e ricevuto i seguenti 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 ipo-catastale o della



certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 Agosto al 31 Agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

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

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

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba 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 venti 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 deformità o 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'art. 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 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 ed il valore dell'area di sedime;

7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e si 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 l'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 quanto 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 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 attribuito a 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 nella 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 interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni delle 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;

\* Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, viene di seguito riportata la tabella cronologica:

**- Tabella Cronologica**

<i>a</i>	<i>Data giuramento</i>	<b>13/04/2023</b>
<i>b</i>	<i>Data inizio operazioni peritali – Data sopralluogo</i>	<b>09/06/2023</b>
	<i>Data accredito acconto disposto</i>	<b>19/05/2023</b>



c	Giorni concessi per l'espletamento dell'incarico	90 gg.
Tenuto conto della sospensione dei termini processuali prevista dall'art.1 della Legge n. 742 del 1969, dal 1 al 31 agosto di ogni anno		
e	Scadenza termini di consegna	19/09/2023

## 0) Operazioni Peritali

- Operazioni di preavviso e sopralluogo del 09/06/2023.

Il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09/06/2023 con prosieguo, alle ore 10,00, presso gli immobili oggetto della presente P.E.I., siti nel Comune di Gissi (Ch), in Vico II Terranova, 31, e di seguito identificati catastalmente:

Comune	Tipo	Foglio	P.lla	Sub	Consistenza fabbricati		
					Cat. - Classe	Consistenza/Vani	
Gissi	Fabbricato	25	1107	2	A/4	1	2,5

Comune	Tipo	Foglio	P.lla	Qualità Classe	Superficie ha are ca		
Gissi	Terreni	25	4424	Seminativo 1	00	00	33

Le parti sono state così convocate:

- il Sig. ██████████ esecutato, con Racc. 1 Codice: 052668563888 del 23/05/2023 inviata alla Via Libero Lossanti, 23 – 00054 Fiumicino (Rm), e consegnata in data 25/05/2023;
- Avv. Brigida CARULLI (per GROGU SPV S.r.l.), a mezzo posta certificata indirizzo pec: [avv.brigidacarulli@pec.it](mailto:avv.brigidacarulli@pec.it) in data 23/05/2023 identificativo messaggio: [opec21004.20230523191537.45239.21.1.51@pec.aruba.it](mailto:opec21004.20230523191537.45239.21.1.51@pec.aruba.it);
- Avv. Roberto MURATORE (custode), a mezzo posta certificata all'indirizzo pec: [roberto.muratore@pec.ordineavvocativasto.it](mailto:roberto.muratore@pec.ordineavvocativasto.it) in data 23/05/2023 identificativo messaggio [opec21004.20230523191757.45492.12.1.51@pec.aruba.it](mailto:opec21004.20230523191757.45492.12.1.51@pec.aruba.it);

Alla data e all'ora prestabilite il sottoscritto accompagnato dal custode nominato Avv. Roberto Muratore, si è recato in Vico II Terranova, 31, nel Comune di Gissi (Ch) presso

l'immobile oggetto di esecuzione per poter effettuare il sopralluogo di rito, i rilievi metrici (*Allegato 4*) e fotografici (*Allegato 6*), annotare le caratteristiche e le finiture dell'unità immobiliare, il suo stato di conservazione, e quant'altro ritenuto utile per rispondere in modo circostanziato ai quesiti posti. Il sopralluogo, iniziato alle ore 10,00, è terminato alle ore 12,00, quando è stato redatto regolare verbale, che letto, è stato poi sottoscritto dai presenti. (*Allegato 1*).



\*\*\*\*\*

### RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

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”.*

\*\*\*\*\*

\* Il sottoscritto ha proceduto all'esatta individuazione dei beni pignorati con le seguenti modalità:

\*\*\*\*\*

Comune	Tipo	Foglio	P.lla	Sub	Consistenza fabbricati		
					Cat. - Classe	Consistenza/Vani	
Gissi	Fabbricato	25	1107	2	A/4	1	2,5

Comune	Tipo	Foglio	P.lla	Qualità Classe	Superficie ha are ca		
					00	00	33
Gissi	Terreni	25	4424	Seminativo 1	00	00	33

- lettura dell'Atto di Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/03/2023 – Reg. Gen. 3963; Reg. Part. n. 3027 e depositato presso Tribunale di Vasto in data 28/02/2023;

- Certificazione Notarile sostitutiva a firma del Notaio Luca Dell'Aquila di Frosolone del 06/03/2023 depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto con Ist. n. 2 dep. del 22/03/2023;

- sopralluogo effettuato in data 09/06/2023;





Il bene staggito è costituito da una unità immobiliare ubicata al piano S1-T-1 del fabbricato, con accesso indipendente al civico 31 di Vico II Terranova, con esposizione est-nord-ovest, costituito da due camere da letto, un bagno, un soggiorno-pranzo/cucina, due balconi uno sul lato ovest e uno sul lato est, raggiungibili al primo piano da scala interna, indipendente e accesso dal piano terra. (Allegato 8 – Foto dalla 1 alla 12).

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene, ovvero i seguenti diritti reali pro quota:

\* quota pari ad 1/1 del Sig. [REDACTED] (quota pignorata)

Il sopra elencati diritti corrispondono a quelli riportati nell'Atto di Compravendita del Sig. [REDACTED] Rep. N. 26.382 – Racc. N. 18.770 – Rogante Notaio Dott. D'Alessandro Luigi di Roma – Registrato a Roma III il 23/09/2011 al N. 33006 Serie 1T (Allegato 09);

A seguito di quanto esposto il sottoscritto attesta la regolarità della trascrizione del pignoramento rispetto ai titoli di proprietà.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

A seguito delle ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. di CH – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e di quanto appreso dalla lettura dell'Atto di Pignoramento, della Certificazione Notarile, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto con Ist. n. 2 dep. del 22/03/2023 relaziona quanto segue:

\*\*\*\*\*

**Relativamente al fabbricato:**

Comune	Tipo	Foglio	P.lla	Sub	Consistenza fabbricati		
					Cat. - Classe	Consistenza/Vani	
Gissi	Fabbricato	25	1107	2	A/4	1	2,5







3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei venti 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 del controllo effettuato attraverso il verbale di pignoramento immobili, la Certificazione e le visure catastali storiche per immobile si evince che allo stato attuale gli immobili risultano identificati catastalmente come di seguito specificato:

**Visura Catastale Storica per Immobile n. T159282 del 08/06/2023 (Allegato 2).**

Fabbricato -- Vico II Terranova, 31 - Gissi (Ch)

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	1107	2	A/4	1	2,5 vani	Totale 58 mq – Escluse aree scoperte 57 mq	Euro 74,89

La situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 era la seguente:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	1107	2	A/5	2	2,5 vani		Euro 0,05

A partire dal 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario risulta:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	1107	2	A/5	2	2,5 vani		Lire 102.500

A partire dal 04/11/2013 e fino al 02/04/2014 – Pratica n. CH0146727 per classamento incoerente (n. 41995.1/2013) risulta:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	1107	2	A/4	1	2,5 vani		€ 74,89

A partire dal 02/04/2014 e fino al 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie risulta:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	1107	2	A/4	1	2,5 vani	Totale 58 mq – Escluse aree scoperte 57 mq	Euro 74,89

**Visura Catastale Storica per Immobile n. T157051 del 08/06/2023 (Allegato 2).**

Terreno – Vico II Terranova, 31 Gissi (Ch)

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
								ha	are
25	4424	-	-	Seminativo 1	00	00	33	Euro 0,22	Euro 0,13

La situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 01/08/1975 era la seguente:

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
								ha	are
25	2063	-	-	Seminativo 1	00	00	75	Euro 0,50	Euro 0,29

A partire dal 09/12/2019 – Pratica n. CH0091662 per frazionamento presentato in data 09/12/2019 (n. 91662.1/2019)

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
								ha	are
25	4424	-	-	Seminativo 1	00	00	33	Euro 0,22	Euro 0,13

\*\*\*\*\*

*Si rileva che l'immobile risulta catastalmente con indirizzo nel Comune di Gissi in "VIA TERRANOVA, 22B" mentre l'attuale indirizzo è "VICO II TERRANOVA, 31"*

*\*Con quanto sopra esposto il sottoscritto ha verificato che l'indicazione dei dati catastali dei beni pignorati corrisponde a quella attuale, inoltre nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 03/03/2023 (Agenzia delle Entrate - Reg. Gen. 3963 – Reg. Part. 3027) tali dati hanno subito le variazioni di cui sopra.*

Vista la diversa distribuzione interna rilevata in fase di sopralluogo si è ritenuto opportuno procedere con nuovo accatastamento per diversa distribuzione interna pertanto



anche tenendo conto delle disposizioni del catasto sono state elaborate due schede distinte che hanno portato a definire due unità catastali indipendenti come di seguito specificato:

Foglio	Numero	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
25	1107	3	A/4	1	3,5 vani	Totale: 73 mq – Escluse aree scoperte 71 mq	Euro 104,84
25	1107	4	C/2	2	17 mq	Totale: 26 mq	Euro 26,34

Si allega: Visura Catastale Storica per Immobile n. T323959/2023 del 31/07/2023 (Allegato 05).

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

**N.C.E.U. del Comune di Gissi (Ch) – Fg. 25 - Particella 1107 – Sub 2**

In riferimento all'unità immobiliare sopra identificata confrontando la restituzione grafica, derivante dal rilievo metrico, effettuato durante il sopralluogo (Allegato 1), con la planimetria catastale (Allegato 3), **documenti provenienti dagli Uffici Comunali non sono risultati disponibili**, il sottoscritto ha rilevato le seguenti difformità:

- l'unità immobiliare nello stato iniziale presentava un ingresso al piano terra e due accessi indipendenti uno verso il soggiorno/pranzo/cucina e l'altro verso la camera da letto unica attraverso un disimpegno dalla scala, mentre allo stato attuale, dalle scale si accede alla zona giorno, poi attraverso una porta si passa alle due camere di cui la seconda ricavata successivamente attraverso la realizzazione di un tramezzo divisorio e una finestra alta per aumentare la luce del vano, l'accesso alla seconda camera conserva la porta originaria;

- sulla planimetria catastale non risulta il tramezzo di divisione tra le due camere da letto;

**\*Viste le difformità rilevate e non avendo a disposizione planimetrie si allegano le**

*nuove planimetrie dello stato rilevato. (Allegato 04) e nuova planimetria catastale (Allegato 06).*

\*\*\*\*\*

**5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia e 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.**

\*\*\*\*\*

**N.C.E.U. del Comune di Gissi (Ch) – Fg. 25 - Particella 1107 – Sub 2 – P1; T; S1.**

A seguito di richiesta effettuata a mezzo pec in data 15/06/2023 e registrata al Prot. N. 6074 (Settore Tecnico – Urbanistico) del Comune di Gissi lo stesso ha comunicato con **Prot. N. 6467 del 26/06/2023 (Allegato 07)** che a meno di disguidi e carenze negli archivi del Comune risulta che:

- non sono state rinvenute pratiche edilizie a nome ██████████ e altri intestatari indicati nella visura storica dell'immobile;

Si rileva che a seguito di acquisizione e analisi dell'atto di compravendita del Notaio D'Alessandro Luigi (Allegato 09), la parte venditrice ha dichiarato:

- che l'immobile è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967;

- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti concessori o autorizzativi;

In virtù di quanto sopra si ritiene che l'immobile, costruito in data antecedente al primo settembre 1967, sia stato realizzato senza rilascio di licenza e/o concessione edilizia.

\*\*\*\*\*

**6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

\*\*\*\*\*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/06/2023 si è rilevato che l'unità immobiliare oggetto di perizia presenta delle difformità circa la ripartizione interna.

E' risultato dalla indagine presso il Comune di Gissi e dall'atto di provenienza che l'immobile è stato costruito **in data antecedente al primo settembre 1967** senza rilascio di licenza e/o concessione edilizia. Si allega nuova planimetria attestante lo stato di fatto alla data del sopralluogo e risultata da rilievo eseguito in pari data. (Allegato 04).

\*\*\*\*\*

*7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e si 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;*

\*\*\*\*\*

A seguito di richiesta effettuata a mezzo pec in data 15/06/2023 e registrata al Prot. N. 6074 (Settore Tecnico – Urbanistico) del Comune di Gissi lo stesso ha comunicato con Prot. N. 6467 del 26/06/2023 che *“la particella 4424 del foglio 25 del Comune di Gissi non è inclusa nella verifica demaniale del Comune di Gissi, Approvata dalla Regione Abruzzo - Servizio Demanio Civico e Armentizio – con D.D. n. DH16/128 USI CIVICI del 08/03/2004, ai sensi delle LL.RR. 25/88, 3/98, 68/99; (Allegato 07)*

\*\*\*\*\*

*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;*

\*\*\*\*\*

Trattasi di condominio non costituito con il fabbricato formato da più unità immobiliari con piano terra e seminterrato di altra proprietà avente accesso separato e tetto in comune. Non risultano spese comuni e/o condominiali né deliberate e né scadute. Non risultano spese straordinarie deliberate/definite.

\*\*\*\*\*

**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 l'indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.***

\*\*\*\*\*

Gli immobili esecutati risultano intestati al Sig. [REDACTED] per l'intera proprietà. Il sottoscritto ritiene che il bene staggito debba essere venduto come unico lotto in quanto sia il locale al piano interrato che il terreno adiacente completato la proprietà rendendola fruibile e funzionale per tutte le necessità.

\*\*\*\*\*

**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.***

\*\*\*\*\*

A seguito delle ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. di CH – Servizio di Pubblicità Immobiliare, quanto riportato nella *Certificazione Notarile, a firma del Notaio Luca Dell'Aquila di Frosolone depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto il 22/03/2023*, alla data della trascrizione del pignoramento, avvenuta il



03/03/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'art. Reg. Part. N. 3027 – Reg. Gen. N. 3963, risultavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

\*\*\*\*\*

Comune	Tipo	Foglio	P.lla	Sub	Consistenza fabbricati		
					Cat. - Classe	Consistenza/Vani	
Gissi	Fabbricato	25	1107	2	A/4	1	2,5

Comune	Tipo	Foglio	P.lla	Qualità Classe	Superficie ha are ca		
					00	00	33
Gissi	Terreni	25	4424	Seminativo 1	00	00	33

\*\*\*\*\*

Sui beni sopra descritti di piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) nato [REDACTED] risultano contro a tutto il 03/03/2023, data del pignoramento, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

**TRASCRIZIONI:**

- *Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 5960; registri particolare n. 4439 del 02/03/2023 a favore di GROGU SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto (Tv) (cod. fis. 05197150260) contro Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Vasto del 16/02/2023 Rep. n. 103. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Gissi alla Via Terranova, n. 22/B distinte in catasto fabbricati al Fg. 25; P.lla 1107; Sub 2; Cat. A/4; Cl. 1; Consistenza 2.5 vani e al Catasto Terreni al Fg. 25; P.lla 4424; Qualità Classe Seminativo 1; Superficie 33 ca.*

**ISCRIZIONI:**

- *Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario della durata di 30 anni) del 26/09/2011 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. n. 2648; Reg. Gen. n. 16313 a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona (cod. fis. 01377380421) con*

domicilio eletto in Ancona, Via Menicucci, 4/6 contro Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di Atto del Notaio Lugi D'Alessandro di Roma del 21/09/2011 Rep. n. 26383. Mutuo di euro 145.600,00. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari site in Gissi alla Via Terranova, 22/B distinte in catasto fabbricati al Fig. 25; P.lla 1107; Sub 2; Cat. A/4; Cl. 1; Consistenza 2.5 vani e al Catasto Terreni al Fig. 25; P.lla 2063; Qualità Classe Seminativo 1; Superficie 75 ca.

Si precisa che, sebbene dai titoli esaminati non si rinvenivano altre formalità pregiudizievoli, in fase di sopralluogo si è accertata la presenza di una apertura munita di porta metallica che permetterebbe al proprietario dell'unità immobiliare posta al piano terra e seminterrato del medesimo fabbricato, di accedere sulla particella 4424 sopra descritta di esclusiva proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente esecuzione. (Si veda nell'allegato 08 la foto n.1 al piano seminterrato). Non è stato possibile risalire al periodo in cui detta apertura è stata realizzata e quindi all'epoca in cui tale situazione di fatto si è formata, la quale potrebbe corrispondere all'esercizio di un possesso che potrebbe avere un riconoscimento ed una tutela giudiziale anche nei confronti dell'acquirente all'asta dell'immobile, è stata posta in essere.

\*\*\*\*\*

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

**N.C.E.U. del Comune di Gissi (Ch) – Fig. 25 - Particella 1107 – Sub 2**

**N.C.T. del Comune di Gissi (Ch) – Fig. 25 - Particella 4424**

Gli immobili oggetto di esecuzione, situati alla Via Vico II Terranova, 31, piano terra, primo e S1, alla data del sopralluogo 09/06/2023 sono risultati non essere occupati. In fase di sopralluogo non erano presenti persone.

\*\*\*\*\*

**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.**



Le unità immobiliare staggate situate alla Via Vico II Terranova, 31, piano primo, terra e S1 non sono risultate occupate al momento del sopralluogo inoltre non risultano contratti di locazione in essere.

\*\*\*\*\*

**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 quanto 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.**

\*\*\*\*\*

Vista la consistenza dei beni pignorati, con **NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE** come di seguito specificato:

**Catasto fabbricati al Fg. 25; P.Illa 1107; Sub 3; Cl. 1; Cat. A/4; Consistenza 3,5 vani;**

**Catasto fabbricati al Fg. 25; P.Illa 1107; Sub 4; Cl. 2; Cat. C/2; Consistenza 17 mq;**

**Catasto Terreni al Fg. 25; P.Illa 4424; Qualità Classe Seminativo 1; Superficie 33 ca.**

beni che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono in quota pari a 1/1 all'esecutato, ritenuto che l'immobile è situato al P1 con accesso attraverso scala privata al civico 31 di Via Vico II Terranova, tenuto conto che al piano seminterrato il locale deposito/cantina con il terreno adiacente completano la proprietà in quanto praticamente appartenenti allo stesso fabbricato, gli stessi facilmente fruibili e complementari all'abitazione, il sottoscritto ritiene gli stessi sopra identificati possano essere posti in vendita in un **Lotto Unico** e che l'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita, sia la seguente:

#### **LOTTO UNICO**

**I diritti pari a 1/1 dell'intera proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune di Gissi (Ch), con ingresso da Via Vico II Terranova, 31, posti al piano primo, con accesso**

*indipendente dal piano terra, seminterrato e terreno adiacente, avente esposizione su 3 lati (nord, est e ovest), della Superficie Lorda di circa 67,00 mq, Superficie Utile Netta Complessiva, rilevata in situ, di circa mq. 45,00, e Superficie Non Residenziale ad uso balconi di circa mq 5,70, oltre a locale cantina deposito al piano S1 della Superficie Lorda di circa 26,00 mq, Superficie Utile Netta Complessiva, rilevata in situ, di circa mq. 17,00, così censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune:*

*Catasto fabbricati al Fg. 25; P.lla 1107; Sub 3; Cl. 1; Cat. A/4; Consistenza 3,5 vani;*

*Catasto fabbricati al Fg. 25; P.lla 1107; Sub 4; Cl. 2; Cat. C/2; Consistenza 17 mq;*

*Catasto Terreni al Fg. 25; P.lla 4424; Qualità Classe Seminativo 1; Superficie 33 ca.*

*Immobile non dotato di agibilità.*

*L'intero lotto per il complessivo prezzo a base d'asta di € 38.700,00*

*In ditta Omissis.*

\*\*\*\*\*

*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 attribuito a 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;*

\*\*\*\*\*

#### LOTTO UNICO

*Catasto fabbricati al Fg. 25; P.lla 1107; Sub 3; Cl. 1; Cat. A/4; Consistenza 3,5 vani;*



*Catasto fabbricati al Fg. 25; P.Illa 1107; Sub 4; Cl. 2; Cat. C/2; Consistenza 17 mq;  
Catasto Terreni al Fg. 25; P.Illa 4424; Qualità Classe Seminativo 1; Superficie 33 ca.*

*- Descrizione dell'immobile staggito*

Le unità immobiliari staggite risultano ubicate al P1, PT, S1 con porzione di terreno adiacente fruibile situate in Via Vico II Terranova, con accesso al civico 31. L'immobile costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ha una forma rettangolare con tetto a due falde formato da due piani fuori terra. L'unità immobiliare affaccia sui lati nord, est e ovest, ed è costituita da un ingresso indipendente al piano terra che attraverso una scala consente di arrivare al piano primo dove sono poste, due camere da letto, un bagno, un soggiorno/pranzo per una superficie utile complessiva di circa mq 45,00 e superficie lorda pari 67,00 mq., oltre a due balconi con superficie complessiva pari a mq. 5,70, posti uno sul lato est e l'altro sul lato ovest. L'unità immobiliare dispone anche di un locale cantina/deposito al piano seminterrato raggiungibile girando intorno alla casa, con ingresso sul lato nord avente superficie lorda complessiva di mq. 26,00, superficie netta interna pari a 17 mq. (altezza interna di 2,78 mt) dotata di servizio wc cieco provvisto di lavabo, water, doccia e scaldabagno per l'acqua calda. Per una visione immediata di quanto riportato si rimanda alla planimetria dell'appartamento allegata alla presente relazione (*Allegato 04*). Le caratteristiche di finitura, vengono di seguito riportate e precisamente: Al piano primo: porta di accesso in alluminio e vetro di colore bianco, finestre in legno con vetro singolo, porte in legno a battente, pavimenti in parte in cotto e in parte in gres-porcellanato di diverse dimensioni forma e colore, bagno con sanitari lavabo e doccia ricavati sulla scala che porta al sottotetto. Dotazioni impiantistiche costituite da impianto elettrico, televisivo, riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni in alluminio. Le condizioni generali dell'appartamento presentano la necessità di interventi di risanamento e manutenzione. Al piano S1 il locale cantina/deposito ha un ingresso indipendente con porta in legno, bagno cieco e finestra sul lato nord con telaio in alluminio e vetro singolo. Fa parte della proprietà anche un piccolo terreno, incolto opportunamente delimitato e con accesso riservato attraverso un

cancello metallico dalla Via Vico II Terranova.

**- Stima dell'immobile staggito**

Nella stima il sottoscritto fa riferimento ai valori di mercato, scegliendo come procedimento estimativo il metodo diretto o sintetico: per confronto di valori unitari. Il valore unitario, ovvero il costo di un'unità di superficie, per l'unità immobiliare in argomento, è stato ricavato dalla rilevazione dei dati reperiti presso alcune agenzie immobiliari, presenti ed operanti sul territorio, e dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Chieti* che fornisce, ogni sei mesi, il valore unitario di mercato in €/mq. aggiornato e riferito alla superficie lorda per ogni Comune della Provincia di Chieti.

I valori che il sottoscritto ha preso in considerazione fanno riferimento al *Secondo Semestre del 2022 per le abitazioni di tipo economico situate nel centro urbano del Comune di Gissi*, valori tuttora validi.

Tenuto conto di quanto rilevato e relazionato nei paragrafi precedenti, dello stato di conservazione del bene staggito, della zona dove sorge l'immobile, dell'età dell'immobile, del fattore "accessibilità", delle caratteristiche estetico-funzionali, e di quanto altro ritenuto utile per la formulazione del valore economico, si ritiene che il valore unitario di mercato in €/mq più probabile per il bene pignorato può essere così assunto:

- €/mq 500,00 per la SLorda;
- €/mq\* 175,00 per la SNR non residenziale ad uso balconi;
- €/mq\*\* 150,00 per la SLorda per locale cantina e deposito;
- €/mq\*\*\* 70,00 per la SLorda per area verde/giardino;

nel dettaglio per le superfici non residenziali e ad uso non abitativo come di seguito:

\* *Balconi*: valore unitario €/mq con incidenza pari al 35% applicabile fino a 25 mq.,

\*\* *Cantine e locali deposito non direttamente collegati*: valore unitario €/mq con incidenza pari al 30% con altezza media minima non inferiore a 2,40 mt.

\*\*\* *Aree verdi giardini*: valore unitario €/mq con incidenza pari al 15%;



*Riferimento: N.C.E.U. Comune di Gissi Fg. 31 - Particella 1107*

Sub	Descrizione	SLorda (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
3	Appartamento	67,00	500,00	33.500,00
	Balconi	5,70	175,00	997,50
<b>Valore Complessivo (€)</b>				<b>34.497,50</b>

*Riferimento: N.C.E.U. Comune di Gissi Fg. 31 - Particella 1107*

Sub	Descrizione	SLorda (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
4	Cantina/Deposito	26,00	150,00	3.900,00
<b>Valore Complessivo (€)</b>				<b>3.900,00</b>

*Riferimento: N.C.T. Comune di Gissi Fg. 25*

Particella	Descrizione	SLorda (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
4424	Area verde/Giardino	33,00	70,00	2.310,00
<b>Valore Complessivo (€)</b>				<b>2.310</b>

In definitiva il valore di mercato dell'immobile è pari:

<b>VALORE TOTALE DI MERCATO DEI BENI STAGGITI</b>	
<i>Riferimento: N.C.E.U. Comune di Gissi Fg. 31 - Particella 1107 – Sub 3</i>	34.497,50
<i>Riferimento: N.C.E.U. Comune di Gissi Fg. 31 – Particella 1107 – Sub 4</i>	3.900,00
<i>Riferimento: N.T.C. Comune di Gissi Fg. 25 – Particella 4424</i>	2.310,00
<b>Valore totale di mercato (€)</b>	<b>40.707,50</b>

Al fine di ottenere il valore effettivo di vendita si detraggono dal valore di mercato come sopra determinato i seguenti importi:

- oneri pari a € 1.500,00 per spese tecniche di presentazione pratica edilizia a sanatoria necessaria per riportare la conformità edilizia dell'unità immobiliare causa diversa distribuzione interna;
- oneri da versate a sanatoria € 516,00;

<b>VALORE TOTALE DI MERCATO DEI BENI STAGGITI AL NETTO DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE</b>	
Valore totale di mercato	40.707,50
<b>a detrarre: Oneri e spese tecniche e sanatoria</b>	<b>2.016,00</b>
<b>Valore totale di mercato (€)</b>	<b>38.691,50</b>
<b>Valore totale effettivo di mercato – Arrotondato - (€)</b>	<b>38.700,00</b>

\*\*\*\*\*

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



Nell'Allegato 08 si riporta la documentazione fotografica relativa alla unità immobiliare pignorata costituita da n. 12 foto esterne e interne.

\*\*\*\*\*

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

Dalle ricerche effettuate sul portale telematico alla data del **09/06/2023, data inizio delle operazioni peritali**, il sottoscritto ha rilevato che non risulta necessario avviso ai creditori iscritti in quanto la creditrice procedente è anche l'unica iscritta quindi oltre alla trascrizione del pignoramento è iscritta solo l'ipoteca a favore della Banca Marche S.p.a., cedente della creditrice procedente GROGU SPV S.r.l.

\*\*\*\*\*

**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.**

\*\*\*\*\*

**Catasto fabbricati al Fg. 25; P.lla 1107; Sub 3; Cl. 1; Cat. A/4; Consistenza 3,5 vani;**

**Catasto fabbricati al Fg. 25; P.lla 1107; Sub 4; Cl. 2; Cat. C/2; Consistenza 17 mq;**

**Catasto Terreni al Fg. 25; P.lla 4424; Qualità Classe Seminativo 1; Superficie 33 ca.**

**Scheda - LOTTO UNICO**

Tipologia dell'immobile staggito: *Unità Immobiliare e terreno facente parte di un fabbricato per civile abitazione.*

Comune: *Gissi (Ch).*

Ubicazione: *Via Vico II Terranova, 31, dove è posizionato il portone d'ingresso.*

Dati catastali: *N.C.E.U. e N.C. T. del Comune di Gissi:*

**Catasto fabbricati al Fg. 25; P.lla 1107; Sub 3; Cl. 1; Cat. A/4; Consistenza 3,5 vani;**

**Catasto fabbricati al Fg. 25; P.lla 1107; Sub 4; Cl. 2; Cat. C/2; Consistenza 17 mq;**



Catasto Terreni al Fg. 25; P.lla 4424; Qualità Classe Seminativo I; Superficie 33 ca.

Immobile non dotato di agibilità.

Descrizione: L'unità immobiliare staggita posta al P1. PT e SI accessibile da scala interna consta di un ingresso indipendente, un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno, due camere da letto, due balconi con affaccio sui lati est e ovest, un locale al piano seminterrato con accesso indipendente sul lato nord dotato di servizio completo oltre ad un'area adiacente verde "giardino" fruibile e utilizzabile per usi diversi.

Superficie Lorda (SLorda) complessiva rilevata in situ: circa mq 67,00;

Superficie Utile Netta (SUN) complessiva rilevata in situ: circa mq 45,00;

Superficie non residenziale (SNR) complessiva ad uso balconi: circa mq 5,70;

Superficie non residenziale (SLorda) complessiva area verde/giardino: circa mq 33,00;

Occupazione immobile: Alla data del sopralluogo 09/06/2023 non è risultato occupato.

Regolarità urbanistica: Per l'immobile pignorato non risultano rilasciate Licenze Edilizie, lo stesso risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967;

Il lotto per il prezzo a base d'asta di € 38.700,00

In ditta Omissis.

**18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due 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...).**

\*\*\*\*\*

Si trasmette allegata alla presente relazione:

- Documentazione fotografica (Allegato 08)
- Nuova planimetria redatta a seguito del sopralluogo (Allegato 04) e nuova planimetria catastale (Allegato 06);

\*\*\*\*\*

**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.*

\*\*\*\*\*

Copia della perizia viene spedita ex art. 173 disp. att. c.p.c. alle parti costituite ed al debitore  
esecutato.

\*\*\*\*\*

*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.*

\*\*\*\*\*

Documentazione trasmessa nei termini come da prospetto sopra

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Attestato di prestazione energetica APE allegato alla relazione peritale (*Allegato 10*);

\*\*\*\*\*

*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;*

\*\*\*\*\*

Vista che la data di edificazione degli immobili risulta antecedente al 1 settembre 1967  
gli stessi non risultano essere stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica.

\*\*\*\*\*



\* Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia con modalità telematica con relativi allegati accompagnata da una copia con mascheramento dei dati sensibili. A disposizione per ulteriori chiarimenti.

*Vasto, 12/09/2023*

*Il C.T.U.*

*Ing. Antonio Vitulli*

#### **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 01: Verbale di sopralluogo N. 1 del 09/06/2023;
- Allegato 02: Visura storica dell'immobile;
- Allegato 03: Planimetria catastale;
- Allegato 04: Rilievo planimetrico - Stato rilevato;
- Allegato 05: Visura storica NUOVA identificazione catastale;
- Allegato 06: NUOVA planimetria catastale;
- Allegato 07: Comunicazione Comune di Gissi;
- Allegato 08: Rilievo fotografico;
- Allegato 09: Atto di provenienza Notaio D'Alessandro Luigi;
- Allegato 10: APE Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 11: Verbale di nomina
- Allegato 12: Verbale di giuramento

<i>Omissis</i>	
----------------	--

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2023

Data: 29/09/2023 Ora: 11.48.33  
 Visura n.: T129296 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>  Catasto Fabbricati	Comune di GISSI (Codice: E052) Provincia di CHIETI Foglio: 25 Particella: 1107 Sub.: 4
---	--

<b>INTESTATO</b> 1	(1) Proprieta' 1/1
-----------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 28/07/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	1107	4			C/2	2	17 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 26,34	VARIAZIONE del 27/07/2023 Pratica n. CH0066938 in atti dal 28/07/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 66938.1/2023)
Indirizzo VICO II TERRANOVA n. 31 Piano SI												
Notifica -classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)												
Annotazioni Partita Mod.58												

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune E052 - Foglio 25 - Particella 1107

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/07/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 21/09/2011 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 26382 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11498.1/2011 Reparto PI di CHIETI in atti dal 27/09/2011			

AS  
GIUDIZARIE.it

AS  
GIUDIZARIE.it