

TRIBUNALE DI VASTO -CH-

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 15/2022 promossa da) corrente in Milano alla Via San, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv.- creditrice contro

Giudice delle Esecuzioni: dott. Tommaso DAVID

C.T.U.: Ing. Alessandro d'Elisa

RELAZIONE TECNICA

Vasto 09/12/2025

il C.T.U.

Ing. Alessandro d'Elisa



1 - PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Alessandro d'Elisa residente in Vasto (CH) in V. Luigi Cardone n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n° 1365 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stata nominato quale tecnico estimatore dal giudice dott. Tommaso David in data 31.03.2023 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 08/04/2023.

Procedura Esecutiva R.G.E N.15/2022 promossa presso il Tribunale di Vasto dall'avv.) del Foro di Napoli contro la sig.ra

..... nata a Vasto (CH) il, cod. fisc. residente in San Salvo (CH) allaCAP 66050). Il G.O.E., fissando al 22/09/2023 l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, ha concesso al CTU il termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina per le sottoscrizioni del verbale di accettazione e il termine di 90 giorni per la risposta ai quesiti di seguito esposti.

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

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



- 1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*
- 2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*
- 3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*
- 4) *Provveda, in caso di deformità 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; specifici, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

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

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

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

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

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

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

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



trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 31/03/2023, ha fissato in € 400,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30 giorni dalla richiesta del perito.

In data 19 marzo 2023 è stato richiesto l'acconto tramite PEC all'avv. Gianluca de Lima Souza .

Successivamente veniva evasa la richiesta di acconto. Prima della convocazione delle parti, il sottoscritto, ha interrogato per via telematica gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI– Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali, dell'immobile esecutato e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali e visure (allegati n.1,2,3,4). Successivamente lo scrivente CTU ha preso contatti con l'Ufficio Urbanistico del Comune di San Salvo (CH) per la visura e l'estrazione di copia delle pratiche edilizie riguardante l'immobile oggetto di esecuzione. L'istanza è stata inviata ed acquisita al prot. prot. 19315 del 13/06/2023 comune di San Salvo. In data 13/07/2023 e 08/08/23 , previo versamento dei diritti (allegato n.5), venivano trasmessi a mezzo pec gli atti dal Comune di San Salvo:



L'immobile è stato realizzato con più titoli abilitativi ed in particolare, con la Concessione Edilizia C.E. N.83/1983 del 11.03.1983 (all.6); C.E. N.57/1984 del 29.03.1985 (all.7); Condono Edilizio n.1431-1985 del 03.02.1987 (all.8). In data 14 Settembre 2023 alle ore 10.30 hanno avuto inizio le operazioni peritali di sopralluogo al luogo di causa e stima, previo avviso tramite raccomandata alle parti. Il sopralluogo ha avuto esito negativo con impossibilità di accesso all'immobile e redazione del verbale di sopralluogo (Allegato n.9).

In data 18/09/2023 veniva comunicata l'impossibilità ad accedere all'immobile riscontrata anche dal custode avv. Cordisco.

In data 12/11/2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Italo Radoccia incaricava l'Ivgabruzzo della custodia del bene per la presente procedura E.I. 15/22.

In data 03/12/2024 avveniva sopralluogo congiunto, custode e CTU , considerata la presenza di un ingresso condiviso e condominiale non si poteva procedere all'ingresso forzato.

Il sopralluogo è stato aggiornato alla data del 17 dicembre 2024.(allegato n.10 Verbale di sopralluogo del 17.12.24)

Al sopralluogo partecipava il geom. Ruzzi Antonio in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU l'accesso all'immobile veniva garantito dal custode dell'immobile Barrettara Stefano per Igvabruzzo per il Fabbricato sito nel comune di San Salvo (CH) al Foglio n.7, Part. 1340, sub.2 categoria C6 , sup 30 mq, Rendita 85,22 € e Fg.7 p.Illa 1340 sub.4 categoria A3, Classe 2, consistenza 10,5 vani, Rendita Catastale 569,39 .

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero, nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, (l'atto notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari datato 08/03/2022), le visure e planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti e il certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti , depositati entro i termini di legge.



Il sottoscritto C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti, per l'immobile oggetto dell' pignoramento sito nel Comune di San Salvo CH alla Via Vico III corso Umberto I , n.4:

- Immobile appartamento in Corso Umberto I Vico III n.4 , censito nel catasto urbano del Comune di San Salvo al Fg.7 particella n.1340 sub.4.
 - Immobile rimessa in Corso Umberto I Vico III n.4 , censito nel catasto urbano del Comune di San Salvo al Fg.7 particella n.1340 sub.2.Quanto sopra detto e riassunto nella visura degli immobili allegati n.1-2
- 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.*

Come da atto di pignoramento presente nel fascicolo , da documenti allegati e dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto presso il comune di San Salvo (CH) gli immobili oggetto di esecuzione e/o stima sono beni censiti nel Fg.7

Art. 17 - Centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'centro storico' (1.1.1.) il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni e gli indici del vigente Piano di Recupero del Centro Storico, adottato con delibera C.C. n. 36 del 20/07/2000 ed approvato con delibera C.C. n.3 del 18/01/2001, che il presente P.R.G. fa proprio confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

Art. 18 - Zone ex-centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'zone ex-centro storico' (1.1.2.) sono ricomprese quelle porzioni di struttura urbana immediatamente a ridosso del centro storico che per tipologia e tessuto urbano possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato stesso



Per l'appartamento al piano T-1-2 di un fabbricato sito nel Comune di San Salvo CH alla Via Corso Umberto I, n.4:

- **Immobilie appartamento in Corso Umberto I Vico III n. 4 , censito nel catasto urbano del Comune di San Salvo al Fg.7 particella n.1340 sub. 4 , Classe A3, Consistenza 10,5 vani rendita € 569,39.**

L'immobile è costituito da un ingresso al piano terra che consente l'accesso al residenziale e al locale garage che è il sub 2.

Per mezzo della scalinata si arriva ad un ingresso al primo piano che porta da un lato all'soggiorno cucina avente forma rettangolare delle dimensioni 7,00 X 5,00 mt. La finestra della cucina apre su un pozzo di luce di proprietà. Dall'altro lato si accede per mezzo di un disimpegno ad un bagno di dimensioni circa 5,50 x 2,10 mt.

Nel disimpegno è allocato un ripostiglio e quindi si accede ad una camera da letto di Dimensioni 5,00 X 4,50 mt.

All'arrivo dell'ingresso è presente un balconcino di dimensioni 1,70 X 2,20 che apre su una soglia a terrazzo di dimensioni 2,40 x 0,80 mt.

La pavimentazione è in marmette di cemento 33X33 mentre il bagno presenta rivestimenti e pavimento in gres porcellanato di colore bianco.

Gli infissi ed il portoncino d'ingresso sono in alluminio anodizzato mentre le porte dell'appartamento al primo piano sono in legno tamburato.

Al secondo piano si accede sempre con una scalinata interna che immette direttamente in un soggiorno tinello di dimensioni 6,50 x 4,00 mt collegata ed aperta insiste una cucina di dimensioni circa 3,00 X 3,00 mt . nel soggiorno è presente un'ampia finestra di dimensioni 3,00 X 1,20 . In una parete del soggiorno è presente un camino arredo.

Di fronte al soggiorno e per mezzo di un disimpegno è possibile trovare un bagno di dimensioni 3,00 x 2,00 rivestito con mattonelle in gres porcellanato fino all'altezza di 1,80 mt. la rubinetteria è in acciaio cromato; dopo il bagno è possibile trovare due camere da letto una singola di dimensioni 3,00 X 4,00 ed una camera matrimoniale di dimensioni 5,00



x 3,00. Nella camera matrimoniale è presente un'ampia finestra delle dimensioni di 3,00 x 1,20.

Al piano terra è presente un vano con accesso indipendente da Vico III corso Umberto I delle dimensioni 6,80 X 4,00 con annesso vano con pozzo luce.

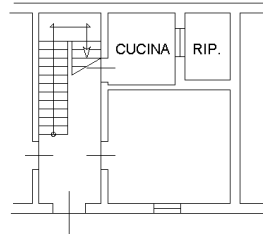
Le dimensioni del portone d'ingresso, anch'esso in alluminio sono pari a 1,40 X 2,20 mt.

Le pareti dei bagni e della cucina (1,80m) sono rivestite con piastrelle di ceramica; i sanitari sono in porcellanati e la rubinetteria è in acciaio, il portoncino d'ingresso all'immobile è in alluminio, le porte interne sono in legno color noce antica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, quest'ultimo caratterizzato da termosifoni in ghisa color avorio.

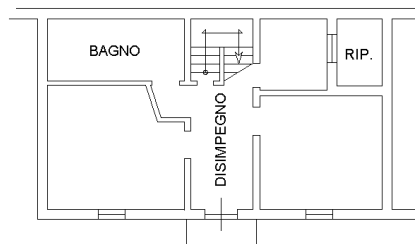


Planimetria appartamento Fg.7 particella 1340 sub.4 comune di San Salvo.



VICO III UMBERTO I

PIANO TERRA
H= 3.00



PIANO PRIMO
H= 3.00



PIANO SECONDO
HM= 2.50

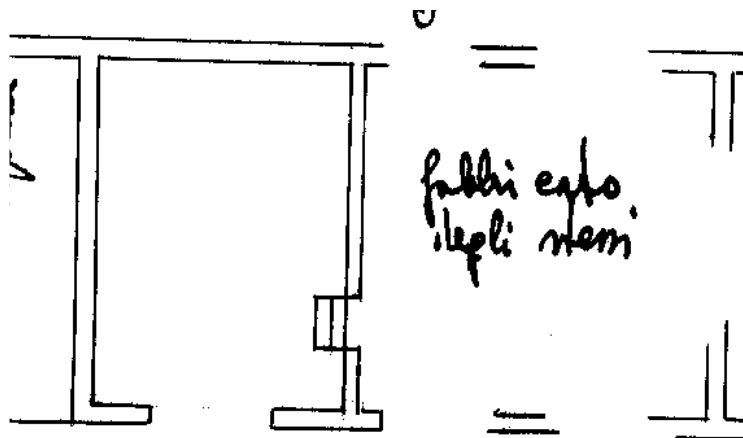


- **Immobile rimessa in Corso Umberto I Vico III n.4 , censito nel catasto urbano del Comune di San Salvo al Fg.7 particella n.1340 sub.2 , categoria C6 , consistenza 30 m², Rendita catastale € 85,22**

Il vano rimessa consiste in un locale box auto capiente capace di essere utilizzato anche come deposito materiali . l'altezza è di 3 mt e con un portone d'ingresso in acciaio di dimensioni pari a 1,80 X 2,40.

Quanto sopra detto e riassunto nella visura e planimetrie allegate.

Planimetria rimessa Fg.7 part.1340 sub.2 comune di San Salvo.



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 sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Dalla documentazione ipocatastale presente agli atti e dalle ispezioni telematiche emerge che i beni pignorati e nello specifico le due unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano appartenere per la piena proprietà alla signora, nata a Vasto il 4, codice fiscale, in virtù dei seguenti titoli:

--atto di compravendita per Notaio Camillo LITTERIO di Vasto (CH) in data 28 febbraio 2007, Rep. n. 154246/31187, trascritto a Chieti il 30 marzo 2007 ai numeri 7005/4894, con il quale acquistava da POLLUTRI VITALE, nato a San Salvo (CH) il 15 gennaio 1930, codice fiscale PLL VTL 30A15 1148N e MONTICELLI MARIA, nata ad Atri (TE) il 7 maggio 1930, codice fiscale MNT MRA 30E47 A4881, la piena proprietà dei cespiti in oggetto provenienti con:

--atto di compravendita per Notaio Alfredo VARRATI di Cupello (CH) in data 2 gennaio 1964, Rep. n. 8245, trascritto a Chieti il 23 gennaio 1964 ai numeri 1345/1258, con il quale Vitale POLLUTRI e Maria MONTICELLI acquistavano, in comune ed in parti uguali fra loro, da PRAGLIO MICHELINA, PRAGLIO ANTONIO, PRAGLIO VINCENZO, PRAGLIO MARIA, PRAGLIO VITO e BEVILACQUA GIOVANNA la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente Esecuzione Immobiliare m.15/22;

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.

Dalle planimetrie e visure catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Chieti gli immobili :

- Immobile appartamento in Corso Umberto I Vico III n.4 , censito nel catasto urbano del Comune di San Salvo al Fg.7 particella n.1340 sub. 4 , Classe A3, Consistenza 10,5 vani rendita 569,39; (Allegato n.3)
- Immobile rimessa in Corso Umberto I Vico III n.4 , censito nel catasto urbano del Comune di San Salvo al Fg.7 particella n.1340 sub.2 , categoria C6 , consistenza 30 m2, Rendita catastale € 85,22. (Allegato n.4)

All'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 le unità immobiliari in oggetto risultavano censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo al fol. 7, p.IIa 1340, Corso Umberto | n. 8 piano: T, in ditta a MONTICELLI MARIA MAR. POLLUSTRI, nata ad Atri il 7 maggio 1930, proprietà per 1/2 e POLLUTRIVITALE, nato a San Salvo il 15 gennaio 1930, codice fiscale PLL VTL 30A15 1148N, proprietà per 1/2.

Con denuncia di variazione per sopraelevazione del 23 giugno 1983, in atti dal 30 agosto 1989 (n. 2099/1983), la p.IIa 1340 veniva soppressa dando origine ai subalterni 1 e 2 della p.Ha 1340, Con denuncia di classamento del 22 giugno 1983, in atti dal 30 giugno 1988 (n. 2099.1/1983), i subalterni 1 e 2 della p.IIa 1340, venivano individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo con i seguenti dati:

- fg. 7, p.IIa 1340, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, Rendita Lire 684;
- fg. 7, p.IIa 1340, sub. 2, cat. A/6, cl. 3, vani 3, Rendita Lire 114.



Con denuncia di costituzione, unita afferente, del 15 gennaio 1988, in atti dal 30 settembre 1998 (n. 58/B.1/1988), veniva accatastata la p.lla 1340, sub. 3, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, Rendita Lire 336.

Con denuncia di variazione nel classamento del giorno 1 gennaio 1992, i subalterni 1, 2 e 3 della p.lla 1340 venivano individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo con i seguenti dati:

Fg. 7, p.lla 1340, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, R.C. Euro 325,37, Rendita Lire 630.000;

-Fg. 7, p.lla 1340, sub. 2, cat. C/6, cl. 1, mq. 30, R.C. Euro 85,22, Rendita Lire 165.000;

-Fg. 7, p.lla 1340, sub. 3, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, R.C. Euro 162,68, Rendita Lire 315.000.

Con denuncia di variazione per fusione-variazione di toponomastica del 12 ottobre 2006, pratica n. CHO1165722, in atti dal 12 ottobre 2006, (n.11281.1/2006), i subalterni 1 e 3 della p.lla 1340 venivano soppressi dando origine alla p.lla 1340 sub. 4.

Con denuncia di variazione nel classamento del 17 ottobre 2006, pratica CHO119926, in atti dal 17 ottobre 2006 (n. 11488.1/2006), il subalterno 4 veniva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 1340, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 10,5, R.C. Euro 569,39, Vicolo III Umberto I n. 4 piano: T-1-2.

Con atto di compravendita del 28 febbraio 2007, i subalterni 2 e 4 della p.lla 1340, passano in ditta a, nata a Vasto, codice fiscale, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Con variazione toponomastica del 25 gennaio 2011, pratica n. CH0022329, in atti dal 25 gennaio 2011, (n. 8077.1/2011), il subalterno 4 veniva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo al Fg.7 p.lla 1340, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 10,5, R.C. Euro 569,39, Vico III Umberto I n. 4 piano: T-1-2.

Con denuncia di variazione del 9 novembre 2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, le unità immobiliari in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo con i seguenti dati:



- Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 10,5, superficie catastale totale 288 mq escluse aree scoperte 287 mq, R.C. Euro 569,39, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: T-1-2;
- Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 2, cat. C6, cl. 1, mq. 30, superficie catastale totale 40 mq. R.C. Euro 85,22, Corso Umberto I piano: T,

in ditta a, nata a Vasto il 4 gennaio 1977, codice fiscale, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

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

Per quanto riguarda l'immobile appartamento Fg.7 part.1340 sub 4 si è provveduto ad aggiornare e redigere le nuove planimetrie catastali in quanto quelle esistenti erano difformi e non veritiere rispetto allo stato di fatto , d'uso ed autorizzato . **Il sub.4 che viene scomposto nei nuovi subalterni e precisamente il n, 6-7-8** . il cambio d'uso riguarda il sub 6 che da abitazione diventa locale commerciale assentito con pratica edilizia CE n.57/1984 (Allegato n.7) ed il nuovo sub 8 che è stato trasformato in unità abitativa con concessione in sanatoria n.1431 del 25.01.1997 (Allegato n.8).

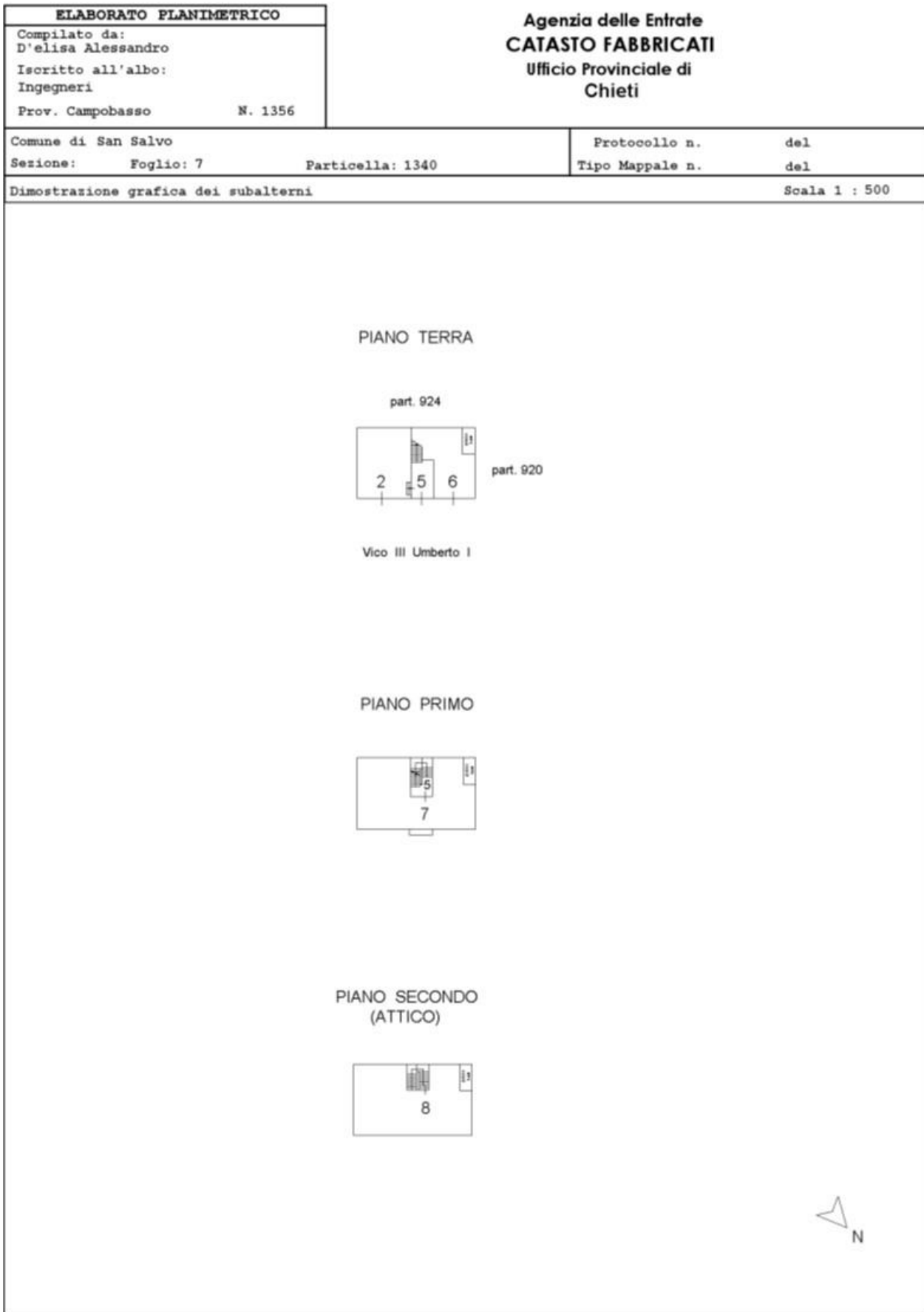
SUB.4



SUB.6-7-8

E' stato preparato il DOCFA depositato il nuovo **elaborato planimetrico** e le nuove planimetrie dei **subalterni 6,7,8** come seguono. Allegato n.11.





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di San Salvo	
Vico Iii Umberto I	
civ. 6	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	D'elisa Alessandro
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 1340	Ingegneri
Subalterno: 6	Prov. Campobasso
	N. 1356

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=300

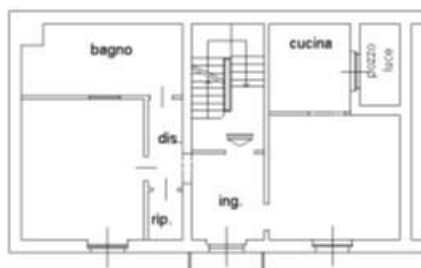


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di San Salvo	
Vico Iii Umberto I	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da: D'elisa Alessandro
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 7	Prov. Campobasso
Particella: 1340	N. 1356
Subalterno: 7	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=285



**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Chieti**

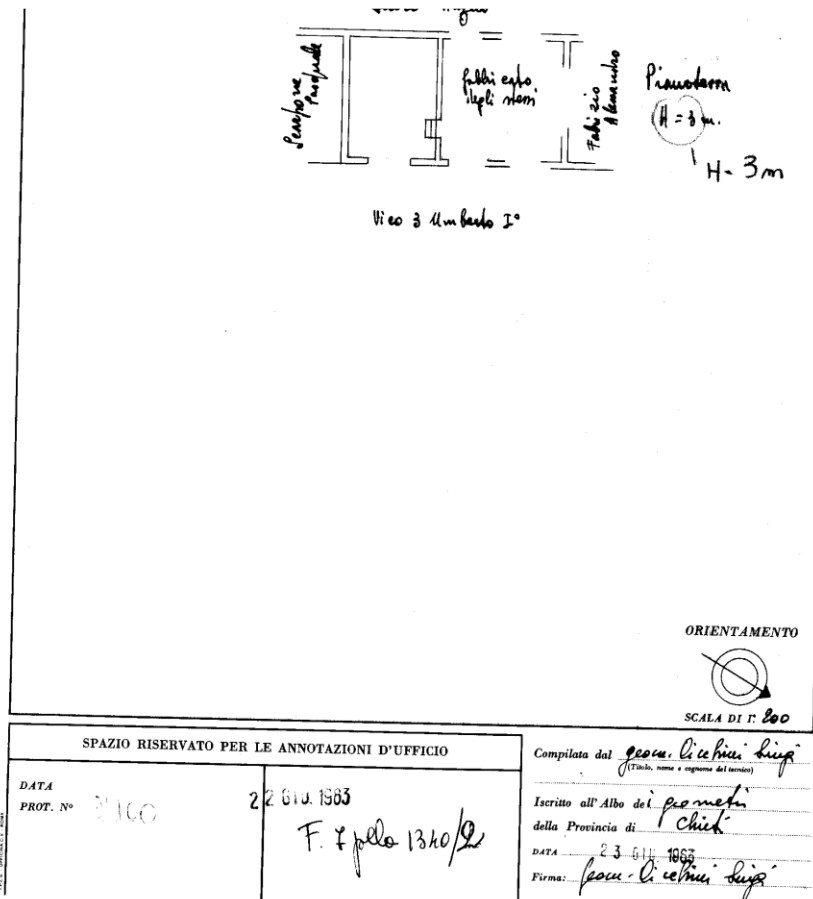
Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di San Salvo	
Vico Iii Umberto I	civ. 4
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 1340 Subalterno: 8	Compilata da: D'elisa Alessandro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Campobasso N. 1356

**PIANO SECONDO
 (ATTICO)
 H=250**



Per l'immobile rimessa Fg.7 part,1340 sub 2 è presente la planimetria catastale redatta dal geom. Cicchini Luigi iscritto all'ordine dei geometri della provincia di Chieti e riportante la data del 23.06.1983.



Pertanto l'esecuzione immobiliare presenterà la seguente individuazione:

Il Fg.7 part.1340 sub.4, immobile appartamento, oggetto della esecuzione è da intendersi composto dai nuovi e seguenti sub.6, sub.7 e sub.8 che saranno così identificati nella presente stima nel proseguo della relazione : **SUB.4 = è da intendersi trasformato nei sub.6 + sub.7 + sub. 8 che andranno a comporre i lotti di vendita;**

Mentre il Fg.7 part.1340 , sub.2 rimane identificato ed inalterato come sub.2 rimessa.

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.

Lo scrivente CTU, ha fatto ricerche presso il Comune di San Salvo (CH) ufficio tecnico urbanistico, per vedere se gli immobili di che trattasi, siano stato oggetto di trasformazione edilizia autorizzata.

Gli immobili sono stati realizzato con più titoli abilitativi ed in particolare, con la Concessione Edilizia C.E. N.83/1983 del 11.03.1983 (all.6); C.E. N.57/1984 del 29.03.1985 (all.7); Condono Edilizio n.1431-1985 del 03.02.1987 (all.8).

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; specifici, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

Per gli immobile oggetto di stima non si sono riscontrati difformità o irregolarità rispetto ai titoli abilitativi depositati presso il Comune di San Salvo(CH).

Si è reso necessario l'aggiornamento delle planimetrie e l'assegnazione di nuovi sub ed in particolare il sub.4 della part.1340 Fg.7 è stato aggiornato ed è diventato composto dai **sub.6-sub.7,sub.8**;

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;

Per i beni pignorati come emerge dalla visura catastale storica (allegati n.1-2) rilasciata dalla direzione provinciale del territorio di Chieti , Agenzia delle Entrate, non risulta che gli stessi siano gravati da censo, livello o uso civico e tantomeno vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto sui beni del debitore pignorato non è di proprietà o gravato da altri titoli quali censo, livello o uso civico.

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

Da informazioni acquisite presso i luoghi e dal proprietario esecutato, per la palazzina oggetto dell'esecuzione, non ci corso lavori in corso e né tantomeno risulta costituito o esserci un condominio.

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.



Con atto di compravendita del 28 febbraio 2007, i subalterni 2 e 4 della p.Illa n.1340 del comune di San Salvo, sono passati alla ditta, nata a Vasto il, codice fiscale, proprietà per 1/1 **in regime di separazione dei beni**.

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.

Per gli immobili oggetto di perizia è riportati al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH),

- Fg. 7, p.Illa 1340, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 10,5, superficie catastale totale 288 mq escluse aree scoperte 287 mq, R.C. Euro 569,39, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: T-1-2;
- Fg. 7, p.Illa 1340, sub. 2, cat. C6, cl. 1, mq. 30, superficie catastale totale 40 mq. R.C. Euro 85,22, Corso Umberto I piano: T,

Risulta, dall'ispezione acquisita con protocollo n. T1 189317 del 27/11/2025 apposta la seguente nota (All.n.12) :

Nota di trascrizione *Registro generale n. 3910*

Registro particolare n. 3101 Presentazione n. 1 del 08/03/2022

A FAVORE di:

.....
Sede MILANO (MI)

.....
Relativamente alle 'unità immobiliari identificate Fg. 7, p.Illa 1340, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 10,5, superficie catastale totale 288 mq escluse aree scoperte 287 mq, R.C. Euro 569,39, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: T-1-2; Fg. 7, p.Illa 1340, sub. 2, cat. C6, cl. 1, mq. 30, superficie catastale totale 40 mq. R.C. Euro 85,22, Corso Umberto I piano: T.

Per il diritto di PROPRIETA' Per le quota di 1/1

CONTRO



..... Nata il7 a VASTO (CH)

Codice fiscale

Relativamente all'unità su riportate Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

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

L'immobile alla data del sopralluogo, 17 settembre 2024 è risultato nella piena disponibilità dell'esecutato sig.ra

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.

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti ufficio territoriale di Vasto e presso l'immobile non risultano riscontri alla presenza in essere di contratti di locazione e l'immobile risulta occupato dalla proprietaria eseguita sig.ra

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.

Trattandosi di più beni distinti fra di loro è opportuno che la vendita avvenga per più lotti distinti fra di loro ed in particolare **2 LOTTI**:

Lotto 1) : Appartamento sito al 2° piano dell'immobile e riportato in catasto al Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 8 cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, superficie catastale totale 84 mq escluse aree scoperte,



R.C. Euro 189,90, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: 2 e da **locale commerciale situato al piano terra** in vico III corso Umberto I numero 6 dal sub.4 con nuova identificazione **sub. 6 del Fg.7 part.1340** , categoria C1, Classe n. 3, superficie netta 28 mq, superficie catastale 35 mq Rendita € 780,88 ;

Lotto 2): composto dalla **rimessa al piano terra, Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 2**, cat. C6, cl. 1, mq. 30, superficie catastale totale 40 mq. R.C. Euro 85,22, Corso Umberto I piano: T, e **dall'appartamento sito al 1° piano** dell'immobile riportato in catasto al **Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 7** cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, superficie catastale totale 79 mq escluse aree scoperte, R.C. Euro 189,90, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: T-1;

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

I beni riportati nei due lotti sono classificati secondo il PRG del comune di San Salvo (CH) a partire da:

Art. 17 - Centro storico



Nel sotto ambito di intervento definito come 'centro storico' (1.1.1.) il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni e gli indici del vigente Piano di Recupero del Centro Storico, adottato con delibera C.C. n. 36 del 20/07/2000 ed approvato con delibera C.C. n.3 del 18/01/2001, che il presente P.R.G. fa proprio confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

Art. 18 - Zone ex-centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'zone ex-centro storico' (1.1.2.) sono ricomprese quelle porzioni di struttura urbana immediatamente a ridosso del centro storico che per tipologia e tessuto urbano possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato stesso

In esse il presente P.R.G. si attua di norma per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If

Indice di fabbricabilità fondiaria

mc/mq

5,00

H Altezza massima

MI 13,50

P Numero dei piani fuori terra

N 4 ds

Distacco minimo dal ciglio stradale



MI 0

Dc Distacco minimo dal confine

MI 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati (nuova edif.)

MI 10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza;

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente (sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanze dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica.

Nel caso che mediante l'applicazione dei suddetti indici di piano non siano possibili interventi di sopraelevazione di fabbricati esistenti strettamente necessari all'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi ed al miglioramento della qualità generale della condizione abitativa, è possibile sopraelevare i fabbricati esistenti, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto di tutti gli altri indici di piano, fino al raggiungimento della linea di gronda del fabbricato contermine più basso, previa dimostrazione del corretto inserimento del nuovo volume nel contesto architettonico, da comprovare mediante verifica planovolumetrica da effettuare sulla base dell'intero isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G..



In tutte le zone ricomprese in questo sottoambito di intervento è, inoltre, consentito l'intervento di 'ristrutturazione urbanistica' da effettuare obbligatoriamente sulla dimensione minima dell'isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G., nel limite complessivo della cubatura preesistente, aumentata di una quantità doppia di quella eventualmente

destinata nel progetto di ristrutturazione urbanistica alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale per destinazioni di interesse pubblico (parcheggi coperti, servizi civici, percorsi pedonali coperti, ecc.).

L'immobile oggetto di esecuzione è formato dal piano T-1-2 di un fabbricato sito nel Comune di San Salvo CH alla Via Corso Umberto I, n.4:

- Immobile appartamento in Corso Umberto I Vico III n.4 , censito nel catasto urbano del Comune di San Salvo al Fg.7 particella n.1340 sub. 4 , Classe A3, Consistenza 10,5 vani rendita 569,39.

L'immobile è costituito da un ingresso e al piano terra che consente l'accesso al residenziale e al locale garage che è il sub 4.

Per mezzo della scalinata si arriva ad un ingresso al primo piano che porta da un lato all'soggiorno cucina avente forma rettangolare delle dimensioni 7,00 X 5,00 mt. La finestra della cucina apre su un pozzo di luce di proprietà. Dall'altro lato si accede per mezzo di un disimpegno ad un bagno di dimensioni circa 5,50 x 2,10 mt.

Nel disimpegno è allocato un ripostiglio e quindi si accede ad una camera da letto di Dimensioni 5,00 X 4,50 mt.

All'arrivo dell'ingresso è presente un balconcino di dimensioni 1,70 X 2,20 che apre su una soglia a terrazzo di dimensioni 2,40 x 0,80 mt.

La pavimentazione è in marmette di cemento 33X33 mentre il bagno presenta rivestimenti e pavimento in gres porcellanato di colore bianco.

Gli infissi ed il portoncino d'ingresso sono in alluminio anodizzato mentre le porte dell'appartamento al primo piano sono in legno tamburato.



Al secondo piano si accede sempre con una scalinata interna che immette direttamente in un soggiorno tinello di dimensioni 6,50 x 4,00 mt collegata ed aperta insiste una cucina di dimensioni circa 3,00 X 3,00 mt . nel soggiorno è presente un ampia finestra di dimensioni 3,00 X 1,20 . In una parete del soggiorno è presente un camino arredo.

Di fronte al soggiorno e per mezzo di un disimpegno è possibile trovare un bagno di dimensioni 3,00 x 2,00 rivestito con mattonelle in gres porcellanato fino all'altezza di 1,80 mt. la rubinetteria è in acciaio cromato; dopo il bagno è possibile trovare due camere da letto una singola di dimensioni 3,00 X 4,00 ed una camera matrimoniale di dimensioni 5,00 x 3,00. Nella camera matrimoniale è presente un ampia finestra delle dimensioni di 3,00 x 1,20.

Al piano terra è presente un vano con accesso indipendente da Vico III corso Umberto I delle dimensioni 6,80 X 4,00 con annesso vano con pozzo luce.

Le dimensioni del portone d'ingresso, anch'esso in alluminio sono pari a 1,40 X 2,20 mt.

Le pareti dei bagni e della cucina (1,80m) sono rivestite con piastrelle di ceramica; i sanitari sono in porcellanati e la rubinetteria è in acciaio, il portoncino d'ingresso all'immobile è in alluminio , le porte interne sono in legno color noce antica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, quest'ultimo caratterizzato da termosifoni in ghisa color avorio.

Planimetria appartamento Fg.7 particella 1340 sub.4 comune di San Salvo.

Oggetto di esecuzione è anche l'immobile rimessa in Corso Umberto I Vico III n.4 , censito nel catasto urbano del Comune di San Salvo al Fg.7 particella n.1340 sub.2 , categoria C6 , consistenza 30 m2, Rendita catastale € 85,22

Il vano rimessa consiste in un locale box auto capiente capace di essere utilizzato anche come deposito materiali . l'altezza è di 3 mt e con un portone d'ingresso in acciaio di dimensioni pari a 1,80 X 2,40.

Quanto sopra detto e riassunto nella visura e planimetrie allegate.

Planimetria rimessa Fg.7 part.1340 sub.2 comune di San Salvo.



La valutazione degli immobili è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori di mercato partendo da quelli contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa tipologia e dimensioni acquisendo informazioni anche dagli operatori del settore (agenzie immobiliari). La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintético comparativo adattando come parametro tecnico la superficie totale in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello che parte dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari, maggiorato o minorato rispetto alle condizioni reali dell'immobile e del sito.

Il valore degli immobili sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dei singoli immobili comprendenti i lotti di vendita.

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintético per confronto con immobili simili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1100	L	3,4	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	3	4,5	N



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	600	850	L	2,8	4,2	N
Box	NORMALE	700	1000	L	3	4,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	470	690	L	2,2	3,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	370	L	1,2	1,7	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1250	L	3,7	5,5	N



LA VALUTAZIONE VERRÀ ESEGUITA LOTTO PER LOTTO PARTENDO DALLE
DIMENSIONI CATASTALI LORDE.

1° lotto : **Appartamento sito al 2° piano** dell'immobile e riportato in catasto al **Fg. 7**, p.IIa **n.1340, sub. 8** cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, superficie catastale totale 84 mq escluse aree scoperte, R.C. Euro 189,90, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: 2 e da **locale commerciale situato al piano terra** in vico III corso Umberto I n.6 dal sub.4 con nuova identificazione **sub. 6** del **Fg.7 part. n.1340** , categoria C1, Classe n. 3, superficie netta 28 mq, superficie catastale 35 mq Rendita € 780,88 ;

Fg.7 part.1340 sub.8 appartamento 2° piano

-Destinazione ABITAZIONI civile Normale

Valore min €. 780,00 al mq. - Valore max €. 1100,00 al mq.

Per l'immobile appartamento situato al secondo piano di tipologia civile abitazione trovandosi a ridosso del centro storico il valore considerato coincide con la media fra il minimo ed il massimo decurtato del 15 % per la necessità di una manutenzione straordinaria.

Valore Banca dati medio = **817 € / mq**

Pertanto il valore di mercato dell'immobile abitazione al secondo piano oggetto dell'esecuzione è così stimato:

Sup. immobile lorda 84,00 mq x il valore 854,00 €/mq = 68.628,00 €



Valore (appartamento Fg.7 p.IIIa 1340 sub.8 appartenente al 1° lotto) di mercato dell'immobile stimato ammonta a:

TOTALE VALORE PARZIALE abitazione = 68.628, 00 €
(Euro sessantottomilaseicentoventotto/00)

-Destinazione locale commerciale

Il valore da considerare è pari al 50% del valore stimato per l'abitazione.

Valore locale commerciale 817 x 0,50 = 408,00 €

Superficie lorda locale commerciale mq 35 x 408,00 = **14.280,00 €**

TOTALE VALORE PARZIALE loc.commerciale = 14.280, 00 €
(Euro quattordicimiladuecentoottanta/00)

Il valore totale del 1°lotto è dato dalla somma del valore della abitazione al secondo piano sub.8 ed il valore del locale commerciale sub.6;

VALORE TOTALE 1° LOTTO = 68.628,00 € + 14.280,00 € = € 82.908,00

(OTTANTADUEMILANOVECENTOTTO/00 €)



2° Lotto): composto dalla **rimessa al piano terra, Fg. 7, p.IIa n.1340, sub. 2**, cat. C6, cl. 1, mq. 30, superficie catastale totale 40 mq. R.C. Euro 85,22, Corso Umberto I piano: T, e **dall'appartamento sito al 1° piano** dell'immobile riportato in catasto al **Fg. 7, p.IIa n.1340, sub. 7** cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, superficie catastale totale 79 mq escluse aree scoperte, R.C. Euro 189,90, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: T-1;

Fg.7 part.1340 sub.7 appartamento 1° piano

-Destinazione ABITAZIONI civile Normale

Valore min €. 780,00 al mq. - Valore max €. 1100,00 al mq.

Per l'immobile appartamento situato al primo piano di tipologia civile abitazione trovandosi a ridosso del centro storico il valore considerato coincide con la media fra il minimo ed il massimo decurtato del 15 % per necessità di manutenzione straordinaria.

Valore Banca dati medio = **817 € / mq**

Pertanto il valore di mercato dell'immobile abitazione al secondo piano oggetto dell'esecuzione è così stimato:

Sup. immobile lorda 79,00 mq x il valore 817,00 €/mq = 64.543,00 €

Valore (appartamento Fg.7 p.IIa 1340 sub.7 appartenente al 2° lotto) di mercato dell'immobile stimato ammonta a:

TOTALE VALORE PARZIALE abitazione = 64.543,00 €

(Euro sessantaquattrocinquecentoquarantatre/00)



-Destinazione locale rimessa

Il valore da considerare. Per lo stato grezzo, è pari al 40% del valore stimato per l'abitazione.

Valore locale commerciale $817 \times 0,40 = 327,00 \text{ €}$

Superficie lorda locale rimessa mq $35 \times 327,00 = \mathbf{11.445,00 \text{ €}}$

TOTALE VALORE PARZIALE loc.rimessa = 11.445, 00 €

(Euro undicimilaquattroequarantacinque/00)

Il valore totale del 2 °lotto sarà dato dalla somma del valore della abitazione al primo piano sub.7 ed il valore della rimessa sub.2

VALORE TOTALE 2° LOTTO = 65.543,00 € + 11.445,00 € = € 79.988,00

(SETTANTANOVEMILANOVECENTOTTANTOTTO/00 €)



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.

1° Lotto : Fabbricato (Appartamento 2° piano abitazione e locale commerciale piano terra)

Palazzina dove sono siti gli immobili oggetto di perizia





Vista ingresso dall'interno



PORTONCINO D'INGRESSO
Appartamento al secondo piano



Zona Giorno :

Soggiorno - cucina



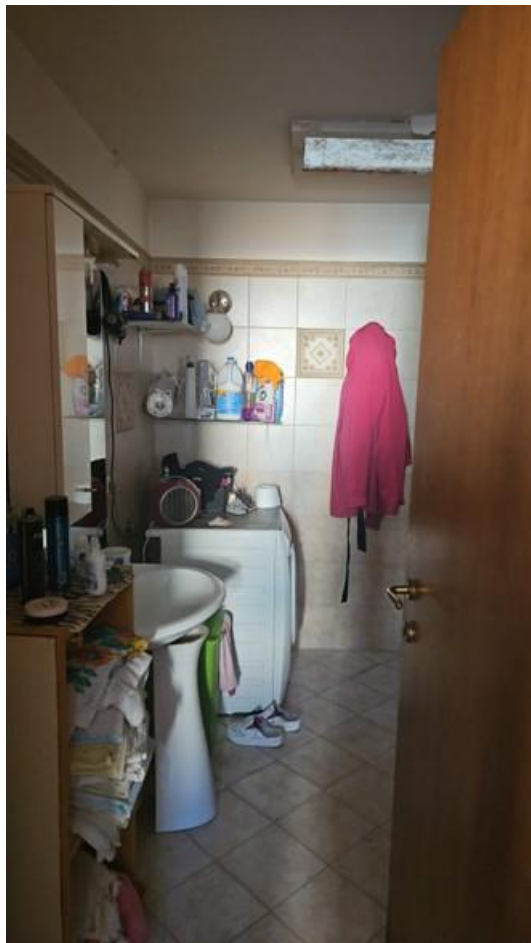


Camera
matrimoniale





Camera Singola



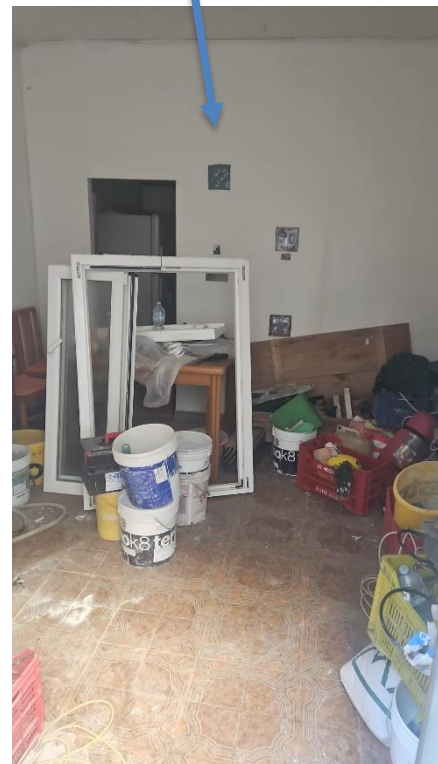
Servizi



1° Lotto : locale commerciale (situato al piano terra in vico III corso Umberto I n.6)



Ingresso e interno locale commerciale



2° Lotto Fabbricato: appartamento sito al 1° piano dell'immobile

Palazzina dove sono siti gli immobili oggetto di perizia





Vista ingresso dall'interno



Ingresso appartamento 1° piano



Ingresso con vista balcone





Soggiorno cucina



Camera da letto
matrimoniale



Bagno



Disimpegno e ripostiglio



2° Lotto Rimessa: al piano terra, Fg. 7, p.lla n.1340, sub. 2, cat. C6, cl. 1, mq. 30



Ingresso e interno
Rimessa



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

Dalla documentazione visionata agli atti non ci sono creditori che vantano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante dalle visure dei pubblici registri e pertanto nessuna notifica è dovuta a terzi.

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.*

Per gli immobili oggetto di perizia è riportati al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH),

Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 10,5, superficie catastale totale 288 mq escluse aree scoperte 287 mq, R.C. Euro 569,39, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: T-1-2;

Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 2, cat. C6, cl. 1, mq. 30, superficie catastale totale 40 mq. R.C. Euro 85,22, Corso Umberto I piano: T,

Risulta, dall'ispezione acquisita all'Ufficio Provinciale di Chieti : Territorio apposta la seguente nota :

Nota di trascrizione *Registro generale n. 3910*

Registro particolare n. 3101 Presentazione n. 1 del 08/03/2022

A FAVORE di:



Denominazione o ragione sociale:

Sede di MILANO (MI)

Codice fiscale

Relativamente alle unità negoziali su riportate Per il diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

CONTRO

.....

Nata il a VASTO (CH)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale su riportate Per il diritto di PROPRIETA' quota di 1/1.

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.).

Con Allegato n.14 si trasmette avviso di vendita, per le foto si rimanda al punto 15 della presente perizia tecnica, oltre che all'Allegato n.13 .

Inoltre, fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti gli allegati, ovvero:

Allegato n.1 – Visura Catastale sub.4

Allegato n.2 – Visura Catastale sub.2

Allegato n.3 – Planimetria Catastale sub.4

Allegato n.4 – Planimetria Catastale sub.2

Allegato n.5 – Diritti Segreteria comune San Salvo

Allegato n.6 – Concessione Edilizia C.E. n°83/1984

Allegato n.7 – Concessione Edilizia C.E. n°57/1985

Allegato n.8 - Condono Edilizio n. 1431-1985



Allegato n.9 - Esito Negativo sopralluogo

Allegato n.10 - Verbale di Sopralluogo del 17/12/2024

Allegato n.11 - DOCFA -elaborato planimetrico e sub.6-7-8

Allegato n.12 – Ispezione Ipotecaria Immobile p.IIa 1340 sub.2-4

Allegato n.13 - allegati Fotografici

Allegato n.14 - Avviso di Vendita

Allegato n.15 – APE

Allegato n.16 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n.17 – Ricevute delle spese.

Allegato n.18 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC e spedizione alle parti.

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

In data odierna lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con tutti gli allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

Concluse le operazioni di stima, lo scrivente C.T.U. invierà una comunicazione di deposito ai creditori concorrenti e al debitore, e nel dettaglio:

per la parte debitrice a mezzo pec al proprio avvocato al seguente indirizzo:

avv.

Ind. 1: VASTO - 66054 - Via Bachelet, 10 (Piazzale Smargiassi)

.....

.....

per la parte creditrice all'avv.) del Foro di Napoli ;

Posta Elettronica Certificata (PEC)

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata fissata al giorno 19.01.2026 ore 10:10.



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

Lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

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.*

Lo scrivente C.T.U. ha depositato la presente relazione in data 9 Dicembre 2025 chiedendo un periodo di rinvio per i tempi dovuti al recupero dei dati storici , urbanistici e sull'immobile oltre alle difficoltà di accesso all'immobile.

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

Viene prodotta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il fabbricato oggetto di stima (allegato n.15) .

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

Gli immobili oggetto dei lotti di vendita è riportato al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH), *Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 10,5, superficie catastale totale 288 mq escluse aree scoperte 287 mq, R.C. Euro 569,39, Vico III corso Umberto I n. 4 piano: T-1-2; Fg. 7, p.IIa 1340, sub. 2, cat. C6, cl. 1, mq. 30, superficie catastale totale 40 mq. R.C. Euro 85,22, Corso Umberto I piano: T.*

oggetto della presente E.I. N.15/2022, non sono stati realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata o agevolata.





Vasto li, 09/12/2025

Il CTU
Ing. Alessandro d'Elisa



Allegati:

Allegato n.1 – Visura Catastale sub.4

Allegato n.2 – Visura Catastale sub.2

Allegato n.3 – Planimetria Catastale sub.4

Allegato n.4 – Planimetria Catastale sub.2

Allegato n.5 – Diritti Segreteria comune San Salvo

Allegato n.6 – Concessione Edilizia C.E. n°83/1984

Allegato n.7 – Concessione Edilizia C.E. n°57/1985

Allegato n.8 - Condono Edilizio n. 1431-1985

Allegato n.9 - Esito Negativo sopralluogo

Allegato n.10 - Verbale di Sopralluogo del 17/12/2024

Allegato n.11 - DOCFA -elaborato planimetrico e sub.6-7-8

Allegato n.12 – Ispezione Ipotecaria Immobile p.lla 1340 sub.2-4

Allegato n.13 - allegati Fotografici

Allegato n.14 - Avviso di Vendita

Allegato n.15 – APE

Allegato n.16 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n.17 – Ricevute delle spese.

Allegato n.18 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC e spedizione alle parti..

