

Prot.: CTU\_011\_63\_2024\_

Alla C. A. dell'III.mo Sig. Giudice Dott. Italo Radoccia  
Tribunale Ordinario di Vasto (CH)

**OGGETTO: TRIBUNALE DI VASTO (CH) - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGEI 63/2024  
RELAZIONE PERITALE**



1

Firmato Da: MENNA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 635df89adb098ba2ea6feddbf1fbca6f





- 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;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;
- 10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto;
- 11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti;
- 12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini;
- 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;









all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

**R:** all'atto di pignoramento del UNEP Tribunale di Vasto rep. N.969 del 25/9/2024 sono stati pignorati i seguenti immobili dei quali si riportano i dati catastali:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
Gissi (CH)	25	964 (graffata alla p.1406)	4	A3	3	5 vani

I dati rilevati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali presenti nella visura catastale del 18/11/2024 a tal proposito richiesta presso gli uffici competenti (allegato n.1).

Di seguito si descrivono le variazioni dei dati catastali significative per l'immobile nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento:

- Dal 4/2/2025, a seguito di pratica Docfa redatta dallo scrivente CTU, della quale si scriverà più dettagliatamente in seguito, i dati catastali dell'immobile destinato ad abitazione sono A3 sito in Gissi (CH) al f. 25 p.964 s.4, graffato a foglio 25 part. 1406, Corso Remo Gaspari n. 25, piani S1-T-1°-2°, rendita € 322,79; ove oltre all'inserimento della planimetria mancante è stato indicato il numero civico corretto e menzionato il piano 2°.
- In precedenza dal 14/4/2014 al 4/2/2025 i dati erano A3 sito in Gissi (CH) al f. 25 p.964 s.4, graffato a foglio 25 part. 1406, Corso Remo Gaspari n. 41, piani S1-T-1°, rendita € 322,79; ove il giorno 14/4/2014 con pratica n. CH0050278 per codificazione piano incoerente sono stati inseriti i dati relativi ai piani dell'edificio;
- In precedenza, dal 13/9/2013 al 13/9/2014 i dati dell'immobile erano A3 sito in Gissi (CH) al f. 25 p.964 s.4, graffato a foglio 25 part. 1406, Corso Remo Gaspari n. 41, rendita € 322,79; ove con pratica n. CH0124394 del 13/9/2013 per variazione toponomastica è stato variato l'indirizzo;
- In precedenza dal 1/1/1992 al 13/9/2013 i dati dell'immobile erano A3 sito in Gissi (CH) al f. 25 p.964 s.4, graffato a foglio 25 part. 1406, Corso Vittorio Emanuele II n. 41, rendita € 322,79 £ 625.000,00 ove era stato variato il quadro tariffario il 1/1/1992;
- In precedenza dall'impianto meccanografico del 30/6/1987 al 1/1/1992 i dati dell'immobile erano A3 sito in Gissi (CH) al f. 25 p.964 s.4, graffato a foglio 25 part. 1406, Corso Vittorio Emanuele II n. 41, rendita £ 760.

Da un primo accesso telematico al portale dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata la mancanza della planimetria dell'immobile, pertanto si è provveduto a richiedere mezzo PEC il giorno 21/11/2024 all'Agenzia dell'Entrate di Chieti la rasterizzazione di



un'eventuale planimetria cartacea depositata presso l'Ente rif. prot. n.12590 del 22/11/2024.

Successivamente l'Ente mezzo PEC del 22/11/2024 comunicava al sottoscritto CTU la non presenza di planimetrie riguardanti l'immobile oggetto di codesta procedura e contestualmente auspicava il deposito della stessa mezzo pratica Docfa con causale "planimetria mancante".

Pertanto si è provveduto al deposito della planimetria nelle modalità indicate con prat. n. CH0014070 prot. n. AGE.AGEDP-CH.REGISTRO UFFICIALE.0010328.04-02-2025.U del 4/2/2025.

Riferimento allegati n. 1 e 3.

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

**R:** Durante il sopralluogo del 20/12/2024 si è provveduto al rilievo metrico dello stato dei luoghi finalizzato anche alla redazione della planimetria allegata alla presente perizia (allegato n.3).

**5) Q:** *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illegittimo 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.*

**R:** A seguito di richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Gissi è emerso che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 13/2004 prot. n. 3037/2004 del 1/7/2004 per i lavori di rifacimento del tetto con sopraelevazione del sottotetto di un fabbricato sito lungo corso Vittorio Emanuele II n.25.in catasto al f.25 part. 964/4 e 1406.
- Permesso di Costruire n. 10/2005 prot. n. 2288/2005 del 3/6/2005 per il rifacimento del tetto con sopraelevazione del sottotetto di un fabbricato sito lungo corso Vittorio Emanuele II n.25 in catasto al f.25 part. 964/4 e 1406 (in variante alla precedente).

Dall'esame degli atti, presso l'ufficio tecnico comunale, non si è rilevata presenza di:

- altre pratiche di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94;
- altre pratiche edilizie concernenti l'immobile oggetto della presente procedura oltre a quelle sopra richiamate.



Ad oggi lo stato attuale degli immobili risulta essere difforme rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche elencate in precedenza, in particolare:

- a) Modifiche alla ripartizione degli spazi interni;
- b) Lievi variazioni alla posizione e alla dimensione delle bucaure (finestre);
- c) Assenza della scala di collegamento tra il pian terreno ed il sottostante piano seminterrato (è presente però il vano scala di predisposizione).

Così come meglio descritto nell'allegato n.4 (Documentazione urbanistica).

---

**6) Q:** *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;*

**R:** A seguito di confronto presso gli uffici comunali competenti è emerso che l'immobile è suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380.

I costi di massima per la sanatoria sono stimabili nella misura di € 5000,00 circa.

Da indagini svolte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Gissi non è emersa l'esistenza di pratiche di condono edilizio per gli immobili oggetto della presente procedura.

---

**7) Q:** *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;*

**R:** I beni pignorati, così come da certificato rilasciato dal comune di Gissi con prot. n. 364 del 14/1/2025, non sono gravati da censo, livello o uso civico (rif. allegato n.11).







- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a Chieti il 29/3/2005 – R.P. n.882 / R.G. n. 6456 con atto pubblico del notaio D'Agostino Aldo di Vasto (CH) Rep. 31424/7411 – importo totale €150.000 / importo mutuato € 75.000, durata 20 anni a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà contro [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà;
- Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Chieti il 31/10/2024 R.P. n15699 / R.G. n. 19925; pubblico ufficiale Uff. Giud. UNEP Tribunale di Vasto n. Rep. 969 del 25/9/2024 a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro di [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà.

L'immobile non necessita di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

**14) Q:** Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale;

12

**R:** Lotto Unico – Abitazione sita in Gissi (CH) in Corso Remo Gaspari n.25; distinta al N.C.E.U. al foglio 25 part. 964 sub. 4 graffata f.25 part. 1406, Cat. A/3 Classe 3°, consistenza 5 vani.

L'immobile sito a ridosso del borgo antico di Gissi, prospiciente il corso principale, è costituito da più livelli, nello specifico dall'ingresso al pian terreno sono accessibili il piano seminterrato destinato a cantina e i piani primo e secondo (sottotetto destinati ad abitazione).

Dal locale seminterrato è possibile accedere ad una piccola corte non pavimentata di circa 54 mq meglio distinta al foglio 25 part.lla 1406 di pertinenza dell'unità immobiliare.

Il manufatto edilizio si presenta in uno stato di conservazione pessimo, di fatti versa in stato di abbandono e necessita di opere edili per il completamento di quelle già avviate negli anni passati, oltre che di sanatoria edilizia per regolarizzare le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi rilasciati.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione del nostro immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono stati presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona. I dati presi in considerazione sono i seguenti:



- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare – anno 2024 – 1° semestre – Zona B1 (Centro Abitato) del comune di Gissi – Abitazioni di tipo economico – min 490 €/mq max 730 €/mq
- b) Agenzia immobiliare n.1 della zona – abitazioni - min 350 €/mq max 700 €/mq
- c) Agenzia immobiliare n.2 della zona – abitazioni - min 300 €/mq max 800 €/mq

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione e ubicazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla destinazione d'uso, considerata inoltre l'ubicazione nel contesto urbano, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, e in special modo lo stato di degrado complessivo in cui versa l'immobile, si è ritenuto congruo adottare un valore al mq pari ad €/mq 380, pertanto:

a- Superficie lorda abitazione	mq 160,80
b- Superficie lorda cantina di pertinenza	mq 120,10
c- Superficie lorda cantina di pertinenza ragguagliata (50% di "B")	mq 60,05
d- Superficie lorda vani soffitta non abitabili	mq 64,20
e- Superficie lorda vani soffitta ragguagliata (50% di "D")	mq 32,10
f- Superficie aree esterne	mq 54,00
g- Superficie aree esterne ragguagliata (10% di "F")	mq 5,4
h- Superficie balconi	mq 5,00
i- Superficie balconi ragguagliata (25% di "H")	mq 1,25
<b>Totale (a+c+e+g+i)</b>	<b>mq 259,60</b>

mq 259,60 \* €/mq 380 = € 98.648,00

**Valore del lotto unico € 98.648,00 (euro novantottomilaseicentoquarantotto/00)**

**15) Q:** *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.*

**R:** Sono state eseguite delle foto ai beni pignorati, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (all.n.5).



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

**R:** Dalla lettura dei documenti nel fascicolo non risulta la presenza di notifiche ai creditori iscritti e non intervenuti.

**17) Q:** *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.*

**R:** Si vedano le schede in allegato (all. n.6).

**18) Q:** *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.).*

**R:** Si vedano gli allegati di seguito descritti:

- Documentazione fotografica (all.n.5);
- Piante degli immobili elaborate a seguito di sopralluogo (all.n.3);
- Verbale sopralluogo (all.n.8);
- Giustificazioni di spesa con allegati (all.n.7);
- Bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita (all. n.10).

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

**R:** Si veda l'allegato n.9.

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

**R:** Si veda l'allegato n.12.

**21) Q:** *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.*



**R:** Non sono state richieste proroghe per l'espletamento dell'incarico.

---

Vasto (CH) li, 4/2/2025

**Il C.T.U.**

**Arch. Alessandro Menna**

