

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

---

Tel/fax +39 0873 365382 +39 333 5270703  
[arch.carichino@gmail.com](mailto:arch.carichino@gmail.com)  
[marianna.carichino@archiworldpec.it](mailto:marianna.carichino@archiworldpec.it)

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

SEZIONE IMMOBILIARE  
N. RUOLO G.E. 33/2024

ALLEGATO 37

*RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE*

***DATI SENSIBILI OSCURATI***



**TRIBUNALE DI VASTO**  
**Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 33/2024**

*Promossa da*

[REDACTED]

C.F./Part. I. [REDACTED]  
sede in [REDACTED]

*per*

[REDACTED]

*rappresentata da*

[REDACTED]

*nei confronti di*

**XXXXXXXX XXXXXX** C.F. XXXXXXXXXXXX  
natx a Xxxx il xx/xx/xxxx

**XXXXXXXX XXXXXX** C.F. XXXXXXXXXXXX  
natx a Xxxx il xx/xx/xxxx

*residenti in*

via Xxxxx Xxxx n. xx Edificio x\_ xxxx xxxxx (xx)

**Giudice dell'Esecuzione Dott. ITALO RADOCCIA**

*in sostituzione del Dott. TOMMASO DAVID*

**RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE**

Vasto, lì 21.11.2024

Il C.T.U.

ARCH. MARIANNA CARICHINO



NOMINA	27.06.2024
ACCETTAZIONE INCARICO	03.07.2024
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO	90
INIZIO OPERAZIONI PERITALI	31.07.2024
DATA DI SCADENZA TERMINI	31.10.2024
ISTANZA DI PROROGA	11.10.2024
CONCESSIONE PROROGA <i>30 GIORNI</i> A PARTIRE DAL 31 OTTOBRE	15.10.2024
NUOVA SCADENZA TERMINI	30.11.2024

UDIENZA IN DATA 24 GENNAIO 2025



## TRIBUNALE DI VASTO

*Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare*

### PREMESSA

Con ATTO DI PRECETTO notificato in data 16.02.2024 la [REDACTED] [REDACTED] ingiungeva ai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , di pagare la somma specificata nel precetto ed ammontante a complessivi € 116.448,00 oltre a spese, interessi e accessori come per legge.

La pretesa da parte della società [REDACTED] è fondata su Ipoteca Volontaria con annotazione ad Iscrizione Frazionamento in Quota, iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Chieti in data [REDACTED] derivante da atto del notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Con atto notificato in data 29/03/2024 si sottoponevano a pignoramento le porzioni immobiliari di piena proprietà dei signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX per cui, la parte procedente richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà della parte esecutata consistenti in:

1. Unità immobiliare sita in Vasto (CH) via Quattrocchi e precisamente *Abitazione di tipo civile* piano primo sottostrada e terra, riportata al N.C.E.U. Fg. 39, P.IIa n. 5240 sub 14 graffato nei sub 25 e 78
2. Unità immobiliare sita in Vasto (CH) via Quattrocchi e precisamente *Garage* piano primo sottostrada, riportata al N.C.E.U. Fg. 39, P.IIa n. 5240 sub 48

Accedendo a tale richiesta, in data 27/06/2024 la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto la sottoscritta arch. Marianna CARICHINO che, accettando l'incarico in data 3 luglio, ha accolto i quesiti testualmente di seguito trascritti:



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

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

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

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

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

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

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

**6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro**



**caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle**

**condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione e il valore dell'area di sedime;**

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

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

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

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

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

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

**13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità**



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## INDAGINI PERITALI

---

Il nominato custode Avvocato Katia Palusci si è occupato della Comunicazione di accesso presso gli immobili pignorati alle parti alla data del 17.07.2024 fissando, nella stessa sede la data di Inizio delle Operazioni Peritali per la sottoscritta (*allegato 1*).

Sopralluogo n. 1 in data 31 luglio, accompagnata dal mio collaboratore, mi sono recata in via Luigi Cardone, 51/A presso gli immobili oggetto di procedura per dare inizio alle operazioni peritali. Preventivamente al sopralluogo ho individuato i beni sulla mappa. Gli immobili fanno parte della Palazzina A del complesso residenziale denominato "Il Borghetto".

Sul posto era presente il signor XXXXXXXX XXXXXXX che mi ha accompagnato negli immobili oggetto di procedura. Il custode non ha presenziato le operazioni di sopralluogo. Ho eseguito i rilievi metrici e fotografici riservandomi ulteriori accessi per eventuali approfondimenti (*allegato 2*).

Sopralluogo n. 2 in data 30 ottobre, a seguito di autorizzazione del G.E. per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e previo appuntamento telefonico, ho eseguito i rilievi mirati presso l'alloggio oggetto di procedura (*allegato 2a*).





### INDAGINI PRESSO UFFICI

L'Istanza di accesso agli atti trasmessa via pec ha avuto protocollo 0054206 del 03.08.2024.

In data 26 agosto, previa concessione di appuntamento, mi sono recata presso l'ufficio urbanistica per esaminare le pratiche e trarre copia della documentazione ritenuta utile allo svolgimento del mio lavoro (*allegato 3*).

### ISTANZA AL G.E.

In data 11.10.2024 relazionavo al G.E. l'assenza dell'A.P.E., chiedendo autorizzazione alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e la proroga per la consegna della perizia di 30 giorni, ricevendo autorizzazione in data 15 ottobre (*allegato 4*).

## RISPOSTE AI QUESITI

***a) Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1 agosto al 15 settembre di ogni anno e che si applica al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.***

L'esecuzione immobiliare che dà origine alla presente è la N. 33/2024 R.G.E. Immobiliare.

La procedura esecutiva ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili così come si evince nella seguente tabella:

✓ COMPENDIO IMMOBILIARE



SCHEMA RIEPILOGATIVO ELENCO IMMOBILI PIGNORATI						
PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. N.	IMMOBILE	FOGLIO	PART.	SUB.	QUOTA PIGNORATA	ESECUTATO (TRASCRIZIONE CONTRO)
<b>VASTO - Circonvallazione Histoniese snc</b>						
33/2024	. ABITAZIONE GIARDINO RETROSTANTE	39	5240	14 GRAFFATO	1/1	XXXXXXXX XXXXXX 1/2 XXXXXXXX XXXXXX 1/2
33/2024	. <b>ABITAZIONE</b>	39	5240	78 GRAFFATO	1/1	XXXXXXXX XXXXXX 1/2 XXXXXXXX XXXXXX 1/2
33/2024	. ABITAZIONE GIARDINO ANTISTANTE	39	5240	25 GRAFFATO	1/1	XXXXXXXX XXXXXX 1/2 XXXXXXXX XXXXXX 1/2
33/2024	. GARAGE	39	5240	48 GRAFFATO	1/1	XXXXXXXX XXXXXX 1/2 XXXXXXXX XXXXXX 1/2

✓ **COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

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

XXXXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX  
natx a xxxx il xx/xx/xxxx

e

XXXXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX  
natx a xxxx il xx/xx/xxxx

*residenti in*

via xxxxxx xxxx n. xx lettera x\_ xxxxx Xxxx (xx)

E trattasi di

- *Abitazione* sita nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 39 P.Ila 5240 sub 25-14-78  
proprietà per 1/2 + 1/2 – quota pignorata 1/1
- *Garage* sito nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 39 P.Ila 5240 sub 48  
proprietà per 1/2 + 1/2 – quota pignorata 1/1



I signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX hanno acquistato gli immobili oggetto di procedura, con atto a rogito del notaio [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto a [REDACTED] dalla [REDACTED]

I terreni sui quali è stato realizzato il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti oggetto di procedura, è stato acquistato dalla [REDACTED] su nominata con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] trascritto a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dalla signora XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX.

Circa la completezza della documentazione in atti, per quanto di competenza si rileva che, sulla scorta della documentazione a disposizione e quanto dichiarato nella certificazione notarile a firma della [REDACTED] in [REDACTED] (CE) –Distretto Notarile di [REDACTED], con studio in [REDACTED] alla via [REDACTED] – la stessa sembra essere completa (*allegato 5*).

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

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

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



XXXXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX  
nato a Vasto il 07/04/1978  
residente in via Cardone Luigi n. 51 lettera A\_ 66054 Vasto (CH)  
e  
XXXXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX  
nata a Vasto il xx/xx/xxxx  
residente in via Cardone Luigi n. 51 lettera A\_ 66054 Vasto (CH)  
proprietari ½ + ½ degli immobili:

1. *ABITAZIONE nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 39 P.Illa 5240 sub. n. 14-78-25  
– insiste su terreno P.Illa 5240 ex 5022 ex 330*
2. *Locale GARAGE nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 30 P.Illa 5240 sub. n. 48 – insiste  
su terreno P.Illa 5240 ex 5022 ex 330*

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

- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** [redacted] del [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di [redacted] al Registro Generale n. [redacted] Registro Particolare [redacted]  
Formalità di riferimento: iscrizione [redacted] del [redacted]  
**Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo Condizionato** da Atto del Notaio [redacted] e del [redacted] a favore della [redacted] sede di [redacted], Cod. Fisc. [redacted] contro [redacted] sede di [redacted] Cod. Fisc. [redacted], XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX  
Capitale € 160.000,00 Totale € 400.000,00

- **Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato N.** [redacted] e [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di [redacted] il [redacted] al Registro Generale n. [redacted] e Registro Particolare [redacted]  
**Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** da Atto del Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] a favore di [redacted] sede di [redacted], Cod. Fisc. [redacted] contro [redacted] e di [redacted]



Capitale € 4.000.000,00 Totale € 10.000.000,00

Annotazione ad Iscrizione Frazionamento in quota iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di [redacted] al Registro Generale [redacted] e Registro Particolare [redacted] a favore di [redacted] sede di [redacted] Cod. Fisc. [redacted] contro [redacted] sede di [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

Frazione € 400.000,00 (€ 160.000,00)

Foglio 39 p.lla 5240 Sub 78

Foglio 39 p.lla 5240 Sub 14

Foglio 39 p.lla 5240 Sub 25

Foglio 39 p.lla 5240 Sub 48

Tanto si evince dalla certificazione notarile (*allegato 5*), dall'elenco sintetico delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/09/2024 (*allegato 6*) e dalla nota di trascrizione del pignoramento (*allegato 7*).

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

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

XXXXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX

na [redacted] il xx/xx/xxxx

e

XXXXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX

na [redacted] il xx/xx/xxxx

residenti in via xxxxx xxxxx n.xx lettera x\_ xxxx xxxxx (xx)



- *Abitazione* sita nel Comune di Vasto, Fg. 39 - P.Illa 5240 sub. 25-14-78 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale Totale 98 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup> - Rendita €. 511,29 – via Quattrocchi, snc \_ edificio A \_ piano terra e S1  
diritto di proprietà ½+ ½
- *Locale Garage* sito nel Comune di Vasto, Fg. 39 - P.Illa 5240 sub. 48 - CAT. C/6 - Classe 7 - Consistenza 18 m<sup>2</sup> - Superficie catastale Totale 21 m<sup>2</sup> - Rendita € 61,36 – via Quattrocchi, snc \_ edificio A \_ piano S1  
diritto di proprietà ½+ ½

I signori XXXXXXXX XXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX hanno acquistato gli immobili menzionati, oggetto di procedura, con atto a rogito del notaio [REDACTED] e in data [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] i [REDACTED] al Registro Generale [REDACTED] e al Registro Particolare [REDACTED], dalla [REDACTED] sede di [REDACTED] COD. FISC. [REDACTED].

Il terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti oggetto di procedura, è stato acquistato dalla [REDACTED] giusta atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] al R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] dalla signora XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX.

Dai controlli effettuati, non si sono rilevate omissioni fiscali. I passaggi descritti e documentati sono stati certificati in data [REDACTED] dal notaio [REDACTED] [REDACTED] (allegato 5).



**3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei 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.**

Prima di rispondere al quesito si specifica che la particella che identifica l'abitazione ha tre subalterni graffati corrispondenti ai 14, 78 e 25; il garage corrispondente al n. 48 è graffato anch'esso con i sub relativi all'abitazione.

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

#### **N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 5240 SUB 14-78-25 E SUB 48**

*La particella in N.C.T. rispondente all'ente urbano Fg. 39 p.lla 5240 è stata generata dalla soppressione e unione delle p.lle 5022, 5025, 5027, 5028, 5034*

#### **N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 5022 (allegato 8)**

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:
  - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 330 - Redditi: Dominicale £ 19.890 Agrario £ 21.420 - Qualità *Seminativo*, classe 03 - Superficie mq 3.060

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX

*proprietà 1/1*

- Con la VARIAZIONE D'UFFICIO del 18.03.1994 \_pratiche n. 237.1/1994 e 237.2/1994 in atti dal 18.03.1994 la particella subisce una variazione superficiale con la seguente annotazione:

*variato in parte con le strade del Fg. 39*

che riporta i seguenti dati identificativi e di classamento dell'immobile:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 330 - Redditi: Dominicale £ 18.525 Agrario £ 19.950 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 2.850

- Con il FRAZIONAMENTO in atti dal 18.06.1994 n. 437.1/1974 sono variati i dati di classamento per cui i dati dell'immobile sono i seguenti:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 330 - Redditi: Dominicale € 8,90 £ 17.225 Agrario € 9,58 £ 18.550 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 2.650



- Con il FRAZIONAMENTO del 17.04.2003 pratica n. 79035 in atti dal 17.04.2003 n. 955.1/2003 la particella n. 330 è stata soppressa, sono variati i dati di classamento per cui i dati dell'immobile sono i seguenti:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5022 - Redditi: Dominicale € 0,74 Agrario € 0,80 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 220

La situazione degli intestati al 17.04.2003 è:

- XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXX XXXX nata a [redacted] [redacted] *proprietà usufruttuario parziale*

- Con atto del [redacted] avviene la COMPRAVENDITA per Notaio [redacted] sede di [redacted], Rep. n. [redacted] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [redacted] Reparto PI d. [redacted] in atti dal [redacted]

I dati di classamento e identificativi rimangono immutati:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5022 - Redditi: Dominicale € 0,74 Agrario € 0,80 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 220

L'immobile risulta intestato a:

- [redacted] C.F. [redacted] *proprietà 1/1*

- In data 16.06.2005 è avvenuta la VARIAZIONE con pratica n. [redacted] in atti dal [redacted] (n. [redacted]) con soppressione della p.Illa 5022 per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5022, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Soppresso* - Superficie mq 0,00

Annotazioni: unita alle particelle 5240

### N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 5025 (allegato 9)

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 895 - Redditi: Dominicale £ 8.190 €4,23 Agrario £ 8.820 € 4,56 - Qualità *Seminativo*, classe 03 - Superficie mq 1.260

L'immobile risulta intestato a:

- [redacted] nato a [redacted] *proprietà ½*

- [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] *proprietà ½*

- [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] *comproprietà ½*

- [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] *comproprietà ½*

- XXXXXXXX XXXX nata a Vasto il xx.xx.xxxx *usufruttuario parziale*





- Per DENUNCIA PASSAGGI PER del R sede di  
 Registrazione Volume n. registrato in data / volta n.  
 in atti da

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXX XXXX nata a il xx.xx.xxxx usufruttuario parziale
- nata a il C.F. proprietà 1/12
- nata a 8 C.F. proprietà 1/12
- nata a C.F. proprietà 1/12
- nato a C.F. proprietà 1/12
- nato a il C.F. comproprietà 6/12
- nato a il C.F. comproprietà 6/12
- nato a il C.F. comproprietà 6/12
- nata a il C.F. proprietà 2/12

- Con il FRAZIONAMENTO del pratica n. in atti dal n.  
 la particella n. è stata soppressa, sono variati i dati di classamento per cui  
 i dati dell'immobile sono i seguenti:
  - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5025 - Redditi: Dominicale € 0,20 Agrario € 0,22 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 60

La situazione degli intestati al 17.04.2003 è:

- XXXXXXX XXXX nata a XXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

- Con atto del avviene la COMPRAVENDITA per Notaio  
 sede di, Rep. n. - COMPRAVENDITA Trascrizione n.  
 Reparto PI di in atti dal

I dati di classamento e identificativi rimangono immutati:

- Comune di ( ) Fg. P.Illa - Redditi: Dominicale € 0,20 Agrario € 0,22 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 60

L'immobile risulta intestato a:

- C.F. proprietà 1/1

- In data è avvenuta la VARIAZIONE con pratica n. in atti dal  
 (n. ) con soppressione della p.Illa 5022 per cui l'immobile ha  
 assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5025, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Soppresso* - Superficie mq 0,00

Annotazioni: unita alle particelle 5240



N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 5027 (allegato 10)

- L'impianto meccanografico del [REDACTED] riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 934 - Redditi: Dominicale £ 12.480 € 6,45 Agrario £ 8.000 € 4,13 - Qualità *Vigneto*, classe 02 - Superficie mq 640

L'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXX XXXX nata a XXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX  
proprietà 1/1 atto del 23/12/1974 notaio [REDACTED] sede [REDACTED] Rep n. [REDACTED] sede [REDACTED]  
[REDACTED] (CH) Registrazione Volume [REDACTED] n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] coltura n. [REDACTED] in atti  
da [REDACTED]

- Con il FRAZIONAMENTO in atti dal [REDACTED] n. [REDACTED] sono variati i dati di classamento per cui i dati dell'immobile sono i seguenti:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 934 - Redditi: Dominicale € 6,24 £ 12.090 Agrario € 4,00 £ 7.750 - Qualità *Vigneto*, classe 2 - Superficie mq 620

- Con il FRAZIONAMENTO del [REDACTED] pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] n. [REDACTED] la particella n. 934 è stata soppressa, sono variati i dati di classamento per cui i dati dell'immobile sono i seguenti:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5027 - Redditi: Dominicale € 0,50 Agrario € 0,32 - Qualità *Vigneto*, classe 2 - Superficie mq 50

La situazione degli intestati al 17.04.2003 è:

- XXXXXXX XXXX nata a XXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX  
proprietà 1/1

- Con atto del [REDACTED] avviene la COMPRAVENDITA per Notaio [REDACTED] qual [REDACTED]  
[REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED]  
Reparto PI di [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

I dati di classamento e identificativi rimangono immutati:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5027 - Redditi: Dominicale € 0,50 Agrario € 0,32 - Qualità *Vigneto*, classe 2 - Superficie mq 50

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]  
proprietà 1/1

- In data [REDACTED] è avvenuta la VARIAZIONE con pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED]) con soppressione della p.Illa [REDACTED] per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5027, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Soppresso* - Superficie mq 0,00

Annotazioni: unita alle particelle 5240



N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 5028 (allegato 11)

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:
  - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 933 - Redditi: Dominicale £ 117.130 € 60,49 Agrario £ 76.585 € 39,55 - Qualità *Semin Arbor*, classe 02 - Superficie mq 9.010

L'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXX  
 proprietà 1/1 atto del [redacted] notaio [redacted] sede [redacted] rep. n. [redacted] sede [redacted]  
 [redacted] Registrazione Volume [redacted] n. [redacted] registrato [redacted] data [redacted] [redacted] voltura n. [redacted] in atti dal [redacted]

- Con il FRAZIONAMENTO del [redacted] in atti dal [redacted] n. [redacted] la particella n. [redacted] è stata soppressa per [redacted] sono variati i dati di classamento dell'immobile:
  - Comune di [redacted] (E372) Fg. 39, P.lla 3575 - Redditi: Dominicale € 28,67 £ 55.510 Agrario € 18,74 £ 36.295 - Qualità *Semin Arbor*, classe 2 - Superficie mq 4.270

L'intestazione dell'immobile rimane invariata:

- XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXX  
 proprietà 1/1

- Con il FRAZIONAMENTO del [redacted] pratica n. [redacted] in atti dal [redacted] n. [redacted] la particella n. 3575 è stata soppressa, sono variati i dati di classamento per cui i dati dell'immobile sono i seguenti:
  - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 5028 - Redditi: Dominicale € 23,16 Agrario € 15,15 - Qualità *SeminArbor*, classe 2 - Superficie mq 3450

La situazione degli intestati al 17.04.2003 è:

- XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXX  
 proprietà 1/1

- Con atto del [redacted] avviene la COMPRAVENDITA per Notaio [redacted] sede di [redacted], Rep. n. [redacted] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [redacted] Reparto PI di [redacted] in atti dal [redacted]  
 I dati di classamento e identificativi rimangono immutati:
  - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 5028 - Redditi: Dominicale € 23,16 Agrario € 15,15 - Qualità *SeminArbor*, classe 2 - Superficie mq 3450

L'immobile risulta intestato a:

- [redacted]  
 proprietà 1/1

- In data [redacted] è avvenuta la VARIAZIONE con pratica n. [redacted] in atti dal [redacted] n. [redacted] con soppressione della p.lla [redacted] per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:
  - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 5028, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Soppresso* - Superficie mq 0,00

Annotazioni: unita alla particella 5240



N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 5034 (allegato 12)

- L'impianto meccanografico del [REDACTED] riporta i seguenti dati di classamento dell'immobile:
    - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 330 - Redditi: Dominicale £ 19.890 € 10,27 Agrario £ 21.420 € 11,07 - Qualità *Seminativo*, classe 03 - Superficie mq 3.060
 l'immobile risulta intestato a:
    - [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] *proprietà 1/2*
    - [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] *comproprietà 1/2*
    - [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] *comproprietà 1/2*
    - [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] *comproprietà 1/2*
    - XXXXXXXX XXXX nata a [REDACTED] il xx.xx.xxxx *usufruttuario parziale*
  
  - Con atto del [REDACTED] per Notaio [REDACTED] sede di [REDACTED] ( [REDACTED] ), Rep. n. [REDACTED] - sede [REDACTED] Reg Vol [REDACTED] n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] in atti dal [REDACTED]
 

L'immobile risulta intestato a:

    - XXXXXXXX XXXX MAR. XXXX nata a [REDACTED] il xx.xx.xxxx C.F. [REDACTED] *proprietà 1/1*
  
  - Con la VARIAZIONE D'UFFICIO del [REDACTED] \_pratiche n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] la particella subisce una variazione superficiale con la seguente annotazione:
 

*variato in parte con le strade del Fg. 39*

 che riporta i seguenti dati identificativi e di classamento dell'immobile:
    - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 330 - Redditi: Dominicale £ 18.525 € 9,57 Agrario £ 19.950 € 10,30 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 2.850
  
  - Con il FRAZIONAMENTO in atti dal [REDACTED] n. [REDACTED] sono variati i dati di classamento per cui i dati dell'immobile sono i seguenti:
    - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 330 - Redditi: Dominicale € 8,90 £ 17.225 Agrario € 9,58 £ 18.550 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 2.650
  
  - Con il FRAZIONAMENTO del [REDACTED] pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] la particella n. [REDACTED] è stata soppressa, sono variati i dati di classamento per cui i dati dell'immobile sono i seguenti:
    - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5021 - Redditi: Dominicale € 8,11 Agrario € 8,73 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 2415
- La situazione degli intestati al 17.04.2003 è:
- XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX *proprietà*
  - XXXXXXXX XXXX nata a [REDACTED] il xx.xx.xxxx *usufruttuario parziale*



- Con il FRAZIONAMENTO del [REDACTED] pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] la particella n. [REDACTED] è stata soppressa, sono variati i dati di classamento per cui i dati dell'immobile sono i seguenti:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5034 - Redditi: Dominicale € 0,34 Agrario € 0,36 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 100

La situazione degli intestati al 06.06.2003 è:

- XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXX *proprietà*
- XXXXXXXX XXXXnata a XXXXX il xx.xx.xxxx *usufruttuario parziale*

- Con atto del [REDACTED] avviene la COMPRAVENDITA per Notaio [REDACTED] sede di [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] – COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

I dati di classamento e identificativi rimangono immutati:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5034 - Redditi: Dominicale € 0,34 Agrario € 0,36 - Qualità *Seminativo*, classe 3 - Superficie mq 100

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] *proprietà 1/1*

- In data [REDACTED] è avvenuta la VARIAZIONE con pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] con soppressione della p.Illa [REDACTED] per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5034, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Soppresso* - Superficie mq 0,00

Annotazioni: unita alla particella 5240

### N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 5240 (allegato 13)

- Con VARIAZIONE del [REDACTED] pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED]) l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5240, Redditi: Dominicale € 13,23 Agrario € 14,25 - Qualità *Seminativo* - Superficie mq 3942

Annotazioni: comprende le particelle 5022, 5025, 5027, 5028, 5034

L'immobile è intestato a:

- [REDACTED] *proprietà 1/1*

- In data [REDACTED] è stato costituito il Tipo MAPPALE con pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED]) con variazione/soppressione delle p.Ille 5024, 5027, 5028, 5034 per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 5240, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Ente Urbano* - Superficie mq 3942

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1



L'immobile è intestato a:

- [REDACTED]

proprietà 1/1

**N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 39 PLLA. 5240 SUB 14-25-78 (allegato 14)**

- In data [REDACTED] è avvenuta la COSTITUZIONE DELLA PARTICELLA con la pratica n. [REDACTED] in atti da [REDACTED] Pratica n. [REDACTED]

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.Illa 5240 – sub 25-14-78 - Categoria A/2, classe 2 – consistenza 5,5 vani. Rendita € 511,29  
Via Quattrocchi sn – Edificio A piano S1-T

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

La situazione degli intestati alla data del [REDACTED] è la seguente:

- [REDACTED]

proprietà 1/1

- In data [REDACTED] avvenuta la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO con conferma dei dati proposti. Pratica n. [REDACTED] in atti da [REDACTED] Pratica n. [REDACTED]

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.Illa 5240 – sub 25-14-78 - Categoria A/2, classe 2 – consistenza 5,5 vani. Rendita € 511,29  
Via Quattrocchi sn – Edificio A piano S1-T

Classamento e rendita validati

La situazione degli intestati rimane invariata.

- Con atto del [REDACTED] avviene la COMPRAVENDITA per Notaio [REDACTED] sede di [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] Nota presentata con modello unico n. [REDACTED] reparto [REDACTED] in atti da [REDACTED]

L'immobile alla data del 08.05.2006 risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX nato a Xxxx il xx/xx/xxxx proprietà ½
- XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX nata a Xxxx il xx/xx/xxxx proprietà ½

- In data [REDACTED] Sono stati inseriti i dati di superficie

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.Illa 5240 sub 25-14-78 \_ Rendita € 511,29 - Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 5,5 mq - Superficie Totale mq 98 – Totale escluse aree scoperte mq 89

Via Quattrocchi sn – Edificio A piano S1-T

Gli intestati non variano.



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

Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.IIa 5240 sub 25-14-78 – Categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani - Superficie totale 98 mq e escluse aree scoperte 89 mq – Rendita € 511,29 \_ via Quattrocchi sn – piano S1- T

Il bene è intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX

E

XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXX XXXX n. xx lettera x \_ xxxxx XXXX (xx)

DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/2 + 1/2

**N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 39 PLLA. 5240 SUB 48 (allegato 15)**

- In data [redacted] è avvenuta la COSTITUZIONE DELLA PARTICELLA con la pratica n. [redacted] in atti da [redacted] Pratica n. [redacted]  
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.IIa 5240 – sub 48 - Categoria C/6, classe 7 – consistenza 18 mq. Rendita € 61,36  
Via Quattrocchi sn – Edificio A piano S1

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

La situazione degli intestati alla data de [redacted] è la seguente:

- [redacted] proprietà 1/1

- In data [redacted] è avvenuta la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO con conferma dei dati proposti. Pratica n. [redacted] in atti da [redacted] Pratica n. [redacted]  
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.IIa 5240 – sub 48 - Categoria C/6, classe 7 – consistenza 18 mq. Rendita € 61,36  
Via Quattrocchi sn – Edificio A piano S1

Classamento e rendita validati

La situazione degli intestati rimane invariata.

- Con atto de [redacted] avviene la COMPRAVENDITA per Notaio [redacted] sede di [redacted] Rep. n. [redacted] Nota presentata con modello unico n. [redacted] reparto PI di [redacted] in atti da [redacted]  
L'immobile alla data del [redacted] risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX n. [redacted] xx/xx/xxxx proprietà 1/2

- XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX [redacted] il xx/xx/xxxx proprietà 1/2

- In data 09.11.2015 Sono stati inseriti i dati di superficie



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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.IIa 5240 sub 48 \_ Rendita € 61,36 - Cat. C/6 – Classe 7 – Consistenza 18 mq - Superficie Totale mq 21 – Via Quattrocchi sn – Edificio A piano S1  
Gli intestati non variano.

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

Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.IIa 5240 sub 48 – Categoria C/6 – classe 7 – consistenza 18 mq - Superficie totale 21 mq – Rendita € 61,36 via Quattrocchi sn – piano S1

Il bene è intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX

E

XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXX XXXX n. xx lettera x \_ xxxxxx XXXX (xx)

DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/2+ 1/2

### RETTIFICA DATI CATASTALI (allegato 16)

Avendo riscontrato una toponomastica obsoleta, in data 21/10/2024 ho inviato un'Istanza di Rettifica della Toponomastica presso l'Agenzia delle Entrate \_ Ufficio del Territorio protocollo del registro ufficiale n. 115910 con evasione dell'istanza e suo accoglimento del 23 ottobre AGE.AGEDP-CH.REGISTRO UFFICIALE. 0116600.23-10-2024 – U . Si segnala tuttavia l'inesattezza della data registrata in visura per la descritta variazione che riporta la data del 16/09/2024 al posto del 23/10/2024.

*I dati catastali aggiornati e corretti dei beni oggetto di procedura sono:*

### BENE 1

Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.IIa 5240 sub 25-14-78 – Categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani - Superficie totale 98 mq ed escluse aree scoperte 89 mq – Rendita € 511,29 \_ via Luigi Cardone, 51 Edificio A – piano S1- T

*intestato a:*

XXXXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX

E





XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXX XXXX n. xx lettera x \_ xxxxx XXXX (xx)  
DIRITTO DI PROPRIETÀ ½+ ½

BENE 2

Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.IIa 5240 sub 48 – Categoria C/6 – classe 7 –  
consistenza 18 mq - Superficie totale 21 mq – Rendita € 61,36  
via Luigi Cardone, 51 Edificio A – piano S1

intestato a:

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX

E

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXX XXXX n. xx lettera x \_ xxxxx XXXX (xx)  
DIRITTO DI PROPRIETÀ ½+ ½

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

Dal confronto dello stato dei luoghi degli immobili con le corrispondenti e correnti PLANIMETRIE CATASTALI sono state riscontrate difformità molto lievi nei beni oggetto di procedura per forma e destinazione d'uso come rappresentato nei seguenti allegati:

BENE 1 - allegati 17 – 18

BENE 2 - allegati 19 – 20

**NON SI È RITENUTO OPPORTUNO PROCEDERE CON LA VARIAZIONE CATASTALE POICHÉ LA DIFFORMITÀ RIGUARDA LA MAGGIORE APERTURA TRA DUE VANI.**



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

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica degli immobili di cui si tratta, da accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie (*allegato 21*):

- PRATICA EDILIZIA [REDACTED] 8: CONCESSIONE EDILIZIA DEL [REDACTED] RILASCIATO ALLA DITTA [REDACTED] PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI "REALIZZAZIONE UN COMPLESSO RESIDENZIALE IN CONTRADA QUATTROCCHI";
- PRATICA EDILIZIA CE N. [REDACTED]: PERMESSO DI COSTRUIRE DI VARIANTE DEL [REDACTED] RILASCIATO ALLA DITTA [REDACTED] PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI VARIANTE AL PROGETTO ORIGINARIO;
- PRATICA EDILIZIA D.I.A. N. [REDACTED];
- PRATICA EDILIZIA D.I.A. N. [REDACTED];
- PRATICA EDILIZIA D.I.A. N. [REDACTED];
- PRATICA DI AGIBILITA' \_ PROT. N. [REDACTED] E [REDACTED] DEL [REDACTED]



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

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

- Unità Immobiliari 1 - 2: ABITAZIONE Fg. 39 p.lla 5240 sub 14-25-78 e 48 piano T e S1

Dal sopralluogo effettuato sono emerse lievi modifiche del bene rispetto ai progetti approvati: al piano terra si è rilevato un **aumento di superficie** del giardino - corte esclusiva e in essa la **costruzione di un gazebo** in legno di dimensioni mt 2,80x2,85 circa (*allegati 18, 21, 22, 23, 24*); inoltre non è stato destinato all'unità abitativa un vialetto laterale di collegamento tra le due corti (*cf. pag. 11 allegato 21*).

Al piano seminterrato è stata rilevata la demolizione del tramezzo tra il sub 48 corrispondente ad un garage \_categoria catastale C/6\_ e la cantina sub 78, utilizzata come taverna, che appartiene alle particelle corrispondenti all'abitazione (*allegati 18, 20, 21, 22, 23*).

La planimetria catastale coincide con le pratiche edilizie assentite.

GAZEBO L'opera, realizzata in legno, non è sanabile secondo le leggi e le norme di piano comunali vigenti, poiché non rispetta le distanze dai confini, pertanto è soggetta a demolizione\_ *Regolamento Edilizio Comunale art 3.6.10 lett g*



→ Spese per **Demolizione e Smaltimento** gazebo € 2.000,00.

L'abuso descritto per la variazione di superficie della corte esclusiva e la mancata assegnazione del vialetto laterale di comunicazione tra le due corti, rientra nella casistica dell'art. 34-bis *TOLLERANZE COSTRUTTIVE* del D.P.R. 380/01 s.m.i. (articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020) Testo aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 *decreto salva-casa*) \_ comma 2-bis (...*gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere ...*).

L'abuso descritto per l'avvenuta demolizione del tramezzo al piano interrato è assoggettabile al regime amministrativo di C.I.L.A. A SANATORIA:

- C.I.L.A A SANATORIA *art. 6 bis D.P.R. 380/01 s.m.i.*
  - sanzione pecuniaria € 1.000,00
  - diritti amministrativi - comune di Vasto €. 75,00
  - spese tecniche € 1.000,00 + 228,80 (*I.V.A. e cassa*)
  
- AGGIORNAMENTO CATASTALE *per 2 U.I.*
  - diritti amministrativi €. 50,00 x U.I.
  - spese tecniche € 900,00 + 241,52 (*I.V.A. e cassa*)

---

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

Dalle ricerche effettuate presso il S.I.T. - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE, i beni sono liberi da livelli, usi civici.



---

**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.**

Da contatti avuti con l'amministratore di condominio e da indagini effettuate è emersa l'esistenza di una somma insoluta, riguardanti gli ultimi due anni solari, per spese condominiali che ammonta a € 319,28

Le spese fisse di gestione necessarie al mantenimento dei due immobili sono pari mediamente a € 372,00/anno.

Non sono in corso e non stati deliberati lavori condominiali straordinari.

---

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

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

*Abitazione - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 39 P.IIa 5240 sub 14-25-78*

*Garage - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 39 P.IIa 5240 sub 48*

appartengono a

XXXXXXXX XXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX



natx a xxx il xx/xx/xxxx

per la quota di 1/2

e

XXXXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX

natx a xxxxx il xx/xx/xxxx

per la quota di 1/2

*entrambi residenti in*

via xxxx xxxxx n. xx lettera x\_ xxxxx xxxxx (xx)

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

A. ATTO DI INTERVENTO - [REDACTED]

Con protocollo n. [REDACTED] ai sensi dell'Art. [REDACTED] introduceva DOMANDA DI INTERVENTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE, poiché creditrice nei confronti di XXXXXXXX XXXXXX C.F. xxxxxxxx della somma di [REDACTED]. Il creditore intervenuto chiede di partecipare alla ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita dei beni nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED].

Il tutto riportato nell'*Allegato 25a* \_ Atto di Intervento [REDACTED]

B. ATTO DI INTERVENTO [REDACTED]

Con protocollo n. [REDACTED] [REDACTED] introduceva DOMANDA DI INTERVENTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE, poiché creditrice nei confronti di XXXXXXXX XXXXXX C.F. xxxxxxxxxx della somma di [REDACTED]. Il creditore intervenuto



chiede di partecipare alla ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita dei beni nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED]

Il tutto riportato nell' *Allegato 25b* \_ Atto di Intervento [REDACTED]

Sulla scorta della documentazione ipocatastale disponibile nel fascicolo, e dalle mie indagini risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili pignorati (*allegati 5, 6, 7*):

- *Abitazione* \_ via Luigi Cardone, 51 palazzina A – piano terra e S1  
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 39 P.IIa 5240 sub 14-25-78
- *Garage* \_ via Luigi Cardone, 51 Palazzina A. - piano primo Sottostrada  
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 39 P.IIa 5240 sub 48

In capo a

❖ XXXXXXXX XXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX

[REDACTED]  
residente in via xxxx xxxxx n. xx lettera x\_ xxxxx xxxxx (xx)  
e

❖ XXXXXXXX XXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXX

[REDACTED]  
residente in via xxxx xxxxx n. xx lettera x\_ xxxxx xxxxx (xx)

PROPRIETARI ½ + ½

**1. Ipoteca Volontaria** N. [REDACTED] del [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di [REDACTED] il [REDACTED] al Registro Generale n. [REDACTED] e Registro Particolare n. [REDACTED]

Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato da Atto del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

Annotazione ad Iscrizione Frazionamento in quota iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di [REDACTED] al Registro Generale n. [REDACTED] e Registro Particolare n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] contro [REDACTED]

Foglio 39 p.IIa 5240 Sub 78 = 14 = 25 sub 48

**2. Ipoteca in Rinnovazione** N. [REDACTED] del [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di [REDACTED] il [REDACTED] al Registro Generale n. [REDACTED] e Registro Particolare n. [REDACTED] \_ Formalità di riferimento: iscrizione n. [REDACTED]



Ipoteca in Rinnovazione per Ipoteca Volontaria per concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato da Atto del Notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted] a favore di [redacted] sede di [redacted] Cod. Fisc. [redacted] contro [redacted] di [redacted] Cod. Fisc. [redacted] XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX

**3. Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di [redacted] – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Presentazione n. [redacted] del [redacted] – **Registro Generale n. [redacted]** **Registro Particolare n. [redacted]** a favore della [redacted] sede in [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del [redacted] Rep. n. [redacted] a favore della [redacted] sede di [redacted] d. Fisc. [redacted]

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

Gli immobili oggetto di procedimento sono occupati dai proprietari esecutati e dalla loro famiglia (allegato 26).

**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.**

Si riporta alla risposta del quesito precedente: gli immobili sono occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

**13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni**





*precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

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

## LOTTO UNICO

*Unità immobiliari situate nel Comune di VASTO, via Luigi Cardone, 51 Palazzina A:*

- *Alloggio riportato al N.C.E.U. al Fg. 39 – P.III n. 5240 sub. n. 14-25-78 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale: Totale m<sup>2</sup> 98 e Totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 89 - Rendita €. 511,29 – via via L. Cardone, 51 Palazzina A – Piano Terra e primo piano sottostrada*
- *Garage riportato al N.C.E.U. al Fg. 39 – P.III n. 5240 sub. n. 48 - CAT. C/6 - Classe 7 - Consistenza m<sup>2</sup> 18 - Superficie Catastale Totale m<sup>2</sup> 21 - Rendita € 61,36 – via L. Cardone, 51 Palazzina A – Piano Primo Sottostrada*

### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

- *IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di [redacted] sede di [redacted] Cod. Fisc. [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di [redacted] al Registro Generale n. [redacted] e Registro Particolare n. [redacted]*

- *Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato da Atto del [redacted] del [redacted] ep. n. [redacted] contro [redacted] sede di [redacted] Cod. Fisc. [redacted]*

Capitale € 4.000.000,00 Totale € 10.000.000,00

Annotazione ad Iscrizione Frazionamento in quota iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di [redacted] il [redacted] al Registro Generale n. [redacted] e Registro Particolare n. [redacted] a favore di [redacted] sede di [redacted] Cod. Fisc. [redacted] contro [redacted] sede di [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

Frazione € 400.000,00 (€ 160.000,00)

Foglio 39 p.III 5240 Sub 78-14-25 e Sub 48



- *IPOTECA IN RINNOVAZIONE a favore di* [REDACTED] sede di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di [REDACTED] il [REDACTED] al Registro Generale n. [REDACTED] e Registro Particolare n. [REDACTED] *Formalità di riferimento:* iscrizione n. [REDACTED]
  - *Ipoteca in Rinnovazione per Ipoteca Volontaria per concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato da Atto del Notaio* [REDACTED] le de [REDACTED] rep. n. [REDACTED] contro [REDACTED] d. Fisc. [REDACTED], XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX

Capitale € 160.000,00 Totale € 400.000,00

- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di [REDACTED] – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n.* [REDACTED] *de* [REDACTED] - *Registro Generale n.* [REDACTED] - *Registro Particolare n.* [REDACTED] a favore della società [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
  - *Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di* [REDACTED] del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]



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

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

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



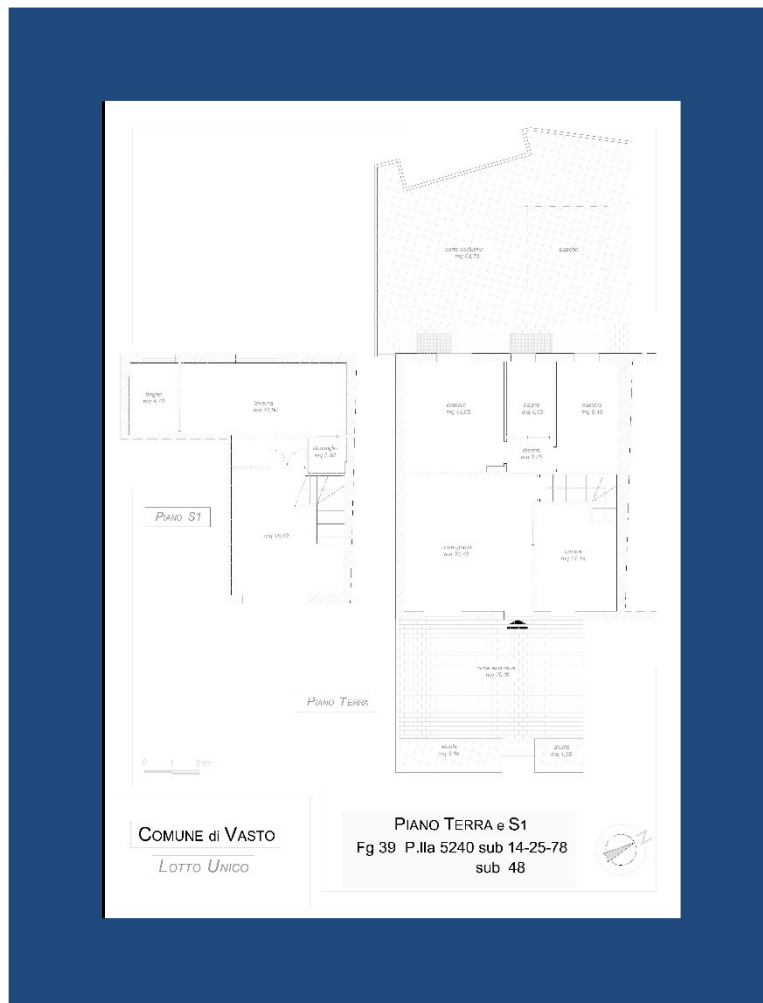
# LOTTO UNICO

**APPARTAMENTO**  
PIANO TERRA E S1

**GARAGE**  
PIANO PRIMO SOTTOTERRA

COMUNE DI VASTO  
VIA LUIGI CARDONE  
N. 51 PALAZZINA A

N.C.E.U. FG. 39  
P.LLA N. 5240  
SUB. N. 14-25-78  
SUB. N. 48



## LOTTO UNICO

**A. Alloggio** al Piano Terra e primo sottostrada in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, via Luigi Cardone n. 51/ Palazzina A

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

- Fg. 39 – P.lla n. 5240 sub. n. 14-25-78 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale Totale m<sup>2</sup> 98 e Totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 89 - Rendita €. 511,29

**B. Garage** al Piano Primo Sottostrada in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, via Luigi Cardone n. 51/ Palazzina A

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

- Fg. 30 – P.lla n. 5240 sub. n. 48 - CAT. C/6 - Classe 7 - Consistenza 18 m<sup>2</sup> – Superficie Catastale Totale m<sup>2</sup> 21 - Rendita €. 61,36

### ∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un'ABITAZIONE al piano terra e interrato in aggiunta a un GARAGE (allegato 27). Gli immobili fanno parte di un fabbricato appartenente al Complesso Residenziale “Il Borghetto” \_ palazzina A nella zona a sud della città, distante 1,8 km circa dal centro cittadino composto da due piani fuori terra e da un piano sottotetto (allegato 22).

Il complesso residenziale ha accesso diretto da via Luigi Cardone, è servito da viabilità interna ed è protetto da muro di recinzione senza cancelli per l'ingresso pedonale e carrabile ai caseggiati.

Il complesso è completo nelle finiture dei fabbricati: i prospetti sono intonacati in tinta rosa e giallo nei toni pallidi con finiture angolari evidenziate da porzioni in mattoncino, i muretti di recinzione sono in cemento faccia vista con finitura colorata di rosa grigio e



giallo, le inferriate sono tinteggiate color antracite, le coperture sono a tetto e la viabilità è in asfalto.

L'**A**BITAZIONE è accessibile da viabilità interna, l'accesso avviene tramite dei gradini che portano alla quota della prima corte esclusiva antistante l'alloggio, costituita da area pavimentata e due aiuole larghe un metro ubicate ai lati dei gradini di accesso (*allegato 28*).

L'ingresso all'unità abitativa avviene tramite portoncino blindato, e all'interno, l'immobile si presenta in tutti gli ambienti abitabile.

L'appartamento è composto da un ingresso soggiorno, una cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno, corte esclusiva retrostante e comunicazione con il piano interrato tramite vano scala. Il piano interrato ospita un bagno, una taverna, un ripostiglio e un locale di sgombero.

Il soggiorno ha superficie totale di mq 23,70 e costituisce l'accesso interno ai vari ambienti della casa, esso prende aria e luce da portafinestra. La cucina abitabile ha superficie di mq 11,15 e ha accesso diretto con la corte antistante tramite portafinestra. Un disimpegno organizza la zona notte con la camera matrimoniale di mq 14,65, un bagno completo di mq 4,60 e una cameretta di mq 9,40. Le due camere danno accesso alla corte retrostante tramite portafinestra. Adiacente al fabbricato, sulla corte retrostante, vi è un marciapiede pavimentato largo un metro da cui prendono aria e luce la taverna e il bagno al piano interrato tramite due bocche di lupo. La corte ha una porzione a giardino e la restante parte con mattonelle in blocchi di cemento posati a secco di dimensioni 50 x 50 cm. Sulla suddetta pavimentazione è stato impiantato un gazebo in legno di forma quadrata di circa mt 2,80 per lato (*allegato 24*) con altezza sotto trave di mt 1,85 e sotto la perlina di mt 2,00. I confini della corte sono definiti da muretto con sovrastante rete/inferriata per lati a Sud-Ovest e Nord-Ovest mentre solo rete a confine con la proprietà adiacente sul lato Nord-Est. La corte ha accesso sulla viabilità comune tramite cancelletto largo circa 70 cm.



Il gazebo in legno non è conforme alla normativa urbanistica vigente *\_cfr. quesito 6.*

Gli ambienti al piano interrato sono raggiungibili dall'interno tramite rampa di scale rifinita in marmo che collega direttamente con il garage (sub 48) che costituisce il secondo bene oggetto di procedura. La taverna adiacente al garage risulta organizzata negli spazi e funzioni, ha luce ed aria tramite bocca di lupo, è sprovvista di sistemi di climatizzazione; si rileva un apparecchio autoinstallante per la produzione di aria calda. La superficie della taverna è pari a mq 18,80 che è maggiore rispetto a quella di progetto (con destinazione d'uso a cantina), a causa dell'eliminazione del tramezzo divisorio con il garage, sostituito da una paretina leggera in telaio di legno costruita a mt 1,05 all'interno del vano garage (sub 48). Il bagno di mq 4,70 è provvisto di doccia e pezzi sanitari. Il ripostiglio ha superficie pari a mt 1,80.

L'altezza dell'abitazione al piano è di mt 2,73.

L'immobile si presenta asciutto, rifinito. La pavimentazione è costituita da grés color beige di grande formato. Le soglie delle portefinestre sono in marmo.

Gli infissi sono in legno color noce, con vetrocamera, le persiane hanno egual colore ma sono in alluminio.

Il portoncino blindato d'ingresso ha pannello di finitura esterno e interno color legno.

L'immobile è mediamente luminoso.

Il riscaldamento, impostato nel metodo tradizionale con radiatori alimentati da caldaia in metano è allo stato odierno in disuso essendo stata eliminata la caldaia e l'allaccio alla rete di alimentazione del metano.

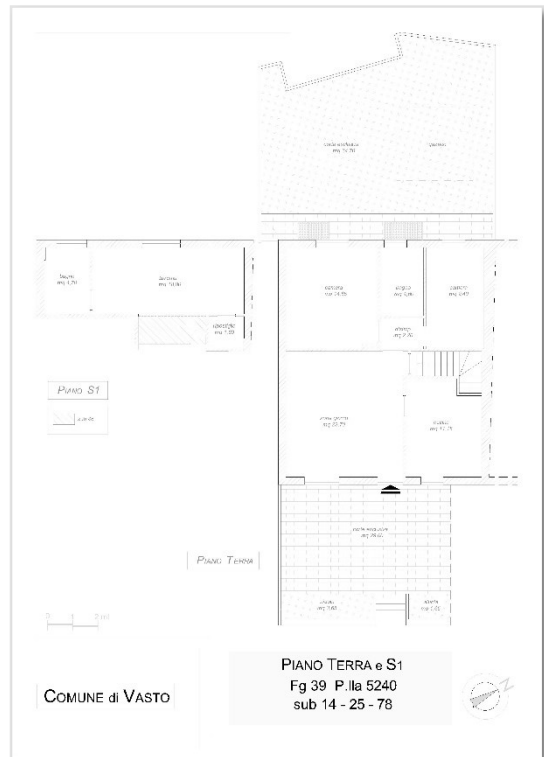
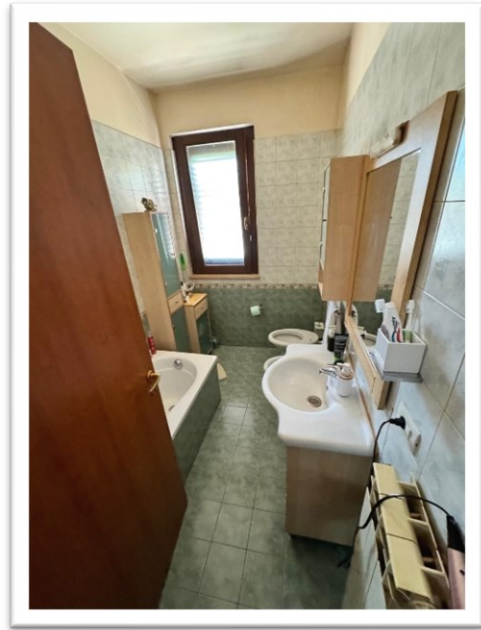
Si rileva la presenza di due macchine per la climatizzazione, nella sala soggiorno e nella camera matrimoniale.

L'acqua calda è fornita da un boiler posizionato in cucina.

L'immobile è asciutto, non sono state rilevate infiltrazioni.

Si rimanda, per chiarezza e completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico**.







Il **GARAGE** è raggiungibile dalla viabilità interna carrabile coperta e accessibile da via Luigi Cardone e da una scala di collegamento con l'esterno al piano strada con le unità abitative (*allegato 29*). Il percorso carrabile è protetto da cancello in ferro.

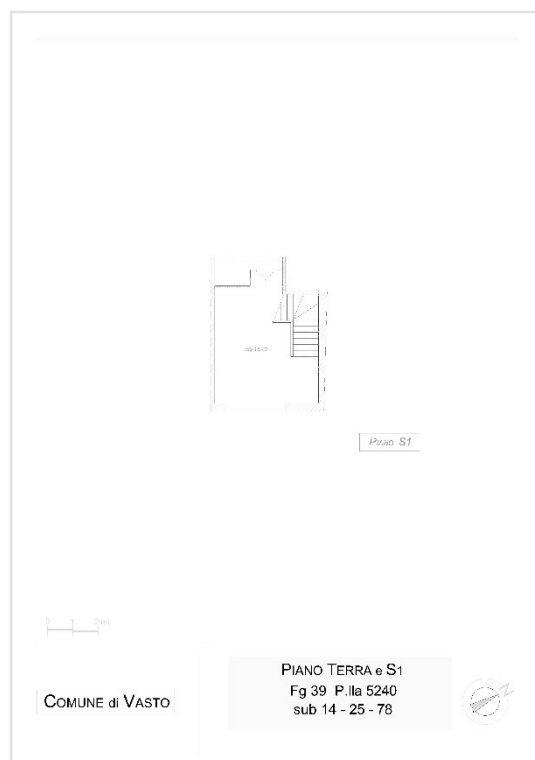
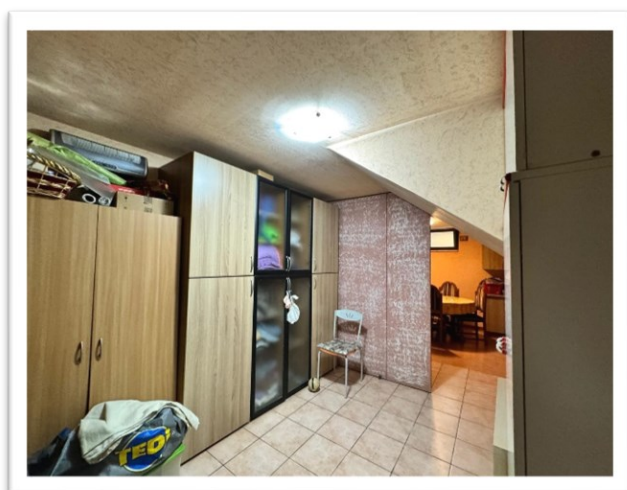
Il bene risulta essere ubicato come penultimo accedendo dalla percorrenza carrabile e il secondo accedendo dalle scale; esso risulta protetto da porta basculante in alluminio.

Esso risulta essere collegamento per raggiungere la cantina-taverna ed è utilizzato come locale di sgombero.

Il vano ha superficie utile netta pari a mq. 15,70 e ha altezza netta pari a 2,35 mt, è provvisto di impianto elettrico. La porta che collega con le scale è del tipo tagliafuoco.

L'immobile è asciutto, non sono state rilevate infiltrazioni.

Si rimanda, per chiarezza e completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico**.



∴ CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Il documento che ha descritto le caratteristiche energetiche dell'immobile oggetto del Lotto di vendita è l'A.P.E. cod. identificativo 6909924000540731 che lo ha inserito in classe energetica F in data 05.11.2024 con una validità di dieci anni salvo interventi volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (*allegato 30*).

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati lo stato conservativo degli immobili risulta buono (*Allegato Fotografico*).

L'abitazione e il garage sono abitati e occupati dagli esecutari e la loro famiglia (*cfr. quesiti 11,12*)

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

Presentando gli immobili delle leggere difformità rispetto all'ultima attività edilizia presentata presso l'ufficio urbanistica e alla planimetria catastale, si procederà con la redazione delle seguenti pratiche:

- C.I.L.A. A SANATORIA *art. 6 bis D.P.R. 380/01 s.m.i.*
- *AGGIORNAMENTO* delle PLANIMETRIE CATASTALI

∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dei beni costituenti il lotto di vendita è stata redatta secondo il principio dell'Ordinarietà, dunque concretizzata in maniera obiettiva, in condizioni di normalità e



di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, immessa in una sfera di giudizio di valore accettato e valido per chiunque.

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

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

#### STIMA PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (COMPARATIVO)

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- la *superficie commerciale* degli immobili *Sc* è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati dalla sottoscritta durante i sopralluoghi. La superficie degli immobili che si considera per il calcolo della stima, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri.
- il *valore unitario commerciale* dell'immobile *Vu* è stato ricavato da *fonti dirette* e da *fonti indirette*:



- da *fonti dirette* è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- da *fonti indirette* è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del *coefficiente di merito Cm* secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione *normale* e per ricondurre la valutazione alle **condizioni reali** dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:
  - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
  - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
  - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);



- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

## ∴ STIMA DEL LOTTO

### *CARATTERISTICHE DELLA ZONA*

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

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

---

### STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

---

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

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



## ALLOGGIO

---

### ○ STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

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

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

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2024 - Semestre I*

Area territoriale: Sud

Regione: Abruzzo

Provincia: Chieti

Comune ammin: E372 Vasto

Comune Istat: 13069099

Comune Cat: N2BX

Fascia: D

Zona: D1- *periferica*

Link zona: CH00005199

Destinazione *Residenziale*

Tipologia prevalente e Cod\_tip\_prev: *Abitazioni civili - 20*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le *abitazioni civili* con Stato

Conservativo "*normale*" risulta pari a:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	730	1050	L	3,3	4,9	N

· *COEFFICIENTI CORRETTIVI*

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

ESTRATTO DELLA TABELLA TCM 3.1.1. DEL 17 LUGLIO 2008 CALCOLO COEFFICIENTE MERITO DEGLI IMMOBILI		
FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa alla zona OMI		
Normale	0,00	
Servizi pubblici		
Lontani	0,00	
Trasporti pubblici		
Vicini	+ 0,50	
Servizi Commerciali		
Vicini	+ 0,10	
Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi, natura		
Lontano	0,00	
Dotazione di parcheggi		





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

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE *dell'Edificio*

<b>STATO CONSERVATIVO</b>		
Realizzato da 15-20 anni		- 10,00
<b>LIVELLO MANUTENTIVO</b>		
Scadente	0,00	- 3,00
<b>FINITURE</b>		
Normali	0,00	
<b>CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE</b>		
Distintive	+ 1,00	
<b>PERTINENZE COMUNI</b>		
Distintive	+ 0,50	
<b>ANDRONE</b>		
Normale	0,00	
<b>PROSPICIENZA</b>		
Di pregio	+0,20	
<b>SICUREZZA</b>		
Normale	0,00	
<b>NR. UNITÀ NEL FABBRICATO</b>		
2	+ 1,00	
<b>PIANI FUORI TERRA</b>		
3 (3x0,1)		- 0,30
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO</b>		
Residenziale	0,00	



<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Unità</i></b>		
<b>LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO</b>		
Normale	0,00	
<b>FINITURE</b>		
Economiche		- 1,00
<b>CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE</b>		
Normali	0,00	
<b>PIANO</b>		
Terra con giardino	+0,10	
<b>BAGNI E SERVIZI</b>		
Bagni (n. camere – n. bagni x0,3)	2 – 2x0,30 = +1,40	
<b>VISTA ESTERNA</b>		
Di pregio	+ 1,00	
<b>ESPOSIZIONE</b>		
Normale	0,00	
<b>LUMINOSITÀ</b>		
Normale	0,00	
<b>IMPIANTI</b>		
Economici		- 0,90
<b>SPAZI INTERNI</b>		
Normali	0,00	
<b>DISTRIBUZIONE INTERNA</b>		
Normale	0,00	



Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 0,60%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 10,60%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* + 0,60%
- *costruttore* 0% (non considerato per dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

**Cm** = coefficiente globale di merito: + 0,60% - 10,60% + 0,60%) = **- 9,40%**

#### · ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO

Anche il mercato immobiliare della zona risente del periodo di crisi aggravata dai postumi della pandemia, ed è quindi poco favorevole.

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

- il valore per *abitazioni di tipo civile* si attesta nella fascia che va da un min. di € 730,00 ad un max. € 1.050,00
  - *valore medio abitazioni di tipo civile* € 890,00
  - *valore considerato* € 890,00

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

$$V_u = 890,00 \times (1 - 9,40/100) = 806,34 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 806,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 806,00

#### O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

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



Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dalle Agenzie Immobiliari e dal Borsino Immobiliare per il comune di riferimento, per *abitazioni di tipo civile* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 658,00 ad un massimo di 1.077,00 – *valore medio €/mq 868,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 850,00

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 7% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 850,00 - 7\% = 790,50 \text{ €/mq arrotondato a } \text{€/mq } 790,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 790,00

#### O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

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

- il valore unitario per gli immobili della tipologia “*Abitazione di tipo civile*”, dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 806,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 790,00

Per la stima dell'abitazione costituente parte del lotto, si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 798,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq 798,00 (Vu)**



## GARAGE

---

Le considerazioni espresse in premessa alla stima dell'abitazione vengono sommariamente confermate per la valutazione del garage.

### ○ STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

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

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

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2024 - Semestre 1*

Area territoriale: Sud

Regione: Abruzzo

Provincia: Chieti

Comune ammin: E372 Vasto

Comune Istat: 13069099

Comune Cat: N2BX

Fascia: D

Zona: *D1- periferica*

Link zona: CH00005199

Destinazione *Residenziale*

Tipologia prevalente e Cod\_tip\_prev: *Abitazioni civili – 20*

Codice tip: 13 Box



Dai dati dell’Agenzia delle entrate, il valore unitario per i *box* con Stato Conservativo “normale” risulta pari a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	600	900	L	3,0	4,5	N

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari, per *Box* si attesta nella fascia che va da un min. di €. 600,00 ad un max. €. 900,00 – *valore considerato €/mq 750,00* .

Si assume per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 750,00

#### O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Per la compravendita di realtà simili, per caratteristiche costruttive e tecnologiche dello stabile cui il lotto fa parte, è stata individuata una fascia di valore con un minimo di 520 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di 950 €/m<sup>2</sup> - *valore medio €/mq 735\_* valore considerato € 750,00.

Nel considerare l’indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 7% al valore unitario medio anche in considerazione dell’attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 750,00 - 7\% = 697,50 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 698,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 698,00



## O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

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

- il valore unitario considerato per gli immobili della tipologia "Box" dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) risulta pari a €/mq 750,00
- il valore unitario medio per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 698,00

Per la stima dei lotti costituenti l'immobile si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 724,00

Il prezzo di mercato viene determinato dalla media dei due valori in **€/mq 724,00 (Vu)**

---

 CALCOLO DELLE SUPERFICI
 

---

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

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

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE %
Superficie Residenziale	100 %
Superficie non Residenziale	50 %
Corte - giardino	35% - 10%



Le superfici sono specificate in tabella

	DESTINAZIONE	H <sub>M</sub>	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	
<b>A</b> <b>ABITAZIONE</b>	Corte ingresso		35,70	37,80	25,00	35%	8,75
					12,80	10%	1,28
	Corte retro		64,70	67,40	25,00	35%	8,75
					42,40	10%	4,24
				100,40			23,02
	Ingr-Sogg-Pranzo	2,73	23,70	26,44	100%	26,44	
	Cucina	2,73	11,15	12,90	100%	12,90	
	Camera	2,73	14,65	17,34	100%	17,34	
	Bagno 1	2,73	4,60	5,47	100%	5,47	
	Camera	2,73	9,40	11,25	100%	11,25	
	Disimpegno	2,70	2,35	2,20	100%	2,20	
	Corpo scala		4,35	5,30	50%	2,65	
	Taverna __ p - 1	2,33	18,80	22,00	50%	11,00	
Bagno __ p - 1	2,33	4,70	6,60	50%	3,30		
Ripostiglio__ p - 1	2,33	1,80	2,25	50%	1,13		
			<b>95,50</b>			<b>93,68</b>	
<b>TOTALE ABITAZIONE</b>			<b>195,90</b>			<b>116,70</b>	
<b>B GARAGE</b>		2,33	15,70	17,60	100%	17,60	
<b>TOTALE A + B</b>			<b>MQ 211,60</b>			<b>MQ 134,30</b>	
<p><b>ABITAZIONE TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 195,90</b>            (INTERNA MQ 95,50 _ ESTERNA MQ 100,40)  <b>GARAGE TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 15,70</b>  <b>TOTALE SUPERFICIE UTILE LOTTO MQ 211,60</b></p> <p><b>ABITAZIONE TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 116,70</b>  <b>GARAGE TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 17,60</b>  <b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE LOTTO MQ 134,30</b></p>							





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

- per l'*abitazione* in riferimento il valore stimato al mq. è di € 798,00
- per il *garage* in riferimento il valore stimato al mq. è di € 724,00

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

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

∴ **INTESTATARI**

**XXXXXXXX XXXXXX** Cod Fisc **XXXXXXXXXXXX**

natx a **Xxxx** il **xx/xx/xxxx**

*proprietà 1/2*

*e*

**XXXXXXX XXXXXX** Cod Fisc **XXXXXXXXXXXX**

natx a **Xxxxx** il **xx/xx/xxxx**

*proprietà 1/2*

*entrambe residenti in*

via **Xxxx XXXXX** n. **xx** lettera **x\_ xxxxx XXXXX (xx)**

∴ **QUOTE PIGNORATE 1/1**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE	116,70	798,00	93.126,60
GARAGE	17,60	724,00	12.742,40
<b>TOTALE VALORE LOTTO</b>			<b>105.869,00</b>



∴ **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (CFR. QUESITO 6)**

• C.I.L.A. a Sanatoria art. 6 bis D.P.R. 380/01.s.m.i	€ 2.303,80
• AGGIORNAMENTO CATASTALE	€ 1.241,52
	<hr/>
	€ 3.545,32

∴ **SPESE DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI DI GAZEBO** € 2.000,00

∴ **ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO**

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

• ISCRIZIONE DI IPOTECA	€ 35,00
• TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	€ 294,00
	<hr/>
	€ 329,00

TOTALE € 5.874,32

€ 105.869,00 – 5.874,32= € 99.994,68 arrotondato a € 100.000,00

<p><b>LOTTO UNICO</b>  <b>PREZZO BASE D'ASTA € 100.000,00</b></p>
---



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

I rilievi fotografici dell'immobile oggetto di procedura sono stati eseguiti nel corso dei sopralluoghi del 31.07.2024 – 30.10.2024 (allegati 2-2a) e contenuti nell'Allegato Fotografico.

---

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

Dalla documentazione in atti si riscontra l'assenza di creditori iscritti e non intervenuti.

---

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

## DESCRIZIONE

## ❖ ALLOGGIO INDIPENDENTE IN CONDOMINIO IN VASTO

Via Luigi Cardone, n. 51/Palazzina A \_ piano terra e S1 - N.C.E.U. Fg. n. 39 - P.IIa n. 5240 sub. 14-25-78 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Rendita €. 511,29 –  
Superficie: Totale mq 98 e escluse aree scoperte 89 mq –

PIANO TERRA: Ingresso-Soggiorno; Cucina; Bagno n. 1; Camere n. 2; Disimpegno;  
altezza piano mt. 2,73

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: Taverna-cantina, Ripostiglio; Bagno.

ESTERNI: Corte esclusiva d'ingresso e retrostante. N. 2 in totale

## ❖ GARAGE IN CONDOMINIO IN VASTO

Via Luigi Cardone, n. 51/Palazzina A \_ piano primo Sottostrada - N.C.E.U. Fg. n. 39 - P.IIa n. 5240 sub. 48 - CAT. C/6 - Classe 7 - Consistenza mq. 18 - Superficie: Totale mq 21 - Rendita €. 61,36

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: Vano garage; altezza piano h mt. 2,33

ACCESSIBILITÀ: Collegamento con l'alloggio attraverso rampa di scale interna;  
collegamento esterno al piano terra con rampa esterna; viabilità interna carrabile comune.

---

 SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO
 

---

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 211,60

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 134,30



## CLASSE ENERGETICA

La classe energetica dell'abitazione, costituente un bene del lotto, è stata definita dall'Attestato di Prestazione Energetica \_ A.P.E. e risulta pari a **F**.

## OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dagli esecutati e la loro famiglia.

## DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

## SERVITÙ

Non rilevate/usi civici del terreno da riscattare

## ABUSI EDILIZI

- Presenti e risolvibili con:
  - C.I.L.A. a Sanatoria;
  - Aggiornamento Catastale.

## PREZZO BASE D'ASTA:

€. 100.000,00 (euro centomila/00)

---



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

La documentazione richiesta risulta allegata come segue:

LOTTO UNICO

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico
Planimetrie:	Allegati 17, 19, 22, 23, 27
Avviso di Vendita:	Allegato 31
Bozza di Ordinanza:	Allegato 32
Giustificazioni di Spese:	Allegato 33

---

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

La presente relazione di stima, comprensiva di allegati, è stata inviata tramite pec al Creditore procedente (*allegato 34*) e al Creditore intervenuto (*allegato 35*), mentre alla Parte Debitrice la consegna è stata effettuata di persona (*allegato 36*).

---

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

Copia relazione con mascheramento dati sensibili (*allegato 37*).



---

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

In data 11.10.2024 inoltravo al G.E. istanza di proroga dei termini di deposito della presente perizia per 30 giorni a partire dalla scadenza dei 90 giorni assegnati (30 ottobre) con visto di autorizzazione del 15 ottobre (*allegato 4*).

---

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

In data 11.10.2024 inoltravo al G.E. istanza di redazione (autorizzazione del 15.10.2024) per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (*allegato 4*).

Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile sito nel comune di Vasto \_ N.C.E.U. Fg. 39 p.lla 5240 sub 14-24-78 \_ Codice Identificativo pratica 6909924000513665 valevole fino al 05.11.2034 **CLASSE ENERGETICA F** (*allegato 30*).

Il garage, rispondente al sub 48, non ha necessità di assegnazione di classe energetica poiché si tratta di bene destinato al servizio dell'abitazione.



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

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

## FASCICOLI ALLEGATI

Alla presente Relazione (composta da 66 pagine) si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATI in numero di **37**
- ALLEGATO FOTOGRAFICO

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

---

- |              |   |
|--------------|---|
| Allegato 1.  | Accesso custode   |
| Allegato 2.  | Verbale di Sopralluogo _ primo accesso                  |
| Allegato 2.a | Verbale di Sopralluogo _ secondo accesso                |
| Allegato 3.  | Istanza Accesso Atti – SUE comune Vasto                 |
| Allegato 4.  | Istanza al G.E.   |
| Allegato 5.  | Certificazione notarile                                 |
| Allegato 6.  | Formalità pregiudizievoli                               |
| Allegato 7.  | Trascrizione Pignoramento                               |
| Allegato 8.  | Visura storica immobile N.C.E.T. <i>Fg 39 plla 5022</i> |
| Allegato 9.  | Visura storica immobile N.C.E.T. <i>Fg 39 plla 5025</i> |
| Allegato 10. | Visura storica immobile N.C.E.T. <i>Fg 39 plla 5027</i> |
| Allegato 11. | Visura storica immobile N.C.E.T. <i>Fg 39 plla 5028</i> |
| Allegato 12. | Visura storica immobile N.C.E.T. <i>Fg 39 plla 5034</i> |





- Allegato 13. Visura storica immobile N.C.E.T. *Fg 39 plla 5240*
- Allegato 14. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 39 plla 5240 sub 25-14-78*
- Allegato 15. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 39 plla 5240 sub 48*
- Allegato 16. Pratica catastale per Rettifica Toponomastica
- Allegato 17. Planimetria Catastale *BENE 1 \_Fg 39 plla 5240 sub 25-14-78*
- Allegato 18. Confronto *BENE 1* Planimetria di rilievo - Planimetria Catastale
- Allegato 19. Planimetria Catastale *BENE 2 \_Fg 39 plla 5240 sub 48*
- Allegato 20. Confronto *BENE 2* Planimetria di rilievo - Planimetria Catastale
- Allegato 21. Attività edilizia di interesse agli immobili di vendita
- Allegato 22. Elaborato Planimetrico con individuazione dei beni
- Allegato 23. Planimetria dello Stato dei Luoghi
- Allegato 24. Planimetria gazebo
- Allegato 25a. Atto di Intervento [REDACTED]
- Allegato 25b. Atto di Intervento [REDACTED]
- Allegato 26. Certificato Stato di Famiglia
- Allegato 27. Planimetrie LOTTO UNICO
- Allegato 28. Planimetria BENE 1
- Allegato 29. Planimetria BENE 2
- Allegato 30. Attestazione Prestazione Energetica
- Allegato 31. Avviso Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 32. Ordinanza Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 33. Giustificazioni di spese
- Allegato 34. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore procedente
- Allegato 35. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore intervenuto
- Allegato 36. Prove avvenuta consegna/ricevimento Debitore
- Allegato 37. Relazione con dati sensibili mascherati\* *\*fascicolo a parte*

Allegato *Fotografico* \_ Lotto di Vendita Unico



## CONCLUSIONI

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

Letto e sottoscritto.

Vasto, 21.11.2024

Il C.T.U.  
ARCH. *MARIANNA CARICHINO*

