

**TRIBUNALE DI VASTO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 32/2024 RGE**

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

Promossa da

[REDACTED] e per essa quale mandataria la  
[REDACTED], con sede legale [REDACTED]  
[REDACTED], nella qualità di procuratore speciale investito  
di tutti i poteri a lui attribuiti giusta procura speciale per atto per notar [REDACTED]  
[REDACTED], rappresentata e  
difesa per delega in atti dagli Avv.ti [REDACTED]  
[REDACTED] i quali dichiarano di voler ricevere le comunicazioni  
e le notificazioni al su esteso indirizzo di posta elettronica certificata, elettivamente domiciliata  
presso lo studio [REDACTED].

Contro

- [REDACTED];  
- [REDACTED], elettivamente domiciliata presso  
lo studio [REDACTED].

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





## INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. IMMOBILI PIGNORATI.....	pag. 3
3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI.....	pag. 4
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI .....	pag. 5
5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	pag. 13
6. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 15
7. CONCLUSIONE.....	pag. 49

### ALLEGATI

- a) Nomina, Accettazione Incarico;
- b) Inizio Operazioni Peritali CTU;
- c) Verbale Operazioni Peritali;
- d) Rilievo stato di fatto;
- e) Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 26 Part. 4639;
- f) Visure Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65;
- g) Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65;
- h) Richiesta e documentazione titoli Edilizi/Abilitativi Comune di Vasto;
- i) Stralcio P.R.G. Comune di Vasto – Zonizzazione;
- j) Certificati di Residenza e Certificato di Stato di Famiglia;
- k) Prospetto Spese condominiali;
- l) APE -Attestato di Prestazione Energetica- Fg. 26 Part. 4639 Sub. 23;
- m) Spese sostenute;
- n) Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c.;
- o) Copia Relazione con mascheramento dati sensibili;





## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Silveri Raffaele, nato a Vasto il 07/12/1980 ed ivi residente in Via Itaca n°1 a Vasto - 66054 (CH) CF: SLV RFL 80T07 E372R - Partita IVA 02324780697, iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Chieti col n° 1046 e studio professionale in Via Itaca n°1 a Vasto - 66054 (CH) ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto riceveva la nomina del 04/06/2024 da parte del Giudice Dott. Tommaso David per il mandato della CTU -PROCEDURA ES. IMM. n°32/2024 RGE- ed accettata il giorno 10/06/2024.

Il Giudice fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 10/01/2025 ore 9:45, concedeva al sottoscritto CTU il termine di 90 giorni e quindi come termine ultimo il 8 settembre 2024, per il deposito della relazione peritale contenente le risposte ai quesiti di rito.

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

## 2. IMMOBILI PIGNORATI

Il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura. Fascicolo in cui si descrivono i beni oggetto di pignoramento pari tutti alla quota TOTALE di 1/1 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2  
su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Vasto, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al **fg. 26, p.Ila 4639, sub 23**, cat. A/2;
2. [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2  
su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Vasto, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al **fg. 26, p.Ila 4639, sub 65**, cat. C/6;

Salvo più precisi confini ed altri dati, frutti, pertinenze e accessori spettanti per legge sui predetti, compresi gli impianti installati sugli immobili.

Si precisa che nell'**Atto di Pignoramento** i beni pignorati risultano siti in **VIA IMBONATI** mentre, come indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** a cura della **Dott.ssa Giulia Messina Vitrano** redatto in data 30 maggio 2024, l'ubicazione corretta risulta essere **VIA DEL PORTO**. Nulla cambia ai fini identificativi dei beni, individuati sempre correttamente a livello catastale secondo il N.C.E.U. di Chieti.

Il tutto come meglio indicato negli allegati  
"Rilievo stato di fatto" – **Allegato "d"**  
"Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 26 Part. 4639" – **Allegato "e"**  
"Visure Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65" – **Allegato "f"**  
"Schede catastramento Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65" – **Allegato "g"**





### 3. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI

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

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

Il giorno 24 del mese di giugno dell'anno 2024 alle ore 9:30, io sottoscritto Arch. Raffaele Silveri, nominato CTU nella PROCEDURA ES. IMM. n°32/2024 RGE dal Giudice Dott. Tommaso David, mi recavo presso gli immobili oggetto di stima, così come concordato con le parti a mezzo pec da parte del Custode Giudiziario, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

A detto sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono intervenuti:

- [REDACTED] quale custode degli immobili oggetto di pignoramento (giusta nomina dal Sig. Giudice Tommaso David);

- [REDACTED] quale parte pignorata e residente nei beni oggetto della seguente.

In seguito ad una attenta ispezione degli stati dei luoghi ed attraverso il rilievo fotografico e metrico dello stesso, non si evincono difformità rispetto all'ultima concessione edilizia reperita presso gli archivi del Comune di Vasto.

In caso di eventuali difformità o considerazioni da farsi, saranno esplicitate ed analizzate di seguito considerando eventuali sanatoria e/o aggiornamenti possibili.

Il tutto come meglio indicato sugli allegati

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

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

"Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65" – **Allegato "g"**

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





#### 4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano ubicate nel comune di Vasto (CH) alla VIA DEL PORTO n.100/N, in una zona con buona espansione a ridosso del vero e proprio centro urbano della città.

Tali unità immobiliari (appartamento e garage) insistono su di un edificio facente parte un complesso composto da due corpi di fabbrica identificato come condominio "VASTO MARE" ed inserito in un agglomerato urbano cresciuto negli anni che, se pur con diversa fattura, va a riempire quel tessuto "a macchia di leopardo" che ancora caratterizza Via del Porto. Se pur ai bordi del tessuto urbano, tale zona è ricca di vita e nessun servizio essenziale risulta mancante nell'area ove insiste il fabbricato in oggetto.

Tale zona infatti, sicuramente di espansione è da definirsi come un ottimo compromesso abitativo poiché, se pur ricadente in una zona non completamente urbanizzata, la sua vicinanza all'agglomerato cittadino raggiungibile in pochissimi minuti (in auto) lo colloca in un'area abbastanza appetibile. Ancora, la vicinanza alla Strada Statale 16 permette l'accesso all'edificio e quindi all'unità immobiliare abitativa senza entrare nel nucleo cittadino sia dalla bretella di Via Mario Molino che dalla stessa VIA DEL PORTO percorrendola dall'intersezione con la SS16.

Tale posizione, definibile come zona appetibile del Comune di Vasto, non si trova nella zona identificata Centro Storico dal vigente P.R.G. ma il fabbricato su cui insiste il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona "B2"** -Zona di completamento semintensiva da integrare- del Vigente P.R.G del Comune di Vasto.

Come già precisato, i beni oggetto di pignoramento risultano inseriti in un complesso ("VASTO MARE") composto da 2 corpi di fabbrica prospicienti realizzati con unico intervento composti rispettivamente da Piano Interrato comune adibito a garage, Piano Terra adibito a ingresso vano scala e posti auto coperti e successivi cinque Piani abitativi . L'alloggio oggetto di pignoramento risulta al Piano Primo con ingresso identificabile in Via del Porto al civico 100/N scala B interno 2 mentre il garage accessibile sia dalla rampa esterna che dalle gradinate interne (Scala A e Scala B) si trova al Piano Interrato.

I beni oggetto di pignoramento pari tutti alla quota TOTALE di 1/1 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Vasto, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al **fg. 26, p.IIa 4639, sub 23, cat. A/2;**
2. [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo civile sito nel Comune di Vasto, censita nel N.C.E.U. del predetto Comune al **fg. 26, p.IIa 4639, sub 65, cat. C/6;**

Salvo più precisi confini ed altri dati, frutti, pertinenze e accessori spettanti per legge sui predetti, compresi gli impianti installati sugli immobili.

Si precisa che nell'**Atto di Pignoramento** i beni pignorati risultano siti in **VIA IMBONATI** mentre, come indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** a cura della **Dott.ssa Giulia Messina Vitrano** redatto in data 30 maggio 2024, l'ubicazione corretta risulta essere **VIA DEL PORTO**. Nulla cambia ai fini identificativi dei beni, individuati sempre correttamente a livello catastale.

Pertanto, ipotizzando che l'errore nasca da una precedente toponomastica ma considerando l'esatta individuazione nella Certificazione Notarile a cura del Dott. Giulia





Messina Vitrano e nelle indicazioni Catastali, la documentazione agli atti è da ritenersi completa, ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

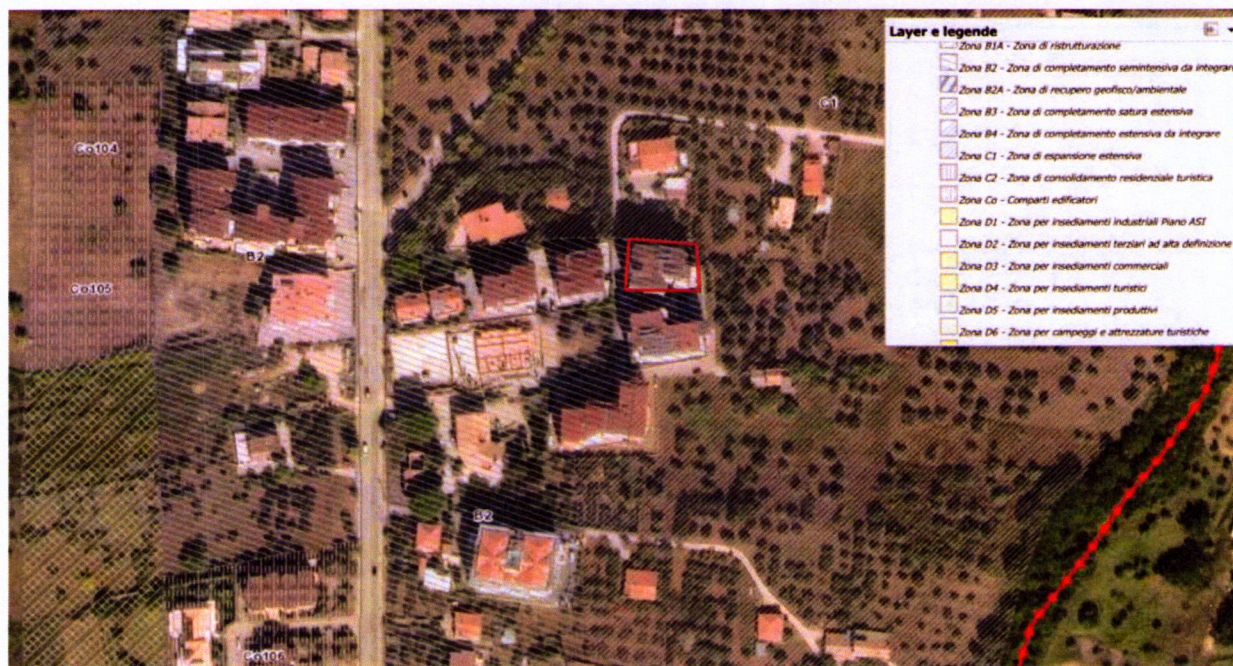
“Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 26 Part. 4639” – **Allegato “e”**

“Visure Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65” – **Allegato “f”**

“Stralcio P.R.G. Comune di Vasto - Zonizzazione” – **Allegato “i”**



Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4639



STRALCIO PRG

Individuazione bene oggetto di pignoramento Fg. Fg. 26 Part. 4639







Individuazione dei beni oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4639 da VIA DEL PORTO



Individuazione corpo di fabbrica ove insistono dei beni oggetto di pignoramento  
Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23 (abitazione) – 65 (garage)







Individuazione c beni oggetto di pignoramento Fg. 26 Part. 4639 Sub. 23 (abitazione)

Dai rilievi effettuati in sito, le unità immobiliari sono così suddivise:

• **Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 – VIA DEL PORTO 100/N – Scala B,Int.2  
Piano PRIMO – ABITAZIONE**

L'unità immobiliare facente parte della presente esecuzione risulta inserita in un complesso residenziale denominato "Vasto Mare" ubicato in Via del Porto 100/M,N e composto da due edifici realizzati con il medesimo intervento edilizio.

L'accesso all'unità immobiliare sito nella **PALAZZINA B** ed identificato come **Interno 2**, risulta garantito da scala condominiale -**Scala B**- posta su atrio condominiale a Piano Terra ove insistono, sullo stesso livello, anche posti auto coperti a servizio dei condomini stessi. Si noti che la medesima scala, percorsa verso in Piano Interrato, permette l'accesso al piano garage ove è collocato l'altro bene oggetto di stima che verrà analizzato di seguito (Fg. 26, Part. 4639 Sub. 65 – garage).

Percorrendo la suddetta scala fino al Piano Primo ed arrivati al pianerottolo, ci si trova davanti all'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e da lì, superato, ci si presenta un unico grande vano identificabile come Zona giorno e definito in fase di rilievo come *Zona Soggiorno/Cucina*.

Tale ambiente, ben rifinito in ogni sua parte, trova in se una zona Living con divano ed a ridosso degli infissi esterni che permettono l'ingresso di luce ed aria, la zona cucina.

In tale ambiente risultano presenti due infissi, di cui uno che permette l'accesso ad un terrazzo, anch'esso ben rifinito e di discrete dimensioni ove sono presenti un tavolo in PVC, lavabo a pozzetto e una tenda a braccio retrattile atta alla termoregolazione ed ombreggiatura dei locali interni.

Tornando all'interno dell'abitazione, a ridosso della Zona giorno si apre un corridoio da cui è possibile accedere al resto dell'unità abitativa e dove troviamo: due camere da letto di cui una con uscita sul terrazzo appena descritto e due bagni (di cui uno cieco ed areato meccanicamente) completi di tutti i servizi necessari.

La pavimentazione dell'intero alloggio risulta essere realizzata (comprensiva quella del terrazzo) in grès porcellanato ed i bagni avere rivestimento con altezza di circa 2,00 mt. di diversa dimensione e colore.





















## 5. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

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

- a) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567,2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica tempestiva del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali** prevista dall'art. 1 della Legge n°742 del 1969, che va **dal 1 Agosto al 31 Agosto di ogni anno** e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*
- b) *Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n°6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c. anche quello aggiornato, ed in particolare:*
  - 1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;*
  - 2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fisicamente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
  - 3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, preveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante;*
  - 4) *Provveda, in caso di deformità e in mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima;*
  - 5) *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti;*
  - 6) *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
  - 7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - 8) *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
  - 9) *Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*
  - 10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario, e importo garantito) e i beni*





- pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive il relativo contenuto;*
- 11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti;*
  - 12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini;*
  - 13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorre per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore precedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti;*
  - 14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
  - 15) Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;*
  - 16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.;*
  - 17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi;*
  - 18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza di ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spesa (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.);*
  - 19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dando atto a questo G.E.;*
  - 20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili;*
  - 21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione della vacanza e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste c.p.c.;*
  - 22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*
  - 23) Verifichi che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L.178/2020*





## 6. RISPOSTE AI QUESITI

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

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: Dott.ssa GIULIA MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, che - alla data del 09/05/2024 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione degli immobili pignorati, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

### **Si precisa che**

nell'**Atto di Pignoramento** i beni pignorati risultano siti in **VIA IMBONATI** mentre, come indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** a cura del **Dott. Giulia Messina Vitrano** redatto in data 30 maggio 2024, l'ubicazione corretta risulta essere **VIA DEL PORTO**. Nulla cambia ai fini identificativi dei beni, individuati sempre correttamente a livello catastale come:

1. Catasto fabbricati di VASTO (CH) **Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 23** Natura A2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte 65 mq Rendita catastale Euro 418,33 **Indirizzo VIA DEL PORTO Piano 1**
2. Catasto fabbricati di VASTO (CH) **Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 65** Natura C6 Classe 4 Consistenza 15 mq Totale: 17 mq Totale escluse aree scoperte 17 mq Rendita catastale Euro 31,76 **Indirizzo VIA DEL PORTO Piano SI**

Ipotizzando che l'errore nasca da una precedente toponomastica ma considerando l'esatta individuazione nella Certificazione Notarile a cura del Dott. Giulia Messina Vitrano e nelle già citate indicazioni Catastali, **la documentazione agli atti è da ritenersi completa, ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c.**





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

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

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

**TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Sede VASTO (CH)

**A favore:**

• [REDACTED]

**Contro:**

• [REDACTED]

• [REDACTED]

**Grava il diritto** pari tutti alla quota TOTALE di 1/1 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente:

1. **Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 23** Natura A2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani  
Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte 65 mq Rendita catastale Euro 418,33  
Piano 1 Indirizzo **VIA DEL PORTO**
2. **Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 65** Natura C6 Classe 4 Consistenza 15 mq  
Totale: 17 mq Totale escluse aree scoperte 17 mq Rendita catastale Euro 31,76  
Piano S1 Indirizzo **VIA DEL PORTO**

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### • Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 Piano PRIMO - APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4639	23	A/2	2	4,5 vani	Euro 418,33	65 m <sup>2</sup>
<b>Via DEL PORTO n.100/N - Edificio B Scala B Interno 2 Piano 1</b>							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. CH0303991 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18849.1/2009)							

### • Foglio 26, Particelle 4639 Sub 65 Piano S1 - GARAGE

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
26	4639	65	C/6	4	15 m <sup>2</sup>	Euro 31,76	17 m <sup>2</sup>
<b>Via DEL PORTO n.100/N - Piano S1</b>							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. CH0303991 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18849.1/2009)							





Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Estratto di Mappa Comune di Vasto (CH) Fg. 31 Part. 4639” – **Allegato “e”**

“Visure Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65” – **Allegato “f”**

“Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65” – **Allegato “g”**

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, fisicamente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. (notaio: Dott. Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in CORLEONE iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che - alla data del 30/05/2024 – analizza le generalità anagrafiche, l'identificazione degli immobili pignorati, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sugli stessi nel periodo, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento.

“ [...] Procedura esecutiva a carico di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Oggetto:** Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO il [REDACTED] a favore di [REDACTED] sui seguenti immobili:

- [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo civile in VASTO (CH) Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 23 Natura A2 Indirizzo VIA IMBONATI
- [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su autorimessa o rimessa in VASTO (CH) Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 65 Natura C6 Indirizzo VIA IMBONATI

La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

### CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del **09/05/2024**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- \* A [REDACTED] e a [REDACTED], la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Vasto Foglio 26 Particella 4639 Sub. 23 Particella 4639 Sub. 65 è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] da potere di [REDACTED]
- \* A [REDACTED], il terreno Vasto foglio 26 particella 4639, su sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, per l'intera piena proprietà, è così pervenuto:





- In parte per la quota dell'intero in piena proprietà dei terreni Vasto Foglio 26 Particella 4432 Particella 4460 Particella 4461 Particella 4463, per atto di compravendita del [REDACTED] [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] da potere di [REDACTED]

- In parte per la quota dell'intero in piena proprietà dei terreni Vasto Foglio 26 Particella 4464 Particella 4465 Particella 4467 Particella 608, per atto di compravendita del [REDACTED] [REDACTED] Notaio [REDACTED] da potere di [REDACTED]

- Ed parte per la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Vasto Foglio 26 Particella 4437 Subalterno graffate Foglio 26 Particella 4438, per atto di compravendita del [REDACTED] [REDACTED] Notaio [REDACTED] da potere di [REDACTED]

\* Ai soggetti, il quale hanno alienato alla [REDACTED], i terreni sopra descritti, per l'intera piena proprietà, sono così pervenuti:

- In parte a [REDACTED], la quota dell'intero di piena proprietà, per atto di divisione del [REDACTED] da potere di [REDACTED]

- In parte a [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, per atto di divisione del [REDACTED] da potere di [REDACTED]

- In parte a [REDACTED], per la quota dell'intero di piena proprietà, per atto di donazione e divisione del [REDACTED] da potere di [REDACTED]

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del [REDACTED]

**A favore di** [REDACTED]

**contro** [REDACTED] **Nato** [REDACTED] **Nata** [REDACTED] **Durata 30 anni**

Grava su Vasto Foglio 26 Particella 4639 Sub. 23 Particella 4639 Sub. 65





**TRASCRIZIONE** [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO  
**IMMOBILI** [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO  
TRIBUNALE DI VASTO Sede VASTO (CH)

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
contro [REDACTED] Nato [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] Nata [REDACTED]  
[REDACTED]

Grava su Vasto Foglio 26 Particella 4639 Sub. 23 Particella 4639 Sub. 65

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

**CERTIFICA**

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 09/05/2024**, risulti essere censito

\*Catasto fabbricati di VASTO (CH) **Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 23 Natura A2 Classe 2**  
Consistenza 4,5 vani Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte 65 mq Rendita catastale Euro  
418,33 Indirizzo VIA DEL PORTO Piano I

in ditta a: [REDACTED] Nata [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] Nato [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: VARIAZIONE [REDACTED]  
[REDACTED]

Dati derivanti da: [REDACTED]

Dati derivanti da: [REDACTED] - Annotazioni:  
classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

\* Catasto fabbricati di VASTO (CH) **Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 65 Natura C6 Classe 4**  
Consistenza 15 mq Totale: 17 mq Totale escluse aree scoperte 17 mq Rendita catastale Euro  
31,76 Indirizzo VIA DEL PORTO Piano SI

in ditta a: [REDACTED] Nata [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] Nato [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: [REDACTED]  
[REDACTED]

Dati derivanti da: [REDACTED]

Dati derivanti da: [REDACTED] - Annotazioni:  
classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Corleone 30 maggio 2024 [...]"

Dalla verifica dei titoli di acquisto e trascrizioni, come indicato dalla Dott. GIULIA MESSINA VITRIANO, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.





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

## VERIFICA DIFFORMITÀ ACCATASTAMENTO

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

### • Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 Piano PRIMO - APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4639	23	A/2	2	4,5 vani	Euro 418,33	65 m <sup>2</sup>
<b>Via DEL PORTO n.100/N - Edificio B Scala B Interno 2 Piano 1</b>							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. CH0303991 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18849.1/2009)							

### • Foglio 26, Particelle 4639 Sub 65 Piano S1 - GARAGE

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
26	4639	65	C/6	4	15 m <sup>2</sup>	Euro 31,76	17 m <sup>2</sup>
<b>Via DEL PORTO n.100 - Piano S1</b>							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. CH0303991 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18849.1/2009)							

Non risultano indicazioni errate o variazioni di nota pertanto l'accatastamento dei beni oggetto di pignoramento sono da ritenersi corretti e **COMPLETAMENTE CONFORMI**.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

"Visure Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65" – **Allegato "f"**

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

## VERIFICA DIFFORMITÀ PLANIMETRIA CATASTALE

In **AMBITO CATASTALE** le ultime planimetrie in atti depositate presso il N.C.E.U. di Chieti che identificano i beni oggetto del pignoramento:

1. Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 – Abitazione;
2. Foglio 26, Particelle 4639 Sub 65 – Garage;

risultano essere quelle identificate la Dichiarazione di Protocollo **CH0158935 del 18/06/2009** a firma del **Geom. [REDACTED]** che, confrontate con lo **STATO DI FATTO** rilevato durante il sopralluogo, non presentano difformità e per tanto da considerarsi **COMPLETAMENTE CONFORMI**.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

"Visure Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65" – **Allegato "f"**

"Schede accatastamento Fg. 26 Part. 4639 Subb. 23-65" – **Allegato "g"**





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

## CONCESSIONI EDILIZIE

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

Ad oggi le pratiche che insistono sui beni oggetto di detto pignoramento (escludendo tutte le pratiche che non interessano i beni stimati) risultano essere:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 363/04** del 04/12/2006 "REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE IN VIA DEL PORTO" Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **PERMESSO DI VARIANTE n. 327/07** del 08/11/2007 "VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 363/04" Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **PERMESSO DI VARIANTE n. 43/08** del 09/06/2008 "VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO n. 327/07" Intestata alla Ditta "[REDACTED]"
- **AGIBILITÀ AGI 136/2012** Prot. 39956 Richiesta dalla Ditta "[REDACTED]"

Confrontando quindi l'ultima pratica edilizia -**PERMESSO DI VARIANTE n. 43/08**- con lo **STATO DI FATTO rilevato durante il sopralluogo** sui beni oggetto del pignoramento:

1. Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 – Abitazione;
2. Foglio 26, Particelle 4639 Sub 65 – Garage;

non si sono evidenziate difformità e pertanto entrambi sono da considerarsi **COMPLETAMENTE CONFORMI** allo stato depositato presso gli archivi il Comune di Vasto.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

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

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





6) *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

## OPERE ABUSIVE E POSSIBILI SANATORIE

Come precedentemente descritto dopo i vari accertamenti di ruolo, le misurazioni effettuate e la comparazione tra i diversi stati assentiti, nulla è emerso che debba far ricorrere a presentare sanatorie per opere difformi.

I beni oggetto della presente esecuzione:

1. Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 – Abitazione;
2. Foglio 26, Particelle 4639 Sub 65 – Garage;

sono infatti da considerarsi **COMPLETAMENTE CONFORMI** allo stato depositato presso il Comune di Vasto e presso gli enti preposti e pertanto nessuna Sanatoria sarà necessaria.

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

## CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Da quanto si è verificato il bene oggetto di pignoramento:

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

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

## EVENTUALI SPESE FISSE

Il complesso ove insistono i beni oggetto di pignoramento identificati come:

1. Catasto fabbricati di VASTO (CH) **Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 23**
2. Catasto fabbricati di VASTO (CH) **Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 65**

risulta gestito dallo [REDACTED] – Amministrazione Immobiliare Condomini – [REDACTED] il quale ha fornito la “Situazione Versamenti” alla data del 03/07/2024.

Secondo il prospetto fornito, le rate ordinarie condominiali risultano essere:

**4 Rate pari a 110,00 €/cad. per un totale di 440,00 € annui.**





A tale cifra andranno aggiunti una **quota fissa + consumo Riscaldamento e ACS**;

Alla data del 03/07/2024 i Signori [redacted] ed [redacted]  
(soggetti pignorati) risultano avere un saldo con il condominio pari a

**Totale saldo dovuto 920,94 €** (di cui 920,94 € scaduto) per spese condominiali di ordinaria/straordinaria manutenzione, gestione e consumi.

Il tutto come meglio indicato negli allegati  
"Prospetto Spese condominiali" – **Allegato "k"**

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

## COMUNIONE DEI BENI

Come evidenziato dal Certificazione notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. Notaio Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in CORLEONE gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento risultano essere pari tutti alla quota TOTALE di 1/1 della piena proprietà siti in Vasto e più precisamente così suddivisa:

1. Comune di Vasto **Fg. 26, p.IIa 4639, sub 23**

[redacted] piena proprietà ½

[redacted] piena proprietà ½

2. Comune di Vasto **Fg. 26, p.IIa 4639, sub 65**

[redacted] piena proprietà ½

[redacted] piena proprietà ½

10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario, e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive il relativo contenuto;*

## ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nel ventennio preso in esame nella Certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO alla data del 09 maggio 2024, entrambi gli immobili inseriti nel procedimento in oggetto, risultano avere le seguenti formalità pregiudizievoli:

*"[...] Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

**ISCRIZIONE NN.** [redacted] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da





CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di

contro

Nato

Nata

Durata 30 anni

Grava su Vasto Foglio 26 Particella 4639 Sub. 23 Particella 4639 Sub. 65

TRASCRIZIONE NN. nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Sede VASTO (CH)

A favore di

contro

Nato

Nata

Grava su Vasto Foglio 26 Particella 4639 Sub. 23 Particella 4639 Sub. 65

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 09/05/2024**, risulterà essere censito

\*Catasto fabbricati di VASTO (CH) Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 23 Natura A2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte 65 mq Rendita catastale Euro 418,33 Indirizzo VIA DEL PORTO Piano I

in ditta a:

Nata

piena proprietà 1/2,

Nato

piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: VARIAZIONE

Dati derivanti da: VARIAZIONE

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

- Annotazioni:

classamento e rendita validati

Dati derivanti da:

\* Catasto fabbricati di VASTO (CH) Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 65 Natura C6 Classe 4 Consistenza 15 mq Totale: 17 mq Totale escluse aree scoperte 17 mq Rendita catastale Euro 31,76 Indirizzo VIA DEL PORTO Piano SI

in ditta a:

Nata

piena proprietà 1/2,

Nato





piena proprietà 1/2

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

- Annotazioni:

classamento e rendita validati

**Dati derivanti da:**

Corleone 30 maggio 2024 [...]”

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

## OCCUPANTI DEI BENI

I beni oggetto della presente valutazione identificati al **Comune di VASTO - NCEU Fg. 26, p.IIa 4639, sub 23 (ABITAZIONE) e Fg. 26, p.IIa 4639, sub 65 (GARAGE)** risultano essere occupati, come affermato dalla Signora [REDACTED] in fase di sopralluogo e confermato dal certificato di Residenza e dal Certificato di Stato di Famiglia, da uno dei soggetti pignorati quale:

- [REDACTED]  
(soggetto pignorato);

e dai figli minori

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Certificati di Residenza e Certificato di Stato di Famiglia” – **Allegato “j”**

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;

Gli immobili, come specificato precedentemente risultano occupati da uno dei due soggetti -PROPRIETARI- su cui grava detta procedura ([REDACTED]) ed il suo nucleo familiare composto da numero 3 minori precedentemente generalizzati.

Il tutto come meglio indicato negli allegati

“Certificati di Residenza e Certificato di Stato di Famiglia” – **Allegato “j”**





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

Il sottoscritto CTU, se pur i beni sottoposti a pignoramento risultano essere due unità distinte, ovvero un'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione (**Fg. 26 Part. 4639 Sub. 23**) ed un'unità immobiliare con destinazione d'uso garage (**Fg. 26 Part. 4639 Sub. 65**), ritiene che i beni debbano venderli unitamente -se pur valutati singolarmente- come **UNICO LOTTO** per aumentarne l'appetibilità.

Tale convinzione nasce dall'idea che vendere un'unità abitativa inserita in un complesso come quello in cui insistono i beni oggetto di pignoramento privandolo del box garage e considerando che nelle zone limitrofe non esistono -almeno ad oggi- parcheggi comunali o privati, potrebbe allontanare un potenziale acquirente rendendone più difficile la vendita.

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

## CRITERI DI STIMA

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

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

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

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





## FONTI DI INFORMAZIONE

Le informazioni, se pur nelle incertezze del momento economico, sono state ricavate facendo riferimento al mercato immobiliare di edifici simili e comunque limitrofi e comparati, allo stesso tempo, ai valori di mercato indicati nella "Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all' anno 2023 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

### Indagini di mercato

"Banca dati delle quotazioni" dell'Agenzia delle Entrate riferite all' anno 2023 – 2° semestre (ultimo dato attualmente rilasciato da detta Agenzia).

<b>Provincia:</b> CHIETI	<b>Comune:</b> VASTO
<b>Fascia/zona:</b> Periferica/VIA INCORONATA - VIA S. SISTO - VIA S. ROCCO/PARTE - VIA DEL PORTO/PARTE	
<b>Codice di zona:</b> D1	<b>Microzona catastale n.:</b> 4
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni civili	
<b>Destinazione:</b> Residenziale	

Tipologia presa in considerazione: **Abitazioni civili**

**Valore Mercato (€/mq)**

min €/m <sup>2</sup>	max €/m <sup>2</sup>
840,00	1.250,00

**valore di mercato preso come riferimento: 1.100,00 €/m<sup>2</sup>**

Tipologia presa in considerazione: **Box**

**Valore Mercato (€/mq)**

min €/m <sup>2</sup>	max €/m <sup>2</sup>
600,00	900,00

**valore di mercato preso come riferimento: 800,00 €/m<sup>2</sup>**





## STIMA IMMOBILI PIGNORATI

### • Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 – VIA DEL PORTO 100/N – Scala B,Int.2 Piano PRIMO – ABITAZIONE

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie netta m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
PIANO PRIMO			
Abitazione	66,30	54,00	100 %
Terrazzo	/	17,20	40 %

**Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 1.100,00 €/m<sup>2</sup>** considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione mentre il coefficiente di ragguaglio, pari al 40% (del valore preso come riferimento) della superficie netta attribuito al Terrazzo è stato assegnato poiché non è possibile attribuire un valore paritario a quello volumetrico della parte abitativa.

#### **VALORE DI STIMA PIANO PRIMO**

##### **Foglio 26 particelle 4939 sub 23**

Abitazione	=	66,30 m <sup>2</sup> x 1.100,00 €/m <sup>2</sup>	=	72.930,00 Euro
Terrazzo	=	17,20 m <sup>2</sup> x 1.100,00 €/m <sup>2</sup> x 0,40	=	7.568,00 Euro

**Totale Valore analitico Foglio 26 particelle 4939 sub 23 = 80.498,00 Euro**

### • Foglio 26, Particelle 4639 Sub 65 – VIA DEL PORTO Piano S1 – GARAGE

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie netta m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
PIANO PRIMO			
Box garage	17,50	15,25	100 %

**Per l'unità immobiliare oggetto della presente si è preso in considerazione un valore di mercato pari a 800,00 €/m<sup>2</sup>** considerando tutte le caratteristiche generali su richiamate che influenzano l'unità immobiliare oggetto di stima e specificatamente lo stato di conservazione.

#### **VALORE DI STIMA PIANO SOTTOSTRADA1**

##### **Foglio 26 particelle 4939 sub 65**

Box Garage	=	17,50 m <sup>2</sup> x 800,00 €/m <sup>2</sup>	=	14.000,00 Euro
------------	---	--	---	----------------

**Totale Valore analitico Foglio 26 particelle 4939 sub 65 = 14.000,00 Euro**





A detto valore, scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo sopra indicato, non dovrà essere decurtato nessun un valore per eventuali sanatorie poiché tutti i beni risultano essere conformi a quanto dichiarato in fase progettuale.

Pertanto avremo:

## VALORE DI STIMA BENE PIGNORATO ESECUZIONE IMM. 32/2024

VASTO - Foglio 26 Particella 4639 sub 23	80.498,00 Euro
VASTO - Foglio 26 Particella 4639 sub 65	14.000,00 Euro
<b>VALORE ANALITICO TOTALE BENI PIGNORATI</b>	<b>94.500,00 Euro*</b>

\*arrotondamento effettuato per semplificazione di vendita.

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

<p style="text-align: center;"><b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI PIGNORATI</b> LOTTO UNICO PIENA PROPRIETÀ Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4639 Sub 23 Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4639 Sub 65  <b>Euro 94.500,00</b> (Euro Novantaquattromilacinquecento/00)</p>
---

*\*Risultano presenti anche i beni comuni non censibili (BCNC) individuati come:*

*Comune di Vasto Fg. 26 part. 4639 sub. 83 – piano T*

BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE, PARCHEGGI E CORSIE DI MANOVRA COMUNI

*Comune di Vasto Fg. 26 part. 4639 sub. 84 – piano T*

BENE COMUNE NON CENSIBILE, ORTO COMUNE

*Comune di Vasto Fg. 26 part. 4639 sub. 3 – piano T-1-2-3-4-5*

BENE COMUNE NON CENSIBILE, GRADINATA E VANO ASCENSORE

*Comune di Vasto Fg. 26 part. 4639 sub. 4 – piano S1*

BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORSIA DI MANOVRA





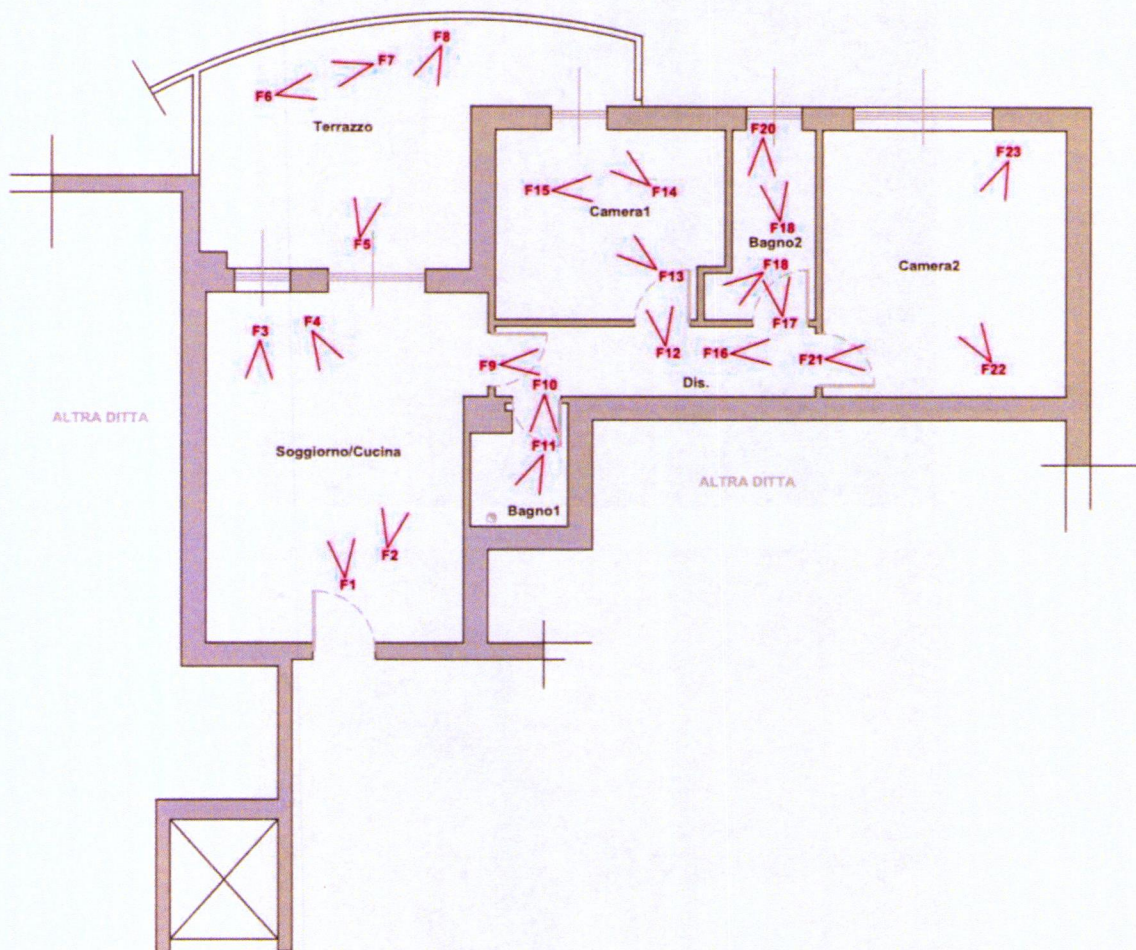
15) Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;

Rilievo Fotografico effettuato in data 24 giugno 2024 durante le operazioni periziali.

PIANTA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 24/06/2024

Punto di vista **F(n)**  
FG. 26 PART. 4639 SUB. 23

● Ventilazione forzata







F1



F2







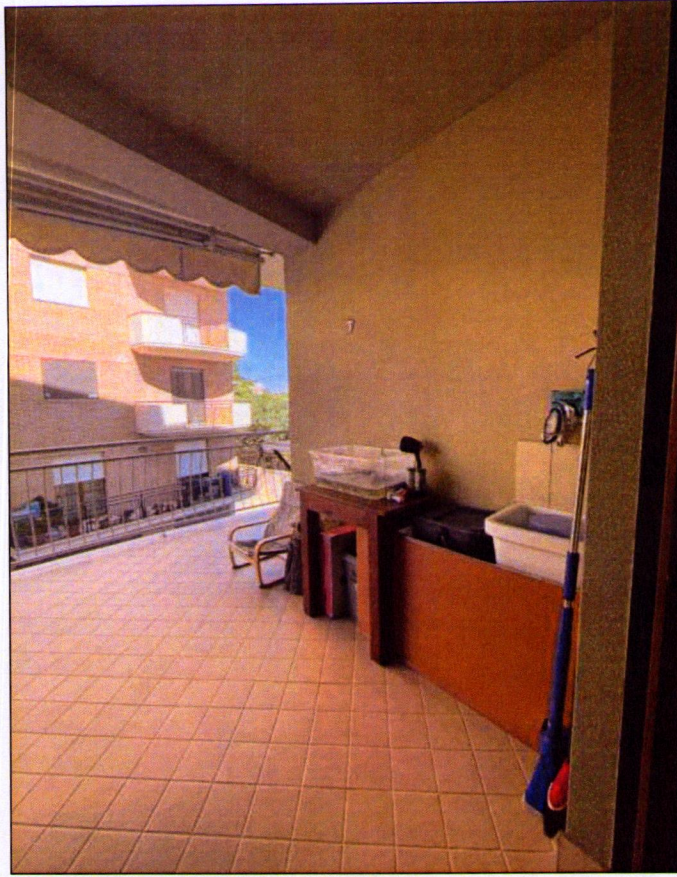
F3



F4







F5



F6







F7



F8







F9



F10







F11



F12







F13



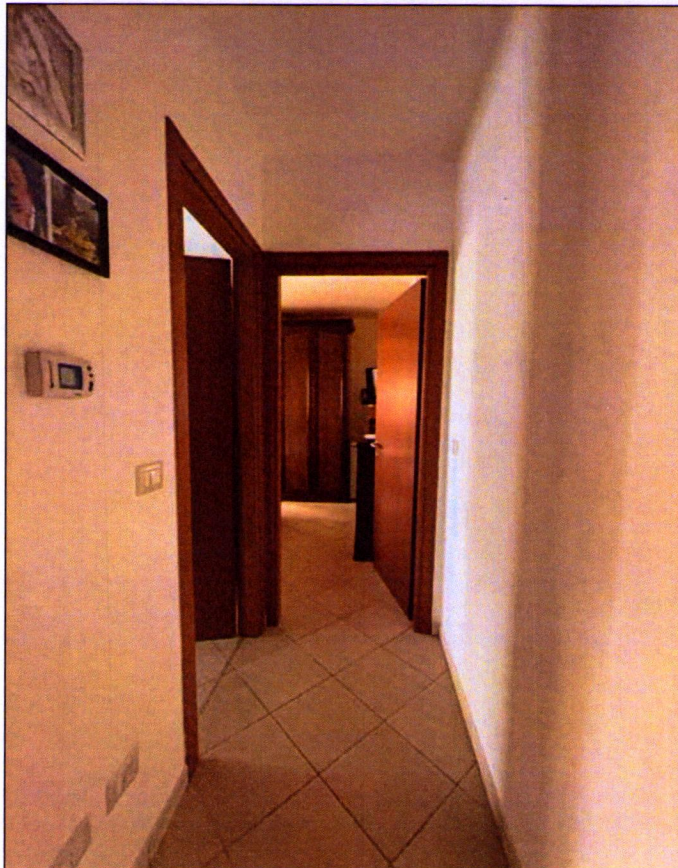
F14







F15



F16







F17



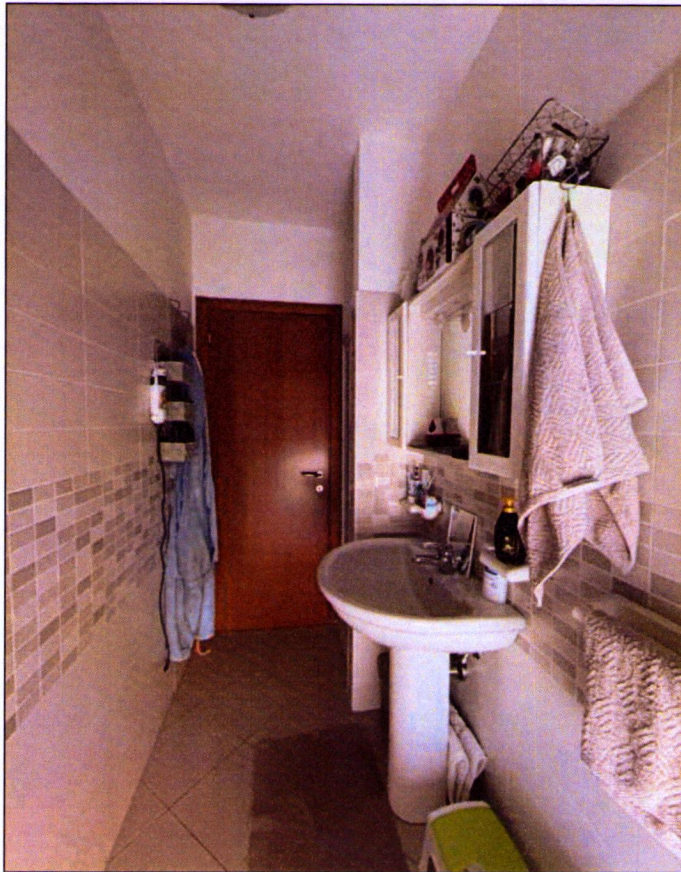
F18







F19



F20







F21



F22





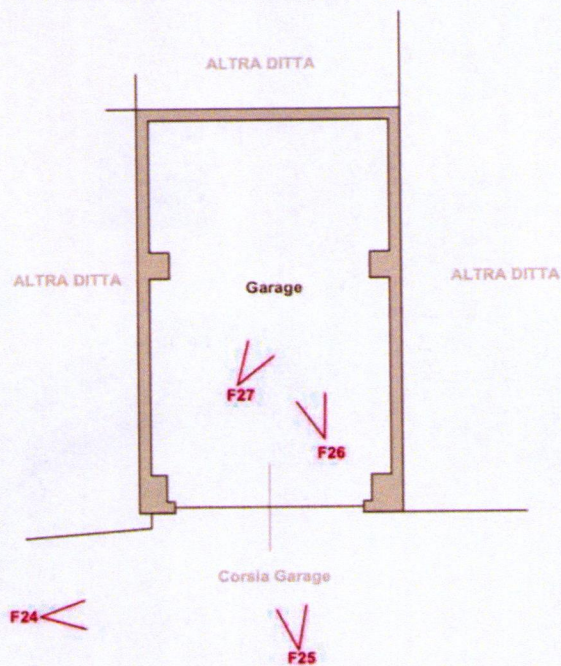


F23





PIANTA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO - RILIEVO AL 24/06/2024  
Punto di vista F(n)   
FG. 26 PART. 4639 SUB. 65







F24



F25







F26



F27





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

La notifica ai creditori iscritti risulta essere regolarmente avvenuta.

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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA - LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità immobiliare (abitazione) a Piano Terra più garage a Piano Interrato in complesso residenziale sito nel Comune di Vasto (CH) e precisamente:

**Piena Proprietà pari alla quota 1/1 di:**

1. **Comune di VASTO Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 23** Natura A2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte 65 mq Rendita catastale Euro 418,33 Piano 1 Indirizzo **VIA DEL PORTO**
2. **Comune di VASTO Foglio 26 Particella 4639 Subalterno 65** Natura C6 Classe 4 Consistenza 15 mq Totale: 17 mq Totale escluse aree scoperte 17 mq Rendita catastale Euro 31,76 Piano S1 Indirizzo **VIA DEL PORTO**

### • Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 Piano PRIMO - APPARTAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot. Escl. Aree scoperte
26	4639	23	A/2	2	4,5 vani	Euro 418,33	65 m <sup>2</sup>
<b>Via DEL PORTO n.100/N - Edificio B Scala B Interno 2 Piano 1</b>							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. CH0303991 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18849.1/2009)							

### • Foglio 26, Particelle 4639 Sub 65 Piano S1 - GARAGE

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Sup. Tot.
26	4639	65	C/6	4	15 m <sup>2</sup>	Euro 31,76	17 m <sup>2</sup>
<b>Via DEL PORTO n.100/N - Piano S1</b>							
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. CH0303991 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18849.1/2009)							

### Occupanti:

I beni oggetto della presente valutazione identificati al **Comune di VASTO - NCEU Fg. 26, p.IIa 4639, sub 23 (ABITAZIONE) e Fg. 26, p.IIa 4639, sub 65 (GARAGE)** risultano essere occupati, come affermato dalla Signora ██████████ in fase di sopralluogo e confermato dal certificato di Residenza e dal Certificato di Stato di Famiglia, da uno dei soggetti pignorati quale:





- [REDACTED]  
(soggetto pignorato);
- e dai figli minori
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

### **EVENTUALI DIFFORMITÀ**

I beni oggetto della presente esecuzione:

3. Foglio 26, Particelle 4639 Sub 23 – Abitazione;
4. Foglio 26, Particelle 4639 Sub 65 – Garage;

sono da considerarsi **COMPLETAMENTE CONFORMI** allo stato depositato presso il Comune di Vasto e presso gli enti preposti e pertanto nessuna Sanatoria sarà necessaria.

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI PIGNORATI**

LOTTO UNICO

**PIENA PROPRIETÀ**

**Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4639 Sub 23**

**Comune di Vasto - Foglio 26 Particella 4639 Sub 65**

**Euro 94.500,00**

**(Euro Novantaquattromilacinquecento/00)**

*\*Risultano presenti anche i beni comuni non censibili (BCNC) individuati come:*

*Comune di Vasto Fg. 26 part. 4639 sub. 83 – piano T*

BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE, PARCHEGGI E CORSIE DI MANOVRA COMUNI

*Comune di Vasto Fg. 26 part. 4639 sub. 84 – piano T*

BENE COMUNE NON CENSIBILE, ORTO COMUNE

*Comune di Vasto Fg. 26 part. 4639 sub. 3 – piano T-1-2-3-4-5*

BENE COMUNE NON CENSIBILE, GRADINATA E VANO ASCENSORE

*Comune di Vasto Fg. 26 part. 4639 sub. 4 – piano S1*

BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORSIA DI MANOVRA

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

Le fotografie di ciascun bene, sia esterne che interne, sono da ricercarsi nella presente Relazione dalla pag. 30 alla pag. 45.

Altresì le spese sostenute per la redazioni di detta analisi di mercato, risultano specificate nell'allegato di riferimento.

Vedasi "Spese sostenute" – Allegato "m"





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

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

Si precisa che l'invio cartaceo al *Debitore* è composto della sola Relazione Tecnica di stima, gli Allegati sono disponibili presso la cancelleria competente del Tribunale di Vasto. Vedasi "Comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att.c.p.c." – **Allegato "n"**

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

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

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

Detto CTU non ritenendo necessarie proroghe per il termine di deposito, invia nei tempi prestabiliti dal G.E. Dott. Tommaso David, la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Stima dei beni pignorati – Es. Imm. 32/2024 RGE con relativi Allegati.

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

L'unico bene oggetto di pignoramento di cui necessita APE (Attestato di Prestazione Energetica) risulta essere l'appartamento identificato come **Foglio 26, Part. 4639 Sub 23**. Tale appartamento era in possesso di attestato ACE oggi scaduto per passati limiti di 10 anni.

Il sottoscritto CTU, ritenendo doveroso rilasciare nuovo attestato utile ai fini della vendita, depositava agli organi competenti il nuovo Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Vedasi "APE -Attestato di Prestazione Energetica- Fg. 26 Part. 4639 Sub. 23" – **Allegato "l"**

23) *Verifichi che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L.178/2020*

I beni oggetto di pignoramento, per quanto si è potuto verificare, non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata ma bensì opera di Società e/o individui privati.





## 7. CONCLUSIONE

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente Relazione che si compone di n. 49 pagine (dattiloscritte e rilievo fotografico) più relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.  
Vasto li, 26 agosto 2024

Il CTU

Arch. Raffaele Silveri

