

# TRIBUNALE DI VASTO



Ill.mo Sig. Giudice Dott. **Tommaso DAVID**

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. **44 / 2022**



CREDITORE PROCEDENTE

Studio Legale Avv. **Giovanni DI SANTO**

Corso Mazzini, 252 – 66054 Vasto (CH)



DEBITORE ESECUTATO

## Relazione Descrittiva e di Stima

VASTO, 20 gennaio 2024



Il C.T.U.

Geom. Gabriele **CELENZA**



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 44 / 2022

Il sottoscritto Geom. Gabriele CELENZA, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di CHIETI al n° 1264, con studio a Vasto (CH) in via dei Cascella n° 13/L, in data del 02.11.2022 è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Tommaso DAVID, stimatore della Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 44/2022, con accettazione dell'incarico in data 14.11.2022

Nel provvedimento e nomina CTU, l'Ill.mo Sig. Giudice formulava allo scrivente 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 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 esecutato 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'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 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 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 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 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 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 osservare il 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, commi 376-379 della Legge 178/2020

## **PREMESSA**

Dalla disamina della documentazione relativa all'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 44/2022 è risultata Istanza di Vendita del 13.09.2022, riportante un pignoramento immobiliare promosso dai Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, contro il Sig. \_\_\_\_\_, per mezzo dello Studio Legale Avv.to Giovanni DI SANTO con sede a Vasto (CH) in corso Mazzini n° 252

Con il citato Atto, venivano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) **Proprietà per ½ dell'unità immobiliare sita nel Comune di Monteodorisio, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 5098, Sub 1, categoria A/2, classe U, vani 6, superficie 178 Mq, sita alla via Circonvallazione snc PT-1**
- 2) **Proprietà per ½ del terreno sito nel Comune di Monteodorisio, meglio individuato al Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 562, classe 1, della superficie di Mq 98, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,40**
- 3) **Proprietà per ½ del terreno sito nel Comune di Monteodorisio, meglio individuato al Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 563, classe 1, della superficie di Mq 413**
- 4) **Proprietà per ½ del terreno sito nel Comune di Monteodorisio, meglio individuato al Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 570, classe 1, della superficie di Mq 38, reddito dominicale € 0,47, reddito agrario € 0,25**
- 5) **Piena proprietà del terreno sito nel Comune di San Salvo, meglio individuato al Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 5027, classe U, della superficie di Mq 1290, reddito dominicale € 1,20, reddito agrario € 0,40**
- 6) **Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Salvo, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 152, Sub 4, sita in via Fabio Filzi al piano 1°**
- 7) **Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Salvo, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 152, Sub 5, sita in via Fabio Filzi al piano 1°**
- 8) **Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Salvo, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 152, Sub 13, sita in via Fabio Filzi n° 2, al piano 3°**

- 9) *Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Salvo, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 152, Sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza Mq 90, rendita € 255,65, sita in via Fabio Filzi n° 2, piano S1*
- 10) *Proprietà per 3/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Salvo, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 152, Sub 15, categoria C/2, classe 3, consistenza Mq 30, rendita € 75,92, sita alla via Fabio Filzi n° 2, piano S1*
- 11) *Proprietà per 3/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Salvo, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 152, Sub 17, categoria C/2, classe 2, consistenza Mq 13, rendita € 28,20, sita alla via Fabio Filzi n° 2, piano S1*
- 12) *Proprietà per 3/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Salvo, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 152, Sub 19, categoria C/2, classe 3, consistenza Mq 20, rendita € 50,61, sita alla via Fabio Filzi n° 2, piano S1*

(Per avvenute variazioni catastali, gli immobili di cui ai punti 1-2-3-4 risultano soppressi)

Conseguentemente alla disamina della documentazione, alle ore 11,00 del 15.11.2022, lo scrivente CTU, congiuntamente al Funzionario IVG nella persona del Sig. Marco MANCINELLI, ha dato inizio ai sopralluoghi presso gli immobili pignorati, effettuando tutti i rilievi metrici e fotografici indispensabili.

## **RELAZIONE SULLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DEMANDATE DAL G.E.**

### **A) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA DEL C.P.C.**

Visionato il fascicolo telematico della Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 44/2022, nello stesso risulta depositata **Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n° 302/1998**, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina VITRANO, con sede in Corleone (PA)

### **B) RELAZIONE DI STIMA**

Effettuati i sopralluoghi ed i rilievi necessari dei beni immobili pignorati, nel presente paragrafo il sottoscritto Perito fornisce tutte le informazioni previste dall'Art. 173 bis Disp.

Att. C.P.C., avendo anche acquisito la documentazione prevista dal n° 6 del comma 1, dello stesso Art. 173 bis, procedendo con la Relazione di Stima in ordine ai punti indicati nel provvedimento e nomina CTU.



- 1) I beni immobili pignorati di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare, Rep. n° 591 del 08.08.2022, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di CHIETI, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro Generale n° 16500 e Registro Particolare n° 13078 del 05.09.2022, il quale ha dato inizio alla procedura, consistono nei seguenti:



**Unità negoziale n° 1**

**Immobile n° 1**

Comune di Montedorusio (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 1, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 6,0 Vani, Piano T-1°, via Circonvallazione.

**Immobile n° 2**

Comune di Montedorusio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 562, Consistenza Mq 98

**Immobile n° 3**

Comune di Montedorusio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 563, Consistenza Mq 413

**Immobile n° 4**

Comune di Montedorusio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 570, Consistenza Mq 38

**Immobile n° 5**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 15, Cat. C/2 (Magazzino), Consistenza Mq 30, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 6**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 17, Cat. C/2 (Magazzino), Consistenza Mq 13, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2



**Immobile n° 7**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 19, Cat. C/2 (Magazzino), Consistenza Mq 20, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2



**Unità negoziale n° 2**

**Immobile n° 1**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5027, Consistenza Mq 1290



**Immobile n° 2**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 4, (Fabbricato), Piano 1°, via F. Filzi n° 2

**Immobile n° 3**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 5, (Fabbricato), Piano 1°, via F. Filzi n° 2

**Immobile n° 4**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 13, (Fabbricato), Piano 3°, via F. Filzi n° 2



**Immobile n° 5**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 14, Cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza Mq 90, Piano S1, via F. Filzi n° 2

Verificata la Nota di Trascrizione del 05.09.2022, alla “Sezione A” di questa risulta VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – ATTO GIUDIZIARIO n° di Rep. 591 del 08.08.2022, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto (CH)

**A favore**



, nato a

, C.F.

, relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà per

la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n° 2, per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1





, nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,  
relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;  
relativamente all'unità negoziale n° 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Contro**

, nato \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,  
relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;  
relativamente all'unità negoziale n° 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

### **Trascrizione regolare rispetto ai titoli di proprietà**

- 2) Nel presente punto 2) vengono indicati i titoli di acquisto delle proprietà pignorate in capo al debitore esecutato, nonché la serie continua delle trascrizioni ex Art. 2650 C.C.

### **Comune di Monteodorisio (CH)**

#### **Immobile n° 1**

**Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098 Sub nn° 5 – 6**

**(Ex Sub n° 1 – Ex Sub nn° 3 – 4)**

Le unità immobiliari fanno parte di una costruzione monofamiliare autonoma, tipo villa. La stessa è stata realizzata dai Sigg

\_\_\_\_\_ ,  
dietro Concessione Edilizia n° 1157 / 1998, rilasciata dal Comune di Monteodorisio in data 16.10.1998. L'edificazione è avvenuta su un lotto di terreno originariamente costituito da n° 3 Particelle identificate con i nn° 562 – 563 – 570 del Foglio di Mappa n° 16, pervenute ai medesimi Sigg.

la quota di 1/2 ciascuno, da parte dei Sigg.

\_\_\_\_\_ , per Atto di Compravendita del Notaio

CARMINA Manuela con sede in Cupello (CH), redatto il 01.03.1995, Rep. n° 3712, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di CHIETI in data 23.03.1995 al Registro Particolare n° 3356 e Registro Generale n° 4173

## Immobili nn° 2 – 3 – 4

### Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 16, Particelle nn° 562 – 563 – 570

Le indicate Particelle sono state soppresse per redazione di Tipo Mappale, finalizzato all'inserimento in Mappa della costruzione di cui al precedente "Immobile n° 1", dando origine alla Particella n° 5098 (Ente Urbano)

### Comune di San Salvo (CH)



### Immobile n° 5

### Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5027

La Particella di terreno è stata oggetto di Atto Amministrativo a favore del Sig. \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero in piena proprietà, contro il Comune di San Salvo, Pubblico Ufficiale Presidente Giunta Regionale, con sede a l'Aquila, Provvedimento di Legittimazione con Imposizione di Canone Enfiteutico, Rep. n° 38/10 del 08.05.2013, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di CHIETI in data 08.08.2013 al Registro Particolare n° 10392 e Registro Generale n° 13573



### Immobili nn° 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12

### Catasto Urbano

### Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub nn° 4 – 5 – 13 – 14 – 15 – 17 – 19

Le unità immobiliari contraddistinte con i Sub nn° 4 – 5 – 13 – 14, sono pervenute al Sig \_\_\_\_\_ con Atto di Divisione tra il medesimo e il Sig.

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/1, del Notaio Andrea BAFUNNO con sede in San Salvo (CH), redatto il 10.01.2002, Rep. n° 19263, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di CHIETI in data 04.02.2002 al Registro Particolare n° 1771 e Registro Generale n° 2095. Dette porzioni immobiliari (Sub nn° 4-5-13-14) nonché i Sub nn° 15 – 17 – 19, fanno parte di una palazzina di tipo condominiale edificata in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di San Salvo (CH) il 29.03.1971 su lotto di terreno originariamente identificato con la Particella n° 152/b, pervenuta ai Sigg.



, per la quota di 1/2 ciascuno da parte dei Sigg.

, per Atto di Compravendita del Notaio Alfredo VARRATI con sede in Cupello (CH), redatto il 12.11.1970, Rep. n° 18840, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di CHIETI in data 07.12.1970 al Registro Particolare n° 15851 e Registro Generale n° 18114

### 3) VERIFICHE CATASTALI

#### **Comune di Montedodoriso – Fg. di Mappa n° 16, P.IIa n° 5098, Sub n° 1**

Detta unità immobiliare è stata oggetto di variazione in soppressione del 22.08.2016, pratica catastale n° CH0073854, dando origine ai seguenti immobili:

- Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 2 (BCNC)
- Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 3 (Abitazione)
- Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 4 (Garage)

#### **Dati catastali non corrispondenti a quelli di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare (Istanza di vendita del 13.09.2022)**

#### **Comune di San Salvo – Fg. di Mappa n° 7, P.IIa n° 152, Sub nn° 4-5-13-14-15- 17-19**

I Sub nn° 4-5-13 risultano censiti con la Categoria F/4 (In corso di definizione) pertanto, tale categoria non prevede l'abbinamento della relativa scheda catastale.

Il Sub n° 14 risulta censito al Catasto Urbano con abbinata scheda catastale conforme allo stato rilevato. Sui luoghi si rileva l'abbattimento di un modesto disimpegno tra l'area condominiale e l'immobile Sub n° 17, di cui si rende necessaria la relativa ricostruzione, in quanto il relativo spazio condominiale ricade attualmente all'interno del medesimo Sub n° 14, di proprietà per l'intero del Sig. (Cfr planimetria Lotto n° 7, di cui alla "Schede dei Lotti")

Il Sub n° 15 risulta censito al Catasto Urbano con abbinata scheda catastale e aggiornata dallo scrivente CTU, per opere di modifiche interne.

Il Sub n° 17 risulta censito al Catasto Urbano con abbinata scheda catastale conforme allo stato rilevato

Il Sub n° 19 risulta censito al Catasto Urbano con abbinata scheda catastale conforme allo stato rilevato

**Dati catastali corrispondenti a quelli di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare  
(Istanza di vendita del 13.09.2022)**



4) AGGIORNAMENTO CATASTALE – Circa alle verifiche relative sulle unità immobiliari di cui allo stabile sito nel Comune di Monteodorisio, atteso il non riscontro tra lo stato di fatto e le scede catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate, si è proceduto con l'aggiornamento delle medesime e pertanto è stata presentata denuncia di variazione catastale con causale: "Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione" (In fase di registrazione), con la soppressione dei Sub nn° 2 - 3 - 4 e costituzione dei nuovi seguenti identificativi:

- Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 5  
Categoria C/6, Classe 2, consistenza Mq 69, Rendita € 101,85
- Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 6  
Categoria A/7, Classe U, vani 16,00, Rendita € 1.611,35

In riferimento alle verifiche eseguite presso gli immobili siti nel Comune di San Salvo, via Fabio Filzi n° 2, si è resa necessaria la presentazione di un solo atto di aggiornamento catastale, relativo al Sub 15 con causale: "Diversa distribuzione degli spazi interni", presentata il 12.12.2023, Prot. n° CH0099345. La variazione non ha comportato modifiche né agli identificativi e tanto meno alla consistenza e quindi alla rendita catastale.

5) ACCERTAMENTI URBANISTICI

**Fabbricato sito nel Comune di Monteodorisio (CH), Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098** – La costruzione risulta edificata dietro Concessione Edilizia n° 1157/98 del 16.10.1998, rilasciata dal Comune di Monteodorisio in data 03.11.1998; successivo progetto di variante alla stessa, Prot. n° 3522 del 22.07.2004 e Prot. n° 5494 del



01.12.2004. In data del 12.09.2005, con Prot. n° 4378, risulta presentata presso il Comune di Monteodorisio pratica per “Ultimazione di fabbricato per civile abitazione”, nonché successiva pratica con Prot. n° 2750 del 05.06.2009, avente ad oggetto lo stesso contenuto di “Ultimazione di fabbricato per civile abitazione”

**Fabbricato sito nel Comune di San Salvo (CH), Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152**

La costruzione risulta edificata in forza di Nulla Osta n° 3/1971 rilasciato dal Comune di San Salvo in data del 29.03.1971 e successiva Licenza Edilizia n° 80 del 11.04.1973

Dagli accertamenti risultano le seguenti ulteriori Pratiche Edilizie:

- n° 143/1978 del 26.09.1978, riguardante un progetto per “Copertura edificio”
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 345 del 31.07.1992, con istanza presentata in data 26.03.1986
- Pratica Edilizia n° 72/1991, riguardante un progetto per la “Costruzione di una recinzione, di una veranda e varianti prospettiche edificio esistente”
- DIA prot. n° 24642 del 30.11.2004 “Manutenzione Straordinaria fabbricato”
- DIA Prot. n° 4832 del 04.03.2010 “Opere interne”

**6) CONFORMITA' URBANISTICA**

**Fabbricato sito nel Comune di Monteodorisio (CH), Foglio di Mappa n° 16, Particella**

**n° 5098** – Dalle verifiche effettuate sul fabbricato sono emerse alcune difformità urbanistiche rispetto agli ultimi elaborati grafici depositati presso il Comune di Monteodorisio, consistenti nelle seguenti:

- **Diversa disposizione delle pareti divisorie interne**

Intervento suscettibile di Sanatoria mediante la presentazione di CILA ai sensi dell'Art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. n° 380/2001

- **Ripartizione del piano secondo sottotetto**

Intervento suscettibile di “Recupero ai fini residenziali di sottotetti esistenti” ai sensi della L.R. 18.04.2011 n° 10 (Da presentare a Sanatoria)

- **Lieve incremento della superficie del locale garage posto al piano seminterrato e realizzazione di locale cantina al di sotto della quota del medesimo locale**

Intervento suscettibile di Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR del 06.06.2001 n° 380

Il costo stimato per la regolarizzazione delle suddette opere, di cui è stata anche considerata l'eventuale pratica al Genio Civile per la parte interrata e seminterrata, ammontano complessivamente a circa € 16.500,00 (Sedicimilacinquecento/00), comprensive di spese tecniche, oltre oneri su fattura come per Legge.

**Fabbricato sito nel Comune di San Salvo (CH), Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152**

Dalle verifiche effettuate tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie di cui al Condonio Edilizio n° 345 del 31.07.1992, precisamente sugli immobili relativi al piano seminterrato, al piano primo e al piano terzo (Sottotetto) sono emerse delle difformità, precisamente:

**a-** Il Piano seminterrato, sugli elaborati di Condono, risulta solo in parte ripartito, pertanto non risultano le porzioni identificate con i Sub n° 14 (Autorimessa), il Sub n° 15 (Magazzino) nonché il Sub 19 (Magazzino), opere molto presumibilmente eseguite successivamente al rilascio del Condono medesimo – Intervento suscettibile di Sanatoria mediante la presentazione di CILA ai sensi dell'Art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. n° 380/2001, i cui costi ammontano ai seguenti:

- Diritti di segreteria a favore del SUE del Comune di San Salvo € 50,00
- Sanzione pecunaria € 516,00
- Spese tecniche (prestazioni professionali) € 1500,00 oltre oneri su fattura, come per Legge

**b-** L'unità Sub 4 (In corso di definizione) posta al piano primo, è dotata balcone aggettante con dimensione in lunghezza superiore a quanto riportato negli elaborati di Condono, opera molto presumibilmente eseguita successivamente alla data del rilascio del Condono medesimo – Intervento suscettibile di Sanatoria mediante la presentazione di SCIA Alternativa al P. di C. i cui costi ammontano ai seguenti:

- Diritti di segreteria a favore del SUE del Comune di san salvo € 100,00
- Sanzione pecunaria € 1000,00

- Pratica Genio Civile € 1800,00 (Stimata)
  - Spese tecniche (prestazioni professionali) € 2000,00 oltre oneri su fattura, come per Legge
- c- Sull'unità sottotetto unità Sub 13 (In corso di definizione), posta al piano terzo, sono emerse alcune difformità relativamente alle aperture – Intervento suscettibile di Sanatoria mediante la presentazione di SCIA Alternativa al P. di C. i cui costi ammontano ai seguenti:

- Diritti di segreteria a favore del SUE del Comune di San Salvo € 100,00
- Sanzione pecuniaria € 1000,00
- Spese tecniche (prestazioni professionali) € 1500,00 oltre oneri su fattura, come per Legge

7) CENSO - LIVELLO - USO CIVICO – A seguito di accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio RR.II. di CHIETI, nonché dietro richieste effettuate presso il Comune di San Salvo ed il Comune di Monteodorisio, circa alla sussistenza di CENSO–LIVELLO–USO CIVICO sui beni colpiti da pignoramento immobiliare, è risultato un unico gravame, USO CIVICO, sulla Particella catastale n° 5027 del Foglio di Mappa n° 16, ricadente nel Comune di San Salvo, per la quale è stato concluso l'iter di legittimazione escluso quello di affrancazione (Attestazione allegata)

#### 8) SPESE CONDOMINIALI

**Fabbricato sito nel Comune di Monteodorisio (CH), Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098** – Fabbricato autonomo privo di condominio

**Fabbricato sito nel Comune di San Salvo (CH), Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152**  
Da informazioni assunte l'edificio è privo di gestione condominiale

#### 9) COMUNIONE DEI BENI (Comproprietari)

**Fabbricato sito nel Comune di Monteodorisio (CH), Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 5, Sub n° 5 – 6 (Ex Sub n° 1 – Ex Sub nn° 3 – 4)**

Per Successione Testamentaria registrata a Vasto il 21.09.2022, Vol. 88888 n° 392680, in morte della Sig.ra (Coniuge del Sig.

), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n° 18164 e Registro Particolare n° 14370 del 04.10.2022, le unità immobiliari risultano intestate come segue:



1. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2. Nuda proprietà per 1/2
3. Usufrutto per 1/2
4. Abitazione per 1/2



**Immobili siti nel Comune di San Salvo (CH), Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152**

**Sub nn° 4, 5, 13, 14** – Immobili pervenuti al Sig. \_\_\_\_\_, per l'intero, coniugato e in regime di separazione dei beni, per mezzo di Atto di Divisione del Notaio Andrea BAFUNNO, del 10.10.2002, Rep. n° 19263

**Sub n° 15, 17, 19** – Immobili facenti parte della costruzione realizzata dai Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, di cui al Nulla Osta n° 3/1971 rilasciato dal Comune di San Salvo in data del 29.03.1971 e successiva Licenza Edilizia n° 80 del 11.04.1973, intestati alle seguenti ditte proprietarie:



Proprietario 3/6

Proprietaria per 1/6

Proprietaria per 1/6

Proprietaria per 1/6

**10) ESAME DEGLI STATI IPOTECARI (Iscrizioni Ipotecarie e Trascrizioni Pregiudizievoli)**

- a. **ISCRIZIONE** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n° 21594 e Registro Particolare n° 4892 del 04.09.2006, Ipoteca Legale nascente da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI del 24.07.2006, Rep. n° 11965/100  
Capitale € 68.596,93, totale € 137.139,86





## **Unità negoziale n° 1**

### **Immobile n° 1**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 562, Consistenza Mq 98

### **Immobile n° 2**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 563, Consistenza Mq 413

### **Immobile n° 3**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 570, Consistenza Mq 38

### **Immobile n° 4**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 15, Cat. C/2 (Magazzino),

Consistenza Mq 30, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

### **Immobile n° 5**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 17, Cat. C/2 (Magazzino),

Consistenza Mq 13, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

### **Immobile n° 6**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 19, Cat. C/2 (Magazzino),

Consistenza Mq 20, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

## **Unità negoziale n° 2**

### **Immobile n° 1**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 4, (Fabbricato), Piano 1°, via

Fabio Filzi n° 2

### **Immobile n° 2**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 5, (Fabbricato), Piano 1°, via

Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 3**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 13, (Fabbricato), Piano 3°, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 4**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 14, Cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza Mq 90, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**A favore**

SO.GET. SPA, C.F. 00274230945, con sede a Chieti (CH), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

**Contro**

, nato

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

- b. ISCRIZIONE** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n° 2453 e Registro Particolare n° 190 del 06.02.2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto (CH) nascente da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Giudiziario Rep. n° 60 del 23.01.2013 – Capitale € 33.190,00, Totale € 40.000,00

**Unità negoziale n° 1**

**Immobile n° 1**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 562, Consistenza Mq 98

**Immobile n° 2**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 563, Consistenza Mq 413

### **Immobile n° 3**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 570, Consistenza Mq 38

### **Immobile n° 4**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 15, Cat. C/2 (Magazzino),

Consistenza Mq 30, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

### **Immobile n° 5**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 17, Cat. C/2 (Magazzino),

Consistenza Mq 13, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

### **Immobile n° 6**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 19, Cat. C/2 (Magazzino),

Consistenza Mq 20, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

### **Immobile n° 7**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 1, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 6,0 vani, Piano T-1°, via Circonvallazione.

## **Unità negoziale n° 2**

### **Immobile n° 1**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 4, (Fabbricato), Piano 1°, via

Fabio Filzi n° 2

### **Immobile n° 2**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 5, (Fabbricato), Piano 1°, via

Fabio Filzi n° 2

### **Immobile n° 3**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 13, (Fabbricato), Piano 3°, via Fabio Filzi n° 2

**Immobilabile n° 4**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 14, Cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza Mq 90, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**A favore**



, nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario c/o Avv. Giovanni DI SANTO, via S. Rocco n° 4, Vasto (CH), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

**Contro**

, nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

- c. **ISCRIZIONE** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n° 8917 e Registro Particolare n° 806 dell'11.06.2014, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto (CH) nascente da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Giudiziario Rep. n° 325 del 28.05.2014 – Capitale € 73.000,00, totale € 109.500,00

**Unità negoziale n° 1**

**Immobilabile n° 1**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 1, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 6,0 vani, Piano T-1°, via Circonvallazione.

**Immobilabile n° 2**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni



Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 562, consistenza Mq 98

**Immobile n° 3**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 563, Consistenza Mq 413

**Immobile n° 4**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 570, Consistenza Mq 38

**Unità negoziale n° 2**

**Immobile n° 1**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5027, Consistenza Mq 1290

**Immobile n° 2**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 4, (Fabbricato), Piano 1°, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 3**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 5, (Fabbricato), Piano 1°, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 4**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 13, (Fabbricato), Piano 3°, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 5**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 14, Cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza Mq 90, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**Unità negoziale n° 3**

**Immobile n° 1**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 15, Cat. C/2 (Magazzino),  
Consistenza Mq 30, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**Immobilabile n° 2**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 17, Cat. C/2 (Magazzino),  
Consistenza Mq 13, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**Immobilabile n° 3**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 19, Cat. C/2 (Magazzino),  
Consistenza Mq 20, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**A favore**

, nato a , C.F.

, domicilio ipotecario c/o Avv. Giovanni DI SANTO, via S. Rocco n° 14,  
Vasto (CH), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente  
all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n° 2; per il diritto di proprietà per la  
quota di 3/6 relativamente all'unità negoziale n° 3

**Contro**

, nato a , C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente  
all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n° 2; per il diritto di proprietà per la  
quota di 3/6 relativamente all'unità negoziale n° 3

- d. TRASCRIZIONE** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n°  
16500 e Registro Particolare n° 13078 del 05.09.2022, Pubblico Ufficiale  
Tribunale di Vasto (CH) nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI, Atto Giudiziario Rep. n° 591 del 08.08.2022

**Unità negoziale n° 1**

**Immobilabile n° 1**

Comune di Montedodorio (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5098, Sub n° 1, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 6,0 vani, Piano T-1°, via Circonvallazione.

**Immobile n° 2**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 562, Consistenza Mq 98

**Immobile n° 3**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 563, Consistenza Mq 413

**Immobile n° 4**

Comune di Monteodorisio (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 570, Consistenza Mq 38

**Immobile n° 5**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 15, Cat. C/2 (Magazzino), Consistenza Mq 30, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 6**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 17, Cat. C/2 (Magazzino), Consistenza Mq 13, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 7**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 19, Cat. C/2 (Magazzino), Consistenza Mq 20, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**Unità negoziale n° 2**

**Immobile n° 1**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 16, Particella n° 5027, Consistenza Mq 1290

**Immobile n° 2**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 4, (Fabbricato), Piano 1°, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 3**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 5, (Fabbricato), Piano 1°, via Fabio Filzi, n° 2

**Immobile n° 4**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 13, (Fabbricato), Piano 3°, via Fabio Filzi n° 2

**Immobile n° 5**

Comune di San Salvo (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 152, Sub n° 14, Cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza Mq 90, Piano S1, via Fabio Filzi n° 2

**A favore**

, nato a , C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

, nato a

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

**Contro**

, nato a , C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2

- 11) OCCUPAZIONE – Al momento dei sopralluoghi le unità sono risultate tutte libere, ad eccezione dell'abitazione sita in Monteodorisio (CH), occupata direttamente dal proprietario Sig. .



12) LOCAZIONI - Dalla ricerca effettuata attraverso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Territoriale di Vasto (CH), non sono risultati registrati contratti di locazione relativamente agli immobili pignorati (Attestazione allegata)

13) PLURATITA' DI BENI / FORMAZIONE DEI LOTTI – N° 10 LOTTI

Il Pignoramento Immobiliare riguarda n° 10 beni immobili, non divisibili in natura.

LOTTO N° 1 *	Dati catastali	Consistenza catastale
Abitazione in villino Piani S1 – S2 – T – 1 – 2 Via Circonvallazione n° 9 Monteodorisio (CH)	Foglio di Mappa n° 16 Particella n° 5098 Sub n° 6	Vani 16,00
<b>* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 2 *	Dati catastali	Consistenza catastale
Locale Garage – Piano S1 Via Circonvallazione n° 9 Monteodorisio (CH)	Foglio di Mappa n° 16 Particella n° 5098 Sub n° 5	Mq 69,00
<b>* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 3 *	Dati catastali	Consistenza catastale
Terreno non edificabile, in parte Agricolo e in parte Fascia di Salvaguardia (Corsi e specchi d'acqua) San Salvo (CH)	Foglio di Mappa n° 16 Particella n° 5027	Mq 1.290,00
<b>* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 4*	Dati catastali	Consistenza catastale
(Abitazione) allo stato grezzo Via F. Filzi n° 2, Piano 1° San Salvo (CH)	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 152 Sub n° 4	Non censita Cat. F/4
<b>* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 5*	Dati catastali	Consistenza catastale
(Abitazione) allo stato grezzo Via F. Filzi n° 2, Piano 1° San Salvo (CH)	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 152 Sub n° 5	Non censita Cat. F/4
<b>* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 6*	Dati catastali	Consistenza catastale
Sottotetto allo stato grezzo Via F. Filzi n° 2, Piano 3° San Salvo (CH)	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 152 Sub n° 13	Non censita Cat. F/4
<b>* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 7*	Dati catastali	Consistenza catastale
Autorimessa allo stato grezzo Via F. Filzi n° 2, Piano S1 San Salvo (CH)	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 152 Sub n° 14	Mq 90,00
<b>* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 8*	Dati catastali	Consistenza catastale
Magazzino Via F. Filzi n° 2, Piano S1 San Salvo (CH)	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 152 Sub n° 15	Mq 30,00
<b>* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 9*	Dati catastali	Consistenza catastale
Magazzino allo stato grezzo Via F. Filzi n° 2, Piano S1 San Salvo (CH)	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 152 Sub n° 17	Mq 13,00
* <b>Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

LOTTO N° 10*	Dati catastali	Consistenza catastale
Magazzino allo stato grezzo Via F. Filzi n° 2, Piano S1 San Salvo (CH)	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 152 Sub n° 19	Mq 20,00
* <b>Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima</b>		

14) **VALORI DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI** – Per la valutazione dei descritti beni immobili, si è ritenuto di poter applicare il metodo di stima *Sintetico – Comparativo*, sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alle zone afferenti beni immobili assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e consistenza a quelli in argomento e oggetto di recenti contrattazioni, di cui si ha avuto notizia. Fatte pertanto le opportune aggiunte e detrazioni per portare i beni stessi al più probabile valore di mercato e considerato, quindi, tutti quegli elementi fondamentali e necessari per giungere ad una corretta stima dei medesimi, tra i quali, principalmente: *l'estensione, densità della popolazione e posizionamento geografico dei Comuni nei quali ricadono gli immobili; l'epoca della edificazione dei manufatti; l'ubicazione all'interno del tessuto urbano; lo stato di conservazione generale sia delle costruzioni che delle unità immobiliari, in modo particolare è stato tenuto conto dello stato al grezzo di quasi tutte le unità poste nello stabile ricadente nel Comune di San Salvo, nonché alcune opere di completamento da effettuarsi all'interno dell'abitazione ubicata a Monteodorisio.*

**Ciò premesso, nello schema seguente si riporta il valore commerciale attribuito a Mq dei singoli immobili oggetto di pignoramento, anzi descritti:**

<b>LOTTO n° 1 – Abitazione</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
Piano Terra	Mq 127,60	1.000,00	€ 127.600,00
Piano Primo	Mq 127,40	1.000,00	€ 127.400,00
Piano Secondo (Sottotetto)	Mq 118,25	800,00	€ 94.600,00
Piano S2 (Cantina)	Mq 87,00	500,00	43.500,00
Piano S1 (Tavernetta)	Mq 93,40	600,00	56.040,00
Terrazzi	Mq 244,00	500,00	122.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 571.140,00</b>
<b>(Cinquecentosettantunomilacentoquaranta /oo)</b>			

<b>LOTTO n° 2 – Autorimessa</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
Piano S1	Mq 70,00	550,00	€ 38.500,00
<b>(Trentottomilacinquecento /oo)</b>			

<b>LOTTO n° 3 – Terreno</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
(Terreno non edificabile)	Mq 1.290,00	7,00	€ 9.030,00
<b>(Novemilatrenta /oo)</b>			

<b>LOTTO n° 4 – Abitazione (F4)</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
(Unità al grezzo) Piano 1°	Mq 169,00	450,00	€ 76.050,00
Terrazzi	Mq 28,00	250,00	€ 7.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 83.050,00</b>
<b>(Ottantatremilacinquanta /oo)</b>			

<b>LOTTO n° 5 – Abitazione (F4)</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
(Unità al grezzo) Piano 1°	Mq 130,00	400,00	€ 52.000,00
Terrazzi	Mq 30,00	250,00	€ 7.500,00
<b>Totale</b>			<b>€ 59.500,00</b>
<b>(Cinquantanovemilacinquecento /oo)</b>			

<b>LOTTO n° 6 – Sottotetto (F4)</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
(Unità al grezzo) Piano 3°	Mq 95,00	300,00	€ 28.500,00
Terrazzi	Mq 70,00	250,00	€ 17.500,00
Totale			€ 46.000,00
<b>(Quarantaseimila /oo)</b>			

<b>LOTTO n° 7 – Autorimessa</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
(Unità al grezzo) Piano S1	Mq 110,00	380,00	€ 41.800,00
<b>(Qaurantunomilaottocento / oo)</b>			

<b>LOTTO n° 8 – Magazzino</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
Piano S1	Mq 37,00	550,00	€ 20.350,00
<b>(Ventimilatrecentocinquanta /oo)</b>			

<b>LOTTO n° 9 – Magazzino</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
(Unità al grezzo) Piano S1	Mq 15,00	400,00	€ 6.000,00
<b>(Seimila /oo)</b>			

<b>LOTTO n° 10 – Magazzino</b>	<b>Sup. Lorda / Comm.le</b>	<b>€ / Mq.</b>	<b>Valore</b>
(Unità al grezzo) Piano S1	Mq 25,00	300,00	€ 7.500,00
<b>(Settemilacinquecento /oo)</b>			

15) RILIEVI FOTOGRAFICI – Allegati a “**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**”

16) NOTIFICA CREDITORI ISCRITTI EX ART. 498 C.P.C. – Verificata la documentazione di cui al fascicolo telematico, risulta depositata in data del 06.04.2023 NOTA DI DEPOSITO avviso ex Art. 498 C.P.C. al creditore iscritto SO.GET. SpA (Società di Gestione Entrate e Tributi), C.F. / P.I. 01807790686, in persona del legale rappresentante p.t. dell’avviso ex art. 498 C.P.C.

17) SCHEDE – Allegata a “SCHEDE DEI LOTTI”

18) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Comune di Montedodorio (CH)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto n° 1 di 17 Vista della costruzione (Ubicazione LOTTI nn° 1 – 2)



Foto n° 2 di 17 LOTTO n° 1 – Abitazione (Piano Terra)



Foto n° 3 di 17 LOTTO n° 1 – Abitazione (Piano Primo)



Foto n° 4 di 17 LOTTO n° 2 – Autorimessa



Comune di San Salvo (CH)

Foto n° 5 di 17 Vista della costruzione (Ubicazione LOTTI nn° 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10)



Foto n° 6 di 17 LOTTO n° 4 - Unità in corso di definizione





Foto n° 7 di 17 LOTTO n° 4 – Unità in corso di definizione



Foto n° 8 di 17 LOTTO n° 5 – Unità in corso di definizione



Foto n° 9 di 17 LOTTO n° 5 – Unità in corso di definizione



Foto n° 10 di 17 LOTTO n° 6 – Unità in corso di definizione (Locale sottotetto)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto ° 11 di 17 LOTTO n° 6 – Unità in corso di definizione (Locale sottotetto)



Foto n° 12 di 17 LOTTO n° 7 – Autorimessa



Foto n° 13 di 17 LOTTO n° 7 – Autorimessa



Foto n° 14 di 17 LOTTO n° 8 – Magazzino



Foto n° 15 di 17 LOTTO n° 8 – Magazzino



Foto n° 16 di 17 LOTTO n° 9 – Magazzino



Foto n° 17 di 17 LOTTO n° 10 – Magazzino



19) Attestato di Prestazione Energetica – Documento non redatto per assenza di documentazione tecnica relativa all'impianto della caldaia

Viene unita alla presente **Relazione Descrittiva e di Stima** la seguente documentazione:

- 1) *Esito istanza CENSO–LIVELLO–USO CIVICO, Ufficio Patrimonio Comune di San Salvo (CH)*
- 2) *Attestazione dell'Agazia delle Entrate sull'inesistenza di contratti di locazione*

#### Congedo Consulente Tecnico

Il sottoscritto Consulente Tecnico ritiene di aver in modo esaustivo assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento ritenesse necessario.

VASTO, 20 gennaio 2024

Il C.T.U.  
Geom. Gabriele **CELENZA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CITTA' DI SAN SALVO**  
 Provincia di Chieti  
**Serv. LL.PP. - Espropri - Patrimonio - Appalti**  
**Mutui e Contratti - Manutenzione - Ambiente**



WEB= [www.comunesansalvo.it](http://www.comunesansalvo.it) E-mail = [fmasciulli@comune.sansalvo.ch.it](mailto:fmasciulli@comune.sansalvo.ch.it) Tel. 0873-340214 Fax = 0873-547712  
 PEC = [serviziollpp@comunesansalvo.legalmail.it](mailto:serviziollpp@comunesansalvo.legalmail.it)



**Spett.le Geom. CELENZA Gabriele**  
**Via dei Cascella, 13/L**  
**66054 Vasto**

PEC: [gabriele.celenza@geopec.it](mailto:gabriele.celenza@geopec.it)

**OGGETTO:** Verifica uso civico;  
 /Rif. Vs. nota del 11/12/2023, prot. 40028

In risposta alla Vs. nota di cui all'oggetto, esaminata cartografia degli usi civici redatta dal Geom. Casalanguida Antonio, approvata dalla Regione Abruzzo con atto n. DH 16/27 il 23/01/2004 e dall'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 16/07/2004, si attesta quanto segue:

1. Sulla particella catastale n. 152 del foglio n. 7, non gravano usi civici;
2. La particella catastale n. 5027 del foglio n. 16 è gravata da uso civico "Bosco Motticce", per la quale è stato concluso l'iter di legittimazione ma non quello di affrancazione.

Distinti saluti

San Salvo, 10/01/2024

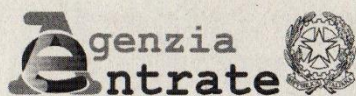
Resp. Servizio LL.PP. - Espropri - Patrimonio  
 Appalti - Mutui e Contratti - Manutenzione - Ambiente  
**Ing.re Franco Masciulli** (cell. 348-0042908)

Istruttore  
 Geom. Vitale Di Iorio




COMUNE DI SAN SALVO - C\_I148 - 1 - 2024-01-11 - 0001347





Direzione Provinciale di Chieti

Ufficio Territoriale di Vasto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Vasto, 20/01/2023

Al geom. Gabriele Celenza  
Via dei Cascella, 13/L  
**66054 – Vasto (CH)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Prot. n. 4604

**OGGETTO : : richiesta accesso agli atti in relazione all'incarico per CTU – esecuzione immobiliare n. 44/2022 del Tribunale di Vasto.**

In riferimento all'istanza presentata all'ufficio territoriale di Vasto in data 16/01/2023 prot. n. 3028, si informa che non è possibile risalire dai dati catastali ad eventuali contratti di locazione registrati. La ricerca nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria può essere eseguita unicamente tramite interrogazione del Codice Fiscale del soggetto.

Ad ogni buon conto, dalla ricerca nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, il signor [redacted] non ha registrato alcun contratto di locazione relativo agli immobili oggetti del pignoramento.

Distinti saluti.



IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (\*)  
Silvana Faricelli

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Marco Di Pasquale – O.d.S. n. 28/2022 prot. n. 4456 del 29/12/22

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Territoriale di Vasto - Via Santa Lucia, 55 - 66054 Vasto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it