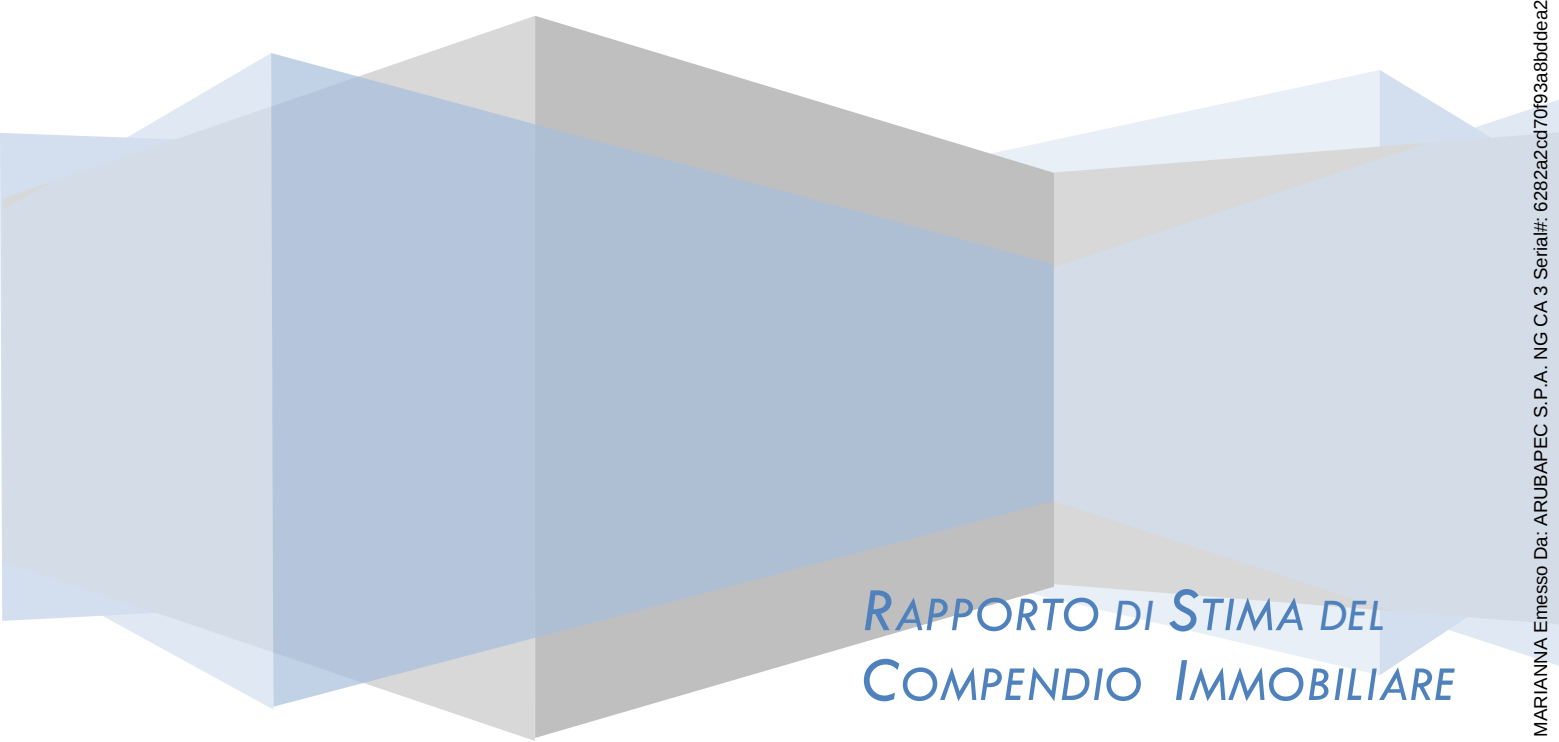


TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

SEZIONE IMMOBILIARE
N. RUOLO G.E. 12/2025

ALLEGATO 50



RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE

DATI SENSIBILI OSCURATI



TRIBUNALE DI VASTO
Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 12/2025

Promossa da

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

sede in MILANO
viale Brenta, 18/B

per

DO VALUE S.P.A.

sede in VERONA
viale dell'Agricoltura, 7

rappresentata da

Avv. GAETANO BIOCCA

Via Stazio, 22 – Teramo
Via Ariosto, 32 – Milano

nei confronti di

XXXXXX XXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX

residente in XXXXXX, XXXXX XXXXXX n. XX

rappresentata da

Avv. MARIO DI IULLO

Via Arco della Posta, 3 – Lanciano (CH)

Giudice dell'Esecuzione Dott. ITALO RADOCCIA

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE**

Vasto, lì 03.10.2025

Il C.T.U.

ARCH. MARIANNA CARICHINO



NOMINA	31.03.2025
ACCETTAZIONE INCARICO	11.04.2025
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO	90
INIZIO OPERAZIONI PERITALI	09.05.2025
DATA DI SCADENZA TERMINI	09.08.2025
ISTANZA DI PROROGA <i>60 GIORNI</i>	09.08.2025
AUTORIZZAZIONE PROROGA	03.09.2025
NUOVA DATA DI SCADENZA TERMINI	09.10.2025

UDIENZA IN DATA 13 NOVEMBRE 2025



TRIBUNALE DI VASTO
Ill.mo Sig. Giudice Dott. Italo RADOCCIA

PREMESSA

Con ATTO DI PRECETTO notificato in data 08.11.2024 alla sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a Vasto (CH) il xx.xx.xxxx (cod fisc XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), la FINO 1 SECURITISATION S.R.L. ingiungeva di pagare la somma specificata nel precetto ed ammontante a € 194.056,00 oltre al rimborso spese generali, alla cifra delle spese legali e ogni altra successiva occorrenda e accessori come per legge ove dovuti e come meglio specificato nell'atto.

La pretesa da parte della creditrice FINO 1 SECURITISATION S.R.L. è fondata su Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.12.2022 Rep. Gen. 22635 e Rep. Part. 2480.

Con atto di pignoramento notificato in data 21/02/2025 repertorio 117 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto si sottoponeva a pignoramento la porzione immobiliare di piena proprietà, per cui la parte procedente richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà della parte eseguita consistenti in:

- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) c.so Largo Siena n. 19 e precisamente *ABITAZIONE CIVILE* piano primo, riportata al N.C.E.U. Fg. 37, P.III n. 573 sub. 4
- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) c.so Largo Siena n. 19 e precisamente *ABITAZIONE CIVILE* piano primo, riportata al N.C.E.U. Fg. 37, P.III n. 573 sub. 9
- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) c.so Largo Siena n. 19 e precisamente *ABITAZIONE CIVILE* piano primo, riportata al N.C.E.U. Fg. 37, P.III n. 573 sub. 10
- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) c.so Largo Siena n. 19 e precisamente *GARAGE* piano terra, riportata al N.C.E.U. Fg. 37, P.III n. 573 sub. 14



- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) c.so Largo Siena n. 19 e precisamente *ABITAZIONE CIVILE* piano primo, riportata al N.C.E.U. Fg. 37, P.III n. 573 sub. 16
- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) c.so Largo Siena n. 19 e precisamente *ABITAZIONE CIVILE* piano secondo, riportata al N.C.E.U. Fg. 37, P.III n. 573 sub. 17
- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) c.so Largo Siena n. 19 e precisamente *ABITAZIONE CIVILE* piano terzo sottotetto, riportata al N.C.E.U. Fg. 37, P.III n. 573 sub. 18
- Unità immobiliare sita in Vasto (CH) c.so Largo Siena n. 19 e precisamente *ENTE COMUNE* riportata al N.C.E.U. Fg. 37, P.III n. 573 sub. 13

Accedendo a tale richiesta, nell'udienza del 31/03/2025 la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto la sottoscritta arch. Marianna CARICHINO che, accettando l'incarico in data 11 aprile, 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 sopprimerli 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 pendano 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 pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitino 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 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 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 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 Carlo Colantonio si è occupato della Convocazione di Inizio delle Operazioni Peritali alle parti per il 09.05.2025.

Sopralluogo n. 1 in data 9 maggio mi sono recata al n. 14 di largo Siena in Vasto per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto è presente il su nominato custode, la sig.ra XXXXXXXX e il suo legale, l'avvocato Mario Di Iullo.



Ho eseguito i rilievi metrici e fotografici dei beni rispondenti alle due abitazioni di secondo e terzo piano, sub nn 17 e 18, riservandomi ulteriori accessi per eventuali approfondimenti (*allegato 1a*).

Sopralluogo n. 2 in data 20 maggio ho proseguito con il primo sopralluogo dei beni rispondenti ai sub nn 14 e 16 rispondenti al garage al piano terra e ad un'abitazione al primo piano (*allegato 1b*).

Sopralluogo n. 3 in data primo agosto ho eseguito il sopralluogo dei beni mirato alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (*allegato 1c*).

ISTANZA AL G.E.

In data 18.07.2025 inviavo breve relazione al G.E. in cui illustravo lo stato dei luoghi dell'immobile chiedendo autorizzazione alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ricevendo autorizzazione in data 21 luglio (*allegato 2a*).

In data 09.08.2025 inviavo istanza di proroga di proroga al G.E. ricevendone autorizzazione in data 3 settembre (*allegato 2b*).

INDAGINI PRESSO UFFICI

In data 17.04.2025 (protocollo 29380 del 17.04.2025) inviavo all'ufficio Tecnico del comune di Vasto, via pec, "Istanza di accesso agli atti".

In data 19.05.2025 ho integrato l'istanza con il pagamento dei diritti e con la nota contenente l'elenco delle pratiche edilizie da consultare. Contattata da un funzionario, ho ottenuto appuntamento per la data del 29 maggio. Presso l'ufficio urbanistica ho esaminato le pratiche e tratto copia della documentazione ritenuta utile allo svolgimento del mio lavoro (*allegato 3*).



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. 12/2025 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	ESECATATO (TRASCRIZIONE CONTRO)
VASTO - largo Siena n. 17- 19						
12/2025	. ABITAZIONE	37	573	4	SOPPRESSO	XXXXXX XXXXXX
12/2025	. ABITAZIONE	37	573	9	SOPPRESSO	XXXXXX XXXXXX
12/2025	. ABITAZIONE	37	573	10	SOPPRESSO	XXXXXX XXXXXX
12/2025	. GARAGE	37	573	14	I/I	XXXXXX XXXXXX
12/2025	. ABITAZIONE	37	573	16	I/I	XXXXXX XXXXXX
12/2025	. ABITAZIONE	37	573	17	I/I	XXXXXX XXXXXX
12/2025	. ABITAZIONE	37	573	18	I/I	XXXXXX XXXXXX
12/2025	. VANO SCALA E VANI TECNICI	37	573	13	BENE COMUNE NON CENSIBILE	XXXXXX XXXXXX



NOTA: BENE IDENTIFICATO AL FG 37 P.LLA 573 SUB N. 13

Il bene in titolo di nota è un bene comune non censibile _ *BCNC* in cui generalmente si identifica un tipo di porzione di edificio che non ha una propria capacità reddituale autonoma ed è di proprietà e uso comune a due o più unità immobiliari, come scale, androni, o cortili in un condominio.

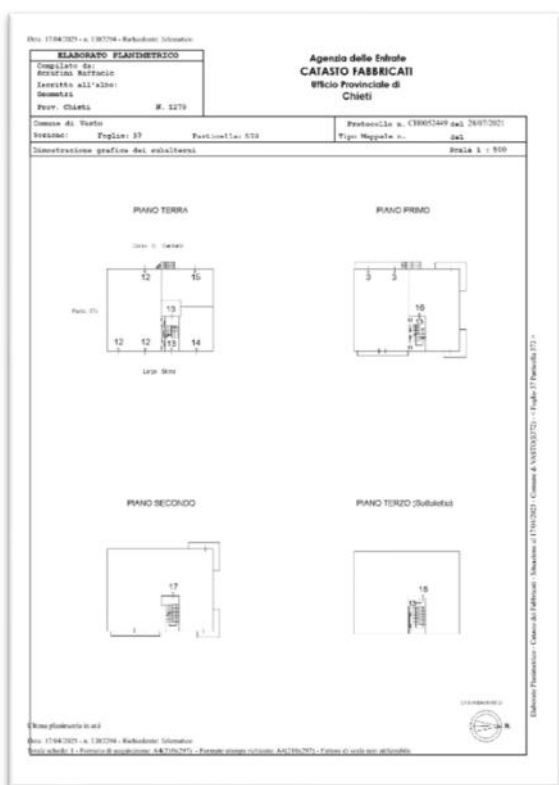
A differenza dei Beni Comuni Censibili _ *BCC*, i *BCNC* non hanno una rendita catastale, non vengono dichiarati con una planimetria autonoma e non vanno inclusi nelle dichiarazioni di successione.

I *BCNC* non sono direttamente soggetti a valutazione in un pignoramento immobiliare, ma quando un'unità immobiliare viene ipotecata e pignorata, i beni comuni non censibili vengono automaticamente inclusi nella garanzia, a meno che non siano espressamente esclusi.

In definizione, i *BCNC* sono vincolati per effetto *automatico* al pignoramento dell'unità immobiliare di cui fanno parte, anche se non vengono valutati singolarmente; al momento della vendita forzata dell'immobile, l'atto di vendita

stesso includerà implicitamente la quota relativa ai beni comuni, che verrà trasferita all'acquirente.

Il bene identificato al Fg 37 P.la 573 sub 13 comprendente androne, locale tecnico e scale con pianerottoli è parte integrante degli immobili pignorati dunque, destinati alla vendita, e rispondenti ai sub nn. 16 – 17 – 18 (*allegato 38*).



✓ 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:

XXXXXX XXXXXX
 natx a XXXXXX
 Cod FiscXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 residente a XXXXXX (CH) in xxxxx XXXXXX n. xx

E trattasi di

- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.la 573 sub 4
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.la 573 sub 9
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.la 573 sub 10
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
- *Garage* sito nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.la 573 sub 14
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.la 573 sub 16
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.la 573 sub 17
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.la 573 sub 18
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
- *Ente comune* sito nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.la 573 sub 13
bene comune non censibile 1/1 – *quota pignorata*

L'intera proprietà è pervenuta alla sig.ra XXXXXX XXXXXX per *successione* in morte di XXXXXX XXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxxCod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 07/05/2002 registrata il 06.11.2002 rep 72/594 Ufficio del Registro e trascritta il 20/10/2004 ai NN. 18270/13560 devoluta per legge.



In data 20.02.2015 ai NN. 2737/2191 risulta trascritta l'*accettazione tacita dell'eredità* in morte di XXXXXX XXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxxCod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto del notaio Cavallo Marincola Maria Bernadetta sede di San Salvo del 15/12/2009

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 Dottor VINCENZO CALDERINI Notaio in Maddaloni (CE) la stessa sembra essere completa (*allegato 4*).

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:

XXXXXX XXXXXX
natx a XXXXXX
Cod FiscXXXXXXXXXXXXXXXXX
residente a XXXXXX (CH) in xxxxx XXXXXX n. xx
proprietà 1/1

1. ABITAZIONE - Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 37 P.III 573 sub. n. 4

- SUCCESSIONE rep n. 72/594 registrazione del 06.11.2002 Ufficio del Registro e trascritta il 20/10/2004 nn. 18270/13560
- ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ in Atto Notarile del 15.12.2009 rogato dal Notaio CAVALLO MARINCOLA MARIA BERNADETTA di San Salvo



2. *ABITAZIONE - Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 37 P.lla 573 sub. n. 9*

- SUCCESSIONE rep n. 72/594 registrazione del 06.11.2002 Ufficio del Registro e trascritta il 20/10/2004 nn. 18270/13560
- ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ in Atto Notarile del 15.12.2009 rogato dal Notaio CAVALLO MARINCOLA MARIA BERNADETTA di San Salvo

3. *ABITAZIONE - Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 37 P.lla 573 sub. n. 10*

- SUCCESSIONE REP N. 72/594 REGISTRAZIONE DEL 06.11.2002 UFFICIO DEL REGISTRO E TRASCRITTA il 20/10/2004 nn. 18270/13560
- ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ in Atto Notarile del 15.12.2009 rogato dal Notaio CAVALLO MARINCOLA MARIA BERNADETTA di San Salvo

- **Ipoteca Volontaria N. 2155/258 del 08/02/2017** *_concessione a garanzia di finanziamento a favore di XXXXX XXXXXXXXXX NATX A XXXXXX IL XX.XX.XXXX, CF: XXXXXXXXXXXXX del 08.02.2017 R.G. 2155 R.P. 258 contro XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX*

Atto del Notaio Gennaro Luca GIORDANO di Miglianico (CH) del 23.01.2017 Rep. 4041/3310

Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00

- **Annotazione ad Iscrizione N. 18065/1695 del 03/10/2022**
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE del 19/11/2021
emesso da Tribunale di Chieti

Le unità immobiliari corrispondenti ai sub nn 4, 9, 10 hanno generato i sub nn. 13, 14, 16, 17, 18 oggetto delle seguenti formalità:

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 24 del 05.03.2025 - Registro Generale n. 4143 - Registro Particolare n. 3184* a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 09966380967
- (Atto Giudiziario Tribunale di Vasto del 21.02.2025 Rep. n. 117).
- **Ipoteca Giudiziale N. 22635/2480 del 05/12/2022** *_decreto ingiuntivo del 11.12.2018 N. rep 847 da Tribunale di Chieti sede di Chieti a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede di Milano C.F. 09966380967 contro*
 - XXXXXXXX XXXXXX NATX A XXXXXXXX IL XX.XX.XXXX, CF: XXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Vasto il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Decreto Ingiuntivo Tribunale di Chieti del 11.12.2018 Rep. n. 847)
Capitale € 8.298.291,29 Totale € 3.000.000,00



4. *GARAGE - Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 37 P.lla 573 sub. n. 14*
 - SUCCESSIONE rep n. 72/594 registrazione del 06.11.2002 Ufficio del Registro e trascritta il 20/10/2004 nn. 18270/13560
 - ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ in Atto Notarile del 15.12.2009 rogato dal Notaio CAVALLO MARINCOLA MARIA BERNADETTA di San Salvo
 5. *ABITAZIONE - Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 37 P.lla 573 sub. n. 16*
 - SUCCESSIONE rep n. 72/594 registrazione del 06.11.2002 Ufficio del Registro e trascritta il 20/10/2004 nn. 18270/13560
 - ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ in Atto Notarile del 15.12.2009 rogato dal Notaio CAVALLO MARINCOLA MARIA BERNADETTA di San Salvo
 6. *ABITAZIONE - Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 37 P.lla 573 sub. n. 17 (ex 10)*
 - SUCCESSIONE REP N. 72/594 REGISTRAZIONE DEL 06.11.2002 UFFICIO DEL REGISTRO E TRASCRITTA il 20/10/2004 nn. 18270/13560
 - ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ in Atto Notarile del 15.12.2009 rogato dal Notaio CAVALLO MARINCOLA MARIA BERNADETTA di San Salvo
 7. *ABITAZIONE - Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 37 P.lla 573 sub. n. 18 (ex 4 parz)*
 - SUCCESSIONE REP N. 72/594 REGISTRAZIONE DEL 06.11.2002 UFFICIO DEL REGISTRO E TRASCRITTA il 20/10/2004 nn. 18270/13560
 - ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ in Atto Notarile del 15.12.2009 rogato dal Notaio CAVALLO MARINCOLA MARIA BERNADETTA di San Salvo
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 24 del 05.03.2025 - Registro Generale n. 4143 - Registro Particolare n. 3184 a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 09966380967 contro XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXX*
(Atto Giudiziario Tribunale di Vasto del 21.02.2025 Rep. n. 117).
- **Ipoteca Volontaria N. 2155/258 del 08/02/2017** *concessione a garanzia di finanziamento a favore di XXXXX XXXXXXXXXXX NATX A XXXXXX IL xx.xx.xxxx, CF: XXXXXXXXXXXX del 08.02.2017 R.G. 2155 R.P. 258 contro XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXX*
Atto del Notaio Gennaro Luca GIORDANO di Miglianico (CH) del 23.01.2017 Rep. 4041/3310
Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00
 - **Annotazione ad Iscrizione N. 18065/1695 del 03/10/2022**
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE del 19/11/2021
emesso da Tribunale di Chieti
 - **Ipoteca Giudiziale N. 22635/2480 del 05/12/2022** *decreto ingiuntivo del 11.12.2018 N. rep 847 da Tribunale di Chieti sede di Chieti a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede di Milano C.F. 09966380967 contro*



- XXXXXXX XXXXX NATX A XXXXXX IL XX.XX.XXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXX XXXXXX nata a Vasto il XX.XX.XXXX C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- (Decreto Ingiuntivo Tribunale di Chieti del 11.12.2018 Rep. n. 847)
Capitale € 8.298.291,29 Totale € 3.000.000,00

Tanto si evince dalla certificazione notarile (*allegato 4*), dall'elenco sintetico delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 07/07/2025 a titolo esemplificativo del bene corrispondente al sub 17 (*allegato 5*), dalla nota di trascrizione del dell'Ipoteca Volontaria (*allegato 6*), dalla nota di trascrizione dell'Ipoteca Giudiziale (*allegato 7*), dalla nota di trascrizione Pignoramento Immobiliare (*allegato 8*).

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 alla procedura esecutiva immobiliare oggetto della presente, si evince che gli immobili, al momento del pignoramento, risultavano appartenere a:

XXXXXX XXXXXX
natx a XXXXXX_ Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
residente a XXXXXX (CH) in xxxxxx XXXXXX n. xx
proprietà 1/1

- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.lla 573 sub 4
proprietà per 1/1 **SUB SOPPRESSO**
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.lla 573 sub 9
proprietà per 1/1 **SUB SOPPRESSO**



- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.IIIa 573 sub 10
proprietà per 1/1 SUB SOPPRESSO
- *Garage* sito nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.IIIa 573 sub 14 - CAT. C/6 - Classe 5 - Consistenza 50 mq - Superficie catastale Totale 58 m² - Rendita € 123,95 – largo Siena, 17 _ piano T
diritto di proprietà 1/1
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.IIIa 573 sub 16 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale Totale 148 m² Totale escluse aree scoperte 141 m² - Rendita €. 650,74 – largo Siena, 19 _ piano 1
diritto di proprietà 1/1
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.IIIa 573 sub 17 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 10,5 vani - Superficie catastale Totale 322 m² Totale escluse aree scoperte 314 m² - Rendita €. 976,10 – largo Siena, 19 _ piano 2
diritto di proprietà 1/1
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.IIIa 573 sub 18 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 10 vani - Superficie catastale Totale 262 m² Totale escluse aree scoperte 262 m² - Rendita €. 929,62 – largo Siena, 19 _ piano 3
diritto di proprietà 1/1
- *Ente comune* sito nel comune di Vasto - N.C.E.U. Fg. n. 37 P.IIIa 573 sub 13
bene comune non censibile 1/1

Tutti i beni sono pervenuti alla sig.ra XXXXXX XXXXXX per *successione* in morte di XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxxCod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 07/05/2002 registrata il 06.11.2002 rep 72/594 Ufficio del Registro e trascritta il 20/10/2004 ai NN. 18270/13560 devoluta per legge.

L'*accettazione tacita dell'eredità* in morte di XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxxCod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto del notaio Cavallo Marincola Maria Bernadetta sede di San Salvo del 15/12/2009 risulta trascritta in data 20.02.2015 ai NN. 2737/2191 (*allegato 4*).

Dai controlli effettuati, non si sono rilevate omissioni fiscali.



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.

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 37 P.IIIA 573 SUB 4 (allegato 9)

- I dati relativi all'immobile alla data di presentazione della planimetria del 28/01/1952 prot. n. 42 sono i seguenti:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.IIIA 573 sub 4 – Categoria A/2 – classe 1 consistenza 8 vani rendita £ 2.432
 - Via Giuseppe Garibaldi n. 94 – piano 2-3

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

- Per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992
L'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.IIIA 573 sub 4 – Categoria A/2 – classe 1 consistenza 8 vani rendita £ 1.200.000 - € 619,75
 - Via Giuseppe Garibaldi n. 94 – piano 2-3

La situazione degli intestatari è invariata

- Per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 07/05/2002 – UU sede di Vasto registrazione Volume 594 n. 72 registrato in data 06/11/2002 – voltura n. 2752.1/2002 pratica n. 362656 in atti dal 20.12.2002
L'immobile risponde ai seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.IIIA 573 sub 4 – Categoria A/2 – classe 1 consistenza 8 vani rendita £ 1.200.000 - € 619,75
 - Via Giuseppe Garibaldi n. 94 – piano 2-3

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1



- In seguito all'inserimento dei DATI DI SUPERFICIE in riferimento alla planimetria presentata il 28/01/1952 prot n. 42 l'immobile ha acquisito i seguenti dati di superficie: totale mq 228 e totale escluse aree scoperte mq 224 per cui l'immobile risponde ai seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.lla 573 sub 4 – Categoria A/2 – classe 1 consistenza mq 224 rendita £ 1.200.000 - € 619,75

La situazione degli intestatari è la seguente:

 - XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1
- VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 27/07/2021 pratica n. CH0052449 in atti dal 28/07/2021 VARIAZIONE – ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA n. 18401 .1/2021
 - La dichiarazione di Variazione ha COSTITUITO i seguenti immobili:
Fg 37 plla 537 sub nn. 18, 17, 16, 15, 14, 13
 - La dichiarazione di Variazione ha SOPPRESSO i seguenti immobili:
Fg 37 plla 537 sub nn. 10, 9, 8, 4

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO Fg 37 P.LLA 573 SUB 9 (allegato 10)

- I dati relativi all'immobile alla data della costituzione della particella del 23/12/1992 in atti dal 17/12/1998 unità afferente (n. 920/B.1/1992) sono i seguenti:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.lla 573 sub 9 – Categoria A/2 – classe 2 consistenza 8 vani rendita £ 1.440.000 € 743,70

Largo Siena n. 19 – piano 1

La situazione degli intestatari è la seguente:

 - XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1
 - Per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 07/05/2002 – UU sede di Vasto registrazione Volume 594 n. 72 registrato in data 06/11/2002 – voltura n. 2752.1/2002 pratica n. 362656 in atti dal 20.12.2002
- L'immobile risponde ai seguenti dati identificativi e di classamento:
- Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.lla 573 sub 9 – Categoria A/2 – classe 2 consistenza 8 vani rendita £ 1.440.000 - € 743,70
- Largo Siena n. 19 – piano 1
- La situazione degli intestatari è la seguente:
- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1



- In seguito all'inserimento dei DATI DI SUPERFICIE in riferimento alla planimetria presentata il 23/12/1992 prot n. 920B l'immobile ha acquisito i seguenti dati di superficie: totale mq 183 e totale escluse aree scoperte mq 177 per cui, alla data del 09/11/2015 l'immobile risponde ai seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.lla 573 sub 9 – Categoria A/2 – classe 2
consistenza mq 183 rendita £ 1.440.000 - € 743,70
Largo Siena n. 19 – piano 1
La situazione degli intestatari è la seguente:
- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1
- VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 27/07/2021 pratica n. CH0052449 in atti dal 28/07/2021 VARIAZIONE – ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA n. 18401 .1/2021
 - La dichiarazione di Variazione ha COSTITUITO i seguenti immobili:
Fg 37 plla 537 sub nn. 18, 17, 16, 15, 14, 13
 - La dichiarazione di Variazione ha SOPPRESSO i seguenti immobili:
Fg 37 plla 537 sub nn. 10, 9, 8, 4

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 37 P.LLA 573 SUB 10 (allegato 11)

- I dati relativi all'immobile alla data della costituzione della particella del 23/12/1992 in atti dal 17/12/1998 unità afferente (n. 920/B.1/1992) sono i seguenti:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.lla 573 sub 10 – Categoria A/2 – classe 2
consistenza 10,5 vani rendita £ 1.890.000 € 976,10
Largo Siena n. 19 – piano 2
La situazione degli intestatari è la seguente:
- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxxCF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1
- Per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 07/05/2002 – UU sede di Vasto registrazione Volume 594 n. 72 registrato in data 06/11/2002 – voltura n. 2752.1/2002 pratica n. 362656 in atti dal 20.12.2002
L'immobile risponde ai seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.lla 573 sub 10 – Categoria A/2 – classe 2
consistenza 10,5 vani rendita £ 1.890.000 - € 976,10
Largo Siena n. 19 – piano 2
La situazione degli intestatari è la seguente:
- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1



- In seguito all'inserimento dei DATI DI SUPERFICIE in riferimento alla planimetria presentata il 23/12/1992 prot n. 920B l'immobile ha acquisito i seguenti dati di superficie: totale mq 302 e totale escluse aree scoperte mq 294 per cui, alla data del 09/11/2015 l'immobile risponde ai seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.lla 573 sub 9 – Categoria A/2 – classe 2 consistenza totale mq 302 – senza aree scoperte mq 294_ rendita £ 1.890.000 - € 976,10
 - Largo Siena n. 19 – piano 2
 - La situazione degli intestatari è la seguente:
 - XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1
- VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 27/07/2021 pratica n. CH0052449 in atti dal 28/07/2021 VARIAZIONE – ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA n. 18401.1/2021
 - La dichiarazione di Variazione ha COSTITUITO i seguenti immobili:
Fg 37 plla 537 sub nn. 18, 17, 16, 15, 14, 13
 - La dichiarazione di Variazione ha SOPPRESSO i seguenti immobili:
Fg 37 plla 537 sub nn. 10, 9, 8, 4

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 37 P.LLA 573 SUB 14 (allegato 12)

- In data 28.07.2021 per la VARIAZIONE con pratica n. CH0052449 in atti dal 28.07.2021 per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18401.1/2021)
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.lla 573 sub 14 – Categoria C/6 – classe 5 consistenza 50 MQ

annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Largo Siena n. snc – piano T

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

Il bene deriva dal frazionamento del sub n 8 (*allegato 13*) ed è pervenuto alla esecutata per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 07/05/2002 – UU sede di Vasto registrazione Volume 594 n. 72 registrato in data 06/11/2002 – voltura n. 2752.1/2002 pratica n. 362656 in atti dal 20.12.2002



- In data 29.09.2022 per la VARIAZIONE DI CLASSAMENTO con pratica n. CH0074604 in atti dal 29.09.2022 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74604.1/2022)

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.Ila 573 sub 14 – Categoria C/6 – classe 5 consistenza 50 MQ

annotazioni: classamento e rendita validati

Largo Siena n. snc – piano T

La situazione degli intestatari è rimasta invariata

- In data 02.05.2025 è avvenuta la VARIAZIONE TOPONOMASTICA in atti dal 02.05.2025 (n. 83117.1/2025) pratica n. CH0083117

L'immobile è identificato nel seguente indirizzo:

largo Siena n. 17 Piano T

La situazione degli intestatari rimane invariata.

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

Comune di Vasto (E372) Fg. 37, P.Ila 573 sub 14 _ Rendita € 123,95 –
Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 50 mq _ Superficie Totale mq 58
Largo Siena n. 17 Piano T

Il bene è intestato a:

XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx - residente in XXXX vvv XXXXXX n. xx
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 37 P.LLA 573 SUB 16 (allegato 14)

- In data 28.07.2021 per la VARIAZIONE con pratica n. CH0052449 in atti dal 28.07.2021 per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18401.1/2021)

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.Ila 573 sub 16 – Categoria A/2 – classe 2 – 7 vani _ Superficie Totale 148 mq e totale escluse aree scoperte 141 mq _ Rendita € 650,74

annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Largo Siena n. 19 – piano 1

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

Il bene deriva dal frazionamento del sub n 9 (allegato 15) ed è pervenuto alla esecuzione per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 07/05/2002 – UU



sede di Vasto registrazione Volume 594 n. 72 registrato in data 06/11/2002 –
volutura n. 2752.1/2002 pratica n. 362656 in atti dal 20.12.2002

- In data 29.09.2022 per la VARIAZIONE DI CLASSAMENTO con pratica n. CH0074604 in atti dal 29.09.2022 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74604.1/2022)

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.IIIa 573 sub 16 – Categoria A/2 – classe 2 consistenza 7 vani _ Superficie Totale 148 mq e totale escluse aree scoperte 141 _ mq € 650,74

annotazioni: classamento e rendita validati

Largo Siena n. 19 – piano 1

La situazione degli intestatari è rimasta invariata

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

Comune di Vasto (E372) Fg. 37, P.IIIa 573 sub 16 _ Rendita € 650,74 –
Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 7 vani _ Superficie Totale mq 148 – totale
escluse aree mq 141
Largo Siena n. 19 Piano 1

Il bene è intestato a:

XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx - residente in XXXX vvv XXXXXX n. xx
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 37 P.IIIa 573 SUB 17 (allegato 16)

- In data 27.07.2021 per la VARIAZIONE con pratica n. CH0052449 in atti dal 28.07.2021 per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18401.1/2021)

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.IIIa 573 sub 17 – Categoria A/2 – classe 2 – 10,5 vani _ Superficie Totale 322 mq e totale escluse aree scoperte 314 mq _ Rendita € 976,10

annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Largo Siena n. 19 – piano 2

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

Il bene deriva dal frazionamento del sub nn 4, 10 (*allegati 17, 18*) ed è pervenuto
alla esecutata per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 07/05/2002 –



UU sede di Vasto registrazione Volume 594 n. 72 registrato in data 06/11/2002 –
volutura n. 2752.1/2002 pratica n. 362656 in atti dal 20.12.2002

- In data 29.09.2022 per la VARIAZIONE DI CLASSAMENTO con pratica n. CH0074604 in atti dal 29.09.2022 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74604.1/2022)

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.IIIa 573 sub 17 – Categoria A/2 – classe 2
consistenza 10,5 vani _ Superficie Totale 322 mq e totale escluse aree scoperte 314 mq_ € 976,10

annotazioni: classamento e rendita validati

Largo Siena n. 19 – piano 2

La situazione degli intestatari è rimasta invariata

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

*Comune di Vasto (E372) Fg. 37, P.IIIa 573 sub 17 _ Rendita € 976,10 –
Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 10,5 vani _ Superficie Totale mq 322 –
totale escluse aree mq 314
Largo Siena n. 19 Piano 2*

Il bene è intestato a:

XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx - residente in XXXX vvv XXXXXX n. xx
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 37 P.IIIa 573 SUB 18 (allegato 19)

- In data 27.07.2021 per la VARIAZIONE con pratica n. CH0052449 in atti dal 28.07.2021 per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18401.1/2021)

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.IIIa 573 sub 18 – Categoria A/2 – classe 2
– 10 vani _ Superficie Totale 262 mq e totale escluse aree scoperte 262 mq _
Rendita € 929,62

Largo Siena n. 19 – piano 3

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1



Il bene deriva dal frazionamento del sub n 4 (*allegato 17*) ed è pervenuto alla esecutata per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 07/05/2002 – UU sede di Vasto registrazione Volume 594 n. 72 registrato in data 06/11/2002 – voltura n. 2752.1/2002 pratica n. 362656 in atti dal 20.12.2002

- In data 29.09.2022 per la VARIAZIONE DI CLASSAMENTO con pratica n. CH0074604 in atti dal 29.09.2022 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74604.1/2022)

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

- Comune di VASTO (E372) Fg. 37, P.Illa 573 sub 18 – Categoria A/2 – classe 2 consistenza 10 vani _ Superficie Totale 262 mq e totale escluse aree scoperte 262 mq_ € 929,62

annotazioni: classamento e rendita validati

Largo Siena n. 19 – piano 3

La situazione degli intestatari è rimasta invariata

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

*Comune di Vasto (E372) Fg. 37, P.Illa 573 sub 18 _ Rendita € 929,62 –
Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 10 vani _ Superficie Totale mq 262 – totale
escluse aree mq 262
Largo Siena n. 19 Piano 3*

Il bene è intestato a:

XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx - residente in XXXX vvv XXXXXX n. xx
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

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 dell'immobile con le corrispondenti e correnti PLANIMETRIE CATASTALI è stata riscontrata una lieve difformità nel bene oggetto



di procedura rispondente al sub n. 16 (*allegato 20*) nell'apertura di una porta di comunicazione tra un vano e il disimpegno così come indicato nell'*allegato 21*

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:

- o CONCESSIONE EDILIZIA N. 89/1960 rilasciata a XXXXXX XXXXX relativa ad un fabbricato residenziale;
- o CONCESSIONE EDILIZIA N. 137/1960 in variante alla CE 89/1960 rilasciata a XXXXXX XXXXX in data 04/07/1960;
- o LICENZA D'USO EDILIZIA del 18/05/1963 a firma della Prefettura di Chieti (*allegato 22*);
- o CONCESSIONE EDILIZIA N. 399/1975 rilasciata a XXXXXX XXXXX per ristrutturazione e sopraelevazione;
- o CONCESSIONE EDILIZIA N. 228/1987 rilasciata a XXXXXX XXXXX per ristrutturazione e sopraelevazione;
- o CONCESSIONE EDILIZIA N. 233/1987 rilasciata a XXXXXX XXXXX per ristrutturazione e sopraelevazione;
- o CONCESSIONE EDILIZIA N. 246/1988 rilasciata a XXXXXX XXXXXX relativa a lavori di ristrutturazione edilizia (*allegato 22*);



- VARIANTE IN CORSO D'OPERA _ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 246/1988_PRATICA N. 189/1990 DEL 21/05/1991 riferiti alla *Variazione della pendenza del tetto, copertura in marsigliesi, apertura di finestre sul tetto (allegato 22)*;
 - PRATICA DI CONDONO N. 1270/BIS_ CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA rilasciata il 14/09/2000 per *cambio di destinazione d'uso al PT in commerciale e variazioni esterne (allegato 22)*;
 - PRATICA EDILIZIA CE 39/2022 - SUAP 456/2022 *Provvedimento Conclusivo per lavori di Sanatoria per frazionamento e diversa ripartizione del locale commerciale con cambio d'uso urbanisticamente rilevante di porzione di unità da commerciale ad autorimessa rilasciato il 01.02.2023 per fg 37 part 573 sub nn 14 e 15 (allegato 22)*;
 - PRATICA DI CONDONO PROT. N. 6970 DEL 28/02/1995 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 606/00 rilasciata il 07/09/2021 *Riguardante la porzione immobiliare sita al piano terzo sottotetto foglio di mappa n. 37 - part. 573 sub 18 per gli interventi edilizi di variazione della destinazione d'uso da soffitta ad abitazione per una superficie complessiva pari a mq 236,22 (allegato 22).*
-



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 e quanto dichiarato nelle planimetrie catastali correnti, negli immobili rispondenti ai sub nn. 14, 17 e 18 non sono state riscontrate difformità.

Per ciò che riguarda lo stato dei luoghi dell'immobile rispondente al sub n. 16 è stata riscontrata la presenza di un'apertura (porta) che dallo studio comunica con nel disimpegno affianco alla sala (*allegato 21_quesito 4*): tale abuso rientra nella casistica delle TOLLERANZE ESECUTIVE ai sensi dell'art. 34 bis comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 “3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.” (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

→ UNITÀ IMMOBILIARE _GARAGE FG 37 P.LLA 573 SUB 14

- Spese per separazione e adeguamento impianto idraulico € 600
- Spese per separazione e adeguamento impianto elettrico € 800



→ UNITÀ IMMOBILIARE _ABITAZIONE FG 37 P.LLA 573 SUB 16

- AGGIORNAMENTO CATASTALE compreso spese € 1.000,00 oltre IVA e Cassa come per legge (€ 268,80)
- S.C. DI AGIBILITÀ *art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.*
- diritti amministrativi - comune di Vasto € 150,00
- Spese Tecniche € 1.000,00 oltre IVA e Cassa come per legge (€ 268,80)
- Spese conformità impianti idrico, termico, gas, elettrico € 1.500,00

→ UNITÀ IMMOBILIARE _ABITAZIONE FG37 P.LLA 573 SUB 17

- Spese per separazione e adeguamento impianto idraulico € 600
- Acquisto e montaggio caldaia a condensazione € 1.500
- Spese per separazione e adeguamento impianto elettrico € 800
- S.C. DI AGIBILITÀ *art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.*
- diritti amministrativi - comune di Vasto € 150,00
- Spese Tecniche € 1.000,00 oltre IVA e Cassa come per legge (€ 268,80)
- Spese conformità impianti idrico, termico, gas, elettrico € 1.500,00 oltre IVA (€ 330,00)

→ UNITÀ IMMOBILIARE _ABITAZIONE FG37 P.LLA 573 SUB 18

- Spese per separazione e adeguamento impianto idraulico € 600
- Spese per separazione e adeguamento impianto elettrico € 800
- S.C. DI AGIBILITÀ *art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.*
- diritti amministrativi - comune di Vasto € 150,00
- Spese Tecniche € 1.000,00 oltre IVA e Cassa come per legge (€ 268,80)
- Spese conformità impianti idrico, termico, gas, elettrico € 1.500,00



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 per la particella catastale su cui insistono i beni oggetto di procedura non si è rilevata la presenza di censi, livelli o 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.

I beni oggetto di procedura non appartengono ad un condominio per cui non esistono spese fisse per la gestione o manutenzione degli immobili.

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 alla data del pignoramento:

- Garage - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 37 P.lla 573 sub 14
- Abitazione - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 37 P.lla 573 sub 16
- Abitazione - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 37 P.lla 573 sub 17
- Abitazione - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 37 P.lla 573 sub 18



sono risultati appartenere a

XXXXXX XXXXXX

natx a XXXXXX

Cod FiscXXXXXXXXXXXXXXXXXX

residente a XXXXXX (CH) in xxxxx XXXXXX n. xx

per la quota di 1/1

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.

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, 8):

- Garage _ largo Siena n. 17 - piano terra
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 37 P.lla 573 sub 14
- Abitazione _ largo Siena n. 19 - piano primo
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 37 P.lla 573 sub 16
- Abitazione _ largo Siena n. 19 – piano secondo
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 37 P.lla 573 sub 17
- Abitazione _ largo Siena n. 19 – piano terzo
N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 37 P.lla 573 sub 18

In capo a



XXXXXX XXXXXX
 Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 natx a XXXXXX
 residente a XXXXXX (CH) in xxxxxx XXXXXX n. xx
proprietà 1/1

1. Ipoteca Volontaria N. 2155/258 del 08/02/2017 *concessione a garanzia di finanziamento a favore di XXXXX XXXXXXXXXXX NATX A XXXXXX IL xx.xx.xxxx, CF: XXXXXXXXXXXX del 08.02.2017 R.G. 2155 R.P. 258 contro XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXX*
 Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento_ Atto del Notaio Gennaro Luca GIORDANO di Miglianico (CH) del 23.01.2017 Rep. 4041/3310 a favore di XXXXXX nato a XXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXX
 Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00

- **Annotazione ad Iscrizione N. 18065/1695 del 03/10/2022**
 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE del 19/11/2021
 emesso da Tribunale di Chieti

2. Ipoteca Giudiziale N. 22635/2480 del 05/12/2022 *decreto ingiuntivo del 11.12.2018 N. rep 847 da Tribunale di Chieti sede di Chieti a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede di Milano C.F. 09966380967 contro*
 - XXXXXXX XXXXX NATX A XXXXXX IL xx.xx.xxxx, CF: XXXXXXXXXXXX
 - XXXXXX XXXXXX natx a XXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 - Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Chieti del 11.12.2018 Rep. n. 847 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede di Milano C.F. 09966380967 contro XXXXXXX XXXXX NATX A XXXXXX IL xx.xx.xxxx, CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata a Vasto il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Capitale € 8.298.291,29 Totale € 3.000.000,00

3. Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 24 del 05.03.2025 - Registro Generale n. 4143 - Registro Particolare n. 3184* a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 09966380967

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 21.02.2025 Rep. n. 117 a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 09966380967 contro XXXXXX XXXXXX nata a Vasto il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dalla signora XXXXXX XXXXXX.

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.

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 necessitino 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 *quattro* LOTTI DI VENDITA per i beni immobili oggetto di procedimento.



LOTTO UNO

Unità immobiliare situata nel Comune di VASTO, largo Siena n. 17:

Garage riportato al N.C.E.U. al Fg. 37 – P.lla n. 573 sub. n. 14 - CAT. C/6 - Classe 5 - Consistenza 50 m²- Superficie Catastale Totale m² 58 - Rendita €. 123,95 – largo Siena n. 17 – Piano Terra

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **IPOTECA VOLONTARIA** *_concessione a garanzia di finanziamento a favore di* XXXXX XXXXXXXXXXX NATX A XXXXXX IL XX.XX.XXXX, CF: XXXXXXXXXXXX del 08.02.2017 R.G. 2155 R.P. 258
 - Ipoteca derivante da **Concessione a Garanzia di Finanziamento_** Atto del Notaio Gennaro Luca GIORDANO di Miglianico (CH) del 23.01.2017 Rep. 4041/3310 *nei confronti di* XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXX
Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00
 - **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 18065/1695** del 03/10/2022
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE del 19/11/2021
emesso da Tribunale di Chieti
- **IPOTECA GIUDIZIALE** *_decreto ingiuntivo* del 11.12.2018 N. rep 847 da Tribunale di Chieti sede di Chieti *a favore di* FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede di Milano C.F. 09966380967 R.G. 22635 e R.P. 2480 del 05/12/2022
 - Ipoteca derivante da **Decreto Ingiuntivo Tribunale di Chieti** del 11.12.2018 Rep. n. 847 *nei confronti* XXXXX XXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx, CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX natx a XXXX il xx.xx.xxxx C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 8.298.291,29 Totale € 3.000.000,00
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 24 del 05.03.2025 - Registro Generale n. 4143 - Registro Particolare n. 3184* a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 09966380967
 - Pignoramento derivante da **Atto Giudiziario** del Tribunale di Vasto del 21.02.2025 Rep. n. 117 *contro* XXXXXX XXXXXX nata a Vasto il xx.xx.xxxx C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO DUE

Unità immobiliare situata nel Comune di VASTO, largo Siena n. 19:

Abitazione riportata al N.C.E.U. al Fg. 37 – P.lla n. 573 sub. n. 16 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie Catastale: Totale m² 148 e Totale escluse aree scoperte m² 141 - Rendita €. 650,74 - largo Siena n. 19 - Piano Primo

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **IPOTECA VOLONTARIA _concessione a garanzia di finanziamento a favore di** XXXXX XXXXXXXXXXX NATX A XXXXXX IL XX.XX.XXXX, CF: XXXXXXXXXXXX del 08.02.2017 R.G. 2155 R.P. 258
 - Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento_ Atto del Notaio Gennaro Luca GIORDANO di Miglianico (CH) del 23.01.2017 Rep. 4041/3310 nei confronti di XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXX
Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00
 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 18065/1695 del 03/10/2022
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE del 19/11/2021
emesso da Tribunale di Chieti
- **IPOTECA GIUDIZIALE _decreto ingiuntivo** del 11.12.2018 N. rep 847 da Tribunale di Chieti sede di Chieti a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede di Milano C.F. 09966380967 R.G. 22635 e R.P. 2480 del 05/12/2022
 - Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Chieti del 11.12.2018 Rep. n. 847 nei confronti Xxxxx Xxxxx natx a Xxxxxx il xx.xx.xxxx, CF: XXXXXXXXXXXX e Xxxxxx Xxxxxx nata a Vasto il xx.xx.xxxx C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 8.298.291,29 Totale € 3.000.000,00
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 24 del 05.03.2025 - Registro Generale n. 4143 - Registro Particolare n. 3184* a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 09966380967
 - Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 21.02.2025 Rep. n. 117 contro Xxxxxx Xxxxxx nata a Vasto il xx.xx.xxxx C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO TRE

Unità immobiliare situata nel Comune di VASTO, largo Siena n. 19:

Abitazione riportata al N.C.E.U. al Fg. 37 – P.lla n. 573 sub. n. 17 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 10,5 vani - Superficie Catastale: Totale m² 322 e Totale escluse aree scoperte m² 314 - Rendita €. 976,10 - largo Siena n. 19 - Piano Secondo

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **IPOTECA VOLONTARIA _concessione a garanzia di finanziamento a favore di** XXXXX XXXXXXXXXXX NATX A XXXXXX IL XX.XX.XXXX, CF: XXXXXXXXXXXX del 08.02.2017 R.G. 2155 R.P. 258
 - **Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento_ Atto del** Notaio Gennaro Luca GIORDANO di Miglianico (CH) del 23.01.2017 Rep. 4041/3310 *nei confronti di* XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXX
 Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00
 - **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 18065/1695** del 03/10/2022
 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE del 19/11/2021
 emesso da Tribunale di Chieti
- **IPOTECA GIUDIZIALE _decreto ingiuntivo** del 11.12.2018 N. rep 847 da Tribunale di Chieti sede di Chieti *a favore di* FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede di Milano C.F. 09966380967 R.G. 22635 e R.P. 2480 del 05/12/2022
 - **Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Chieti del 11.12.2018** Rep. n. 847 *nei confronti* XXXXX XXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx, CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX natx a XXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Capitale € 8.298.291,29 Totale € 3.000.000,00
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 24 del 05.03.2025 - Registro Generale n. 4143 - Registro Particolare n. 3184* a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 09966380967
 - **Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del** 21.02.2025 Rep. n. 117 *contro* XXXXXX XXXXXX nata a Vasto il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO QUATTRO

Unità immobiliare situata nel Comune di VASTO, largo Siena n. 19:

Abitazione riportata al N.C.E.U. al Fg. 37 – P.lla n. 573 sub. n. 18 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 10 vani - Superficie Catastale: Totale m² 262 e Totale escluse aree scoperte m² 262 - Rendita €. 929,62 - largo Siena n. 19 - Piano Terzo

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **IPOTECA VOLONTARIA _concessione a garanzia di finanziamento a favore di** XXXXX XXXXXXXXXXX NATX A XXXXXX IL XX.XX.XXXX, CF: XXXXXXXXXXXX del 08.02.2017 R.G. 2155 R.P. 258
 - Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento_ Atto del Notaio Gennaro Luca GIORDANO di Miglianico (CH) del 23.01.2017 Rep. 4041/3310 nei confronti di XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXXXX
Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00
 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 18065/1695 del 03/10/2022
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE del 19/11/2021
emesso da Tribunale di Chieti
- **IPOTECA GIUDIZIALE _decreto ingiuntivo** del 11.12.2018 N. rep 847 da Tribunale di Chieti sede di Chieti a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede di Milano C.F. 09966380967 R.G. 22635 e R.P. 2480 del 05/12/2022
 - Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Chieti del 11.12.2018 Rep. n. 847 nei confronti Xxxxx Xxxxx natx a Xxxxxx il xx.xx.xxxx, CF: XXXXXXXXXXXX e Xxxxxx Xxxxxx natx a Xxxxx il xx.xx.xxxx C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 8.298.291,29 Totale € 3.000.000,00
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 24 del 05.03.2025 - Registro Generale n. 4143 - Registro Particolare n. 3184* a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 09966380967
 - Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 21.02.2025 Rep. n. 117 contro XXXXXX XXXXXX nata a Vasto il xx.xx.xxxx C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX



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 UNO

GARAGE
PIANO TERRA

COMUNE DI VASTO
LARGO SIENA N. 17

N.C.E.U. FG. 37
P.LLA N. 573
SUB. N. 14



LOTTO UNO

Garage al Piano Terra in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, largo Siena n. 17
unità immobiliare riportata al N.C.E.U.:

- *Fg. 37 – P.lla n. 573 sub. n. 14 - CAT. C/6 - Classe 5 -
 Consistenza 50 m² – Superficie Catastale Totale m² 58 - Rendita
 €. 123,95*

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un GARAGE al piano terra e appartiene ad un fabbricato di quattro piani fuori terra che rientra nella perimetrazione del centro storico (zona A1 del Piano Regolatore Generale).

Il lotto ha due affacci e ha accesso diretto carrabile da largo Siena.

Le finiture del fabbricato, intonacato con uno zoccolo in marmo alto circa novanta centimetri, presentano i segni della vetustà e della mancata manutenzione.

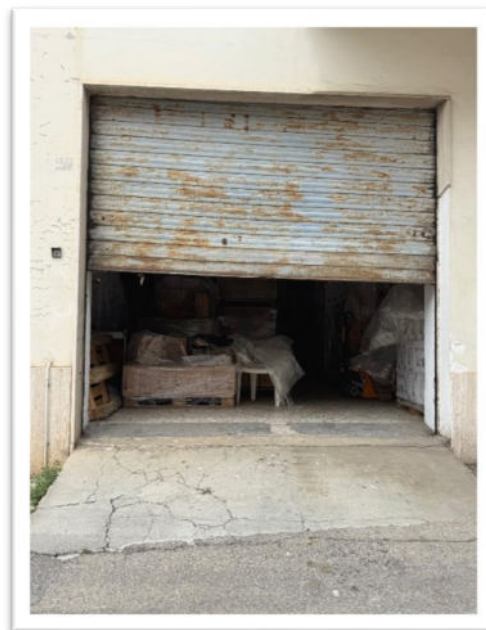
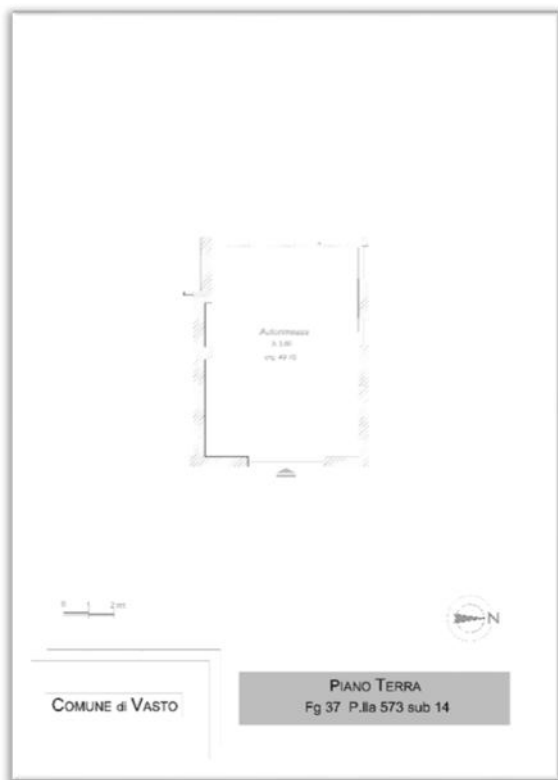
Il GARAGE è accessibile tramite rampa in cemento battuto, è protetto da serranda avvolgibile in lamiera di metallo. L'ingresso ha soglie laterali in marmo; la pavimentazione interna è costituita da mattonelle di graniglia su base cementizia.

L'interno si presenta intonacato, tinteggiato e asciutto, le finestre sono protette da tapparella e infisso. Le utenze di acqua e luce sono in comunione con altri due beni oggetto di procedura rispondenti ai sub nn. 17 e 18 al secondo e terzo piano dello stesso fabbricato.

L'immobile ha superficie utile di mq 49,60 e altezza netta di mt 3,60 e ha aria e luce dall'accesso e dalla finestra laterale che ha soglie in marmo (*allegati 23-24-25*).

Si rimanda, per completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico LOTTO 1**





∴ CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica con la conseguente assegnazione della classe poiché il lotto in esame non deve garantire comfort abitativo essendo destinato al servizio e non alla presenza prolungata di persone.

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile risulta nella media in considerazione dell'epoca di costruzione (**Allegato Fotografico**).

L'immobile è occupato dall'esecutato (*cfr. quesiti 11,12*)

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

Il bene risulta conforme non presentando difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata.



∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima del bene costituente 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);

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



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.

○ 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 2*

Provincia: Chieti, Comune: Vasto

Fascia/Zona OMI: B / Centro Storico

Codice di zona *B1*

Tipologia prevalente *Abitazioni di tipo economico*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate - OMI, 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	770	1150	L	4	6	N

· *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 la categoria *box*:

- il valore per i *Box – garage* si attesta nella fascia che va da un min. di € 770,00 ad un max. € 1.150,00
 - *valore medio per i box - garage è € 960,00*
 - valore considerato € 900,00

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI INDIRETTE €/mq 900,00

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 dal Borsino Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *box* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 510,00 ad un massimo di 830,00 – *valore medio €/mq 670,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 670,00



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 15% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 670,00 - 15\% = \text{€/mq } 569,50 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 570,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI DIRETTE €/mq 570,00

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 "Box" dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e corretto dalle considerazioni dello stato dei luoghi, risulta pari a €/mq 900,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con "margine di trattativa", (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 570,00

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 735,00 da cui si arrotonda ulteriormente € 5,00 al mq ottenendo il valore a €/mq 730,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in €/mq 730,00 (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.

Le superfici sono specificate in tabella

GARAGE PIANO TERRA	H	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ
	3,60	49,60	58,15	100%	58,15 Arrotondato a 58,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 49,60					
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DI VENDITA MQ 58,00					

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

- per il bene di riferimento il valore stimato al mq è di € 730,00

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 del Garage costituente il lotto oggetto di vendita è così stimato:

∴ INTSTATARI

XXXXXX XXXXXX
Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXX
natx a XXXXXX
residente a XXXXXX (XX) in xxxxxx XXXXXX n. xx
proprietà 1/1



∴ QUOTE PIGNORATE 1/1

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
GARAGE	58,00	730,00	42.340,00
TOTALE VALORE LOTTO			42.340,00

∴ OPERE PER SEPARAZIONE UTENZE (CFR. QUESITO 6)

- OPERE sugli IMPIANTI € 1.400 + I.V.A. € 1.708,00

∴ ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00
- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE € 35,00
- TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE € 294,00

TOTALE € 2.072,00

€ 42.340,00 – 2.072,00 = € 40.268,00 arrotondato a € 40.250,00

LOTTO UNO

PREZZO BASE D’ASTA € 40.250,00



LOTTO DUE

ABITAZIONE

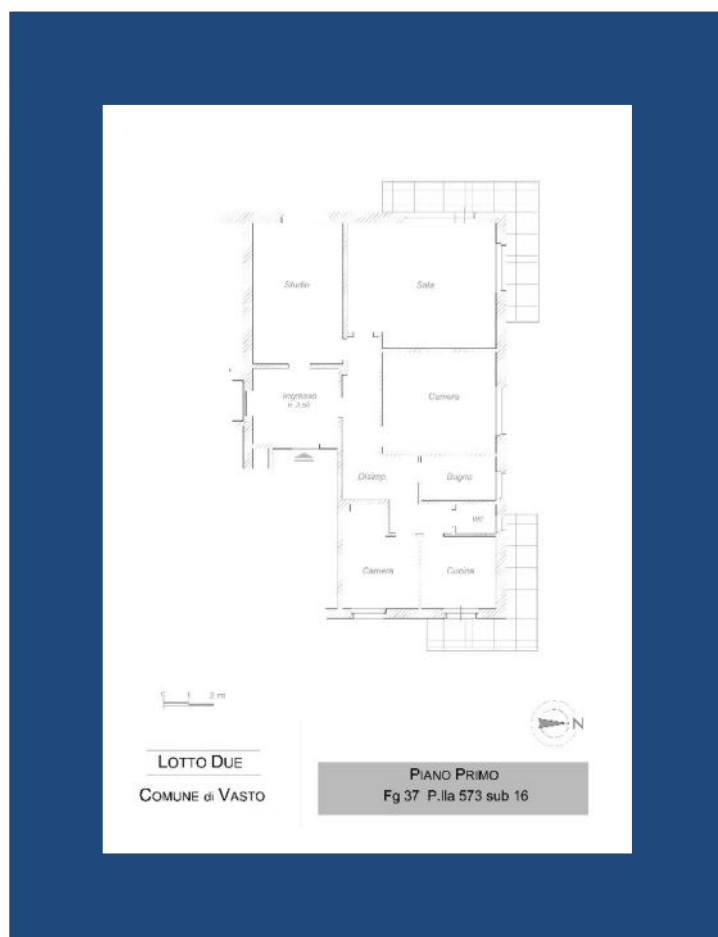
PIANO PRIMO

COMUNE DI VASTO

LARGO SIENA N. 19

N.C.E.U. FG. 37

P.LLA N. 573 SUB N. 16



LOTTO DUE

Abitazione al Piano Primo in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, largo Siena n. 19

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

- *Fg. 37 – P.lla n. 573 sub. n. 16 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani – Superficie Catastale: Totale m² 148 - Totale escluse aree scoperte m² 141 - Rendita €. 650,74*

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un'ABITAZIONE al piano primo e appartiene ad un fabbricato di quattro piani fuori terra che rientra nella perimetrazione del centro storico (zona A1 del Piano Regolatore Generale).

Il lotto ha tre affacci e ha accesso diretto dal civico 19 di largo Siena attraverso scala comune ad altre due abitazioni dislocate ai livelli superiori. Il portone d'ingresso è in ferro e vetro e l'ampia scalinata è in marmo con ringhiera in metallo ed è fornita da un servo scala.

Le finiture del fabbricato, intonacato con alla base uno zoccolo in marmo alto circa novanta centimetri, presentano i segni della vetustà e della mancata manutenzione.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite portoncino; in tutti i suoi ambienti il bene presenta i segni del non utilizzo. Nell'atrio d'ingresso sulla sinistra, nascosto da una porta a soffietto vi è la vecchia comunicazione, ora murata, con l'altra parte dell'abitazione che è stata staccata in passato.

L'abitazione è composta sei vani, oltre a wc, ingresso e corridoio per un totale di superficie utile di circa mq 117,60, oltre a circa mq 24,00 di balconi. L'altezza utile in tutti gli ambienti è di mt 3,50.



L'atrio d'ingresso di mq 10,00 comunica direttamente con lo studio (mq 19,90) che affaccia su corso Garibaldi. L'atrio, lo studio e il corridoio (mq 14,85) hanno pavimentazione in piastrelle di graniglia sui toni del beige.

La sala ha superficie di mq 28,50 e affaccia su corso Garibaldi e sulla strada laterale di largo Siena con un balcone (mq 12,90).

La stanza, molto luminosa ha due ampie finestre e una porta finestra. Il pavimento è in marmo del formato di cm 12x24 cm circa montato a spina pesce. Le pareti sono rivestite con carta da parati.

Una camera ha superficie di mq 18,00 circa, affaccia sulla strada laterale e ha pavimentazione in graniglia su toni del marrone mattone. Il bagno (mq 5,20) e il wc (mq 1,85), entrambe privi di sanitari, sono finestrati e affacciano sulla via laterale. Dalla cucina si accede al balcone (mq 11,00) che fa angolo su largo Siena dove si affaccia anche l'ultima camera di mq 10,70 (*allegati 26-27-28*).

L'immobile è disabitato ed è bisognoso di opere di manutenzione ordinaria per essere vivibile.

Gli infissi sono in alluminio (bianco) con vetrocamera, le tapparelle (bianche) sono a trazione.

L'immobile è luminoso con gli ambienti illuminati e arieggiati naturalmente.

Le soglie delle finestre e portefinestre sono in marmo.

Il riscaldamento è stato impostato nel metodo tradizionale con radiatori alimentati da caldaia in metano. Le utenze risultano staccate.

L'immobile gode per utilizzo, diritti e servitù del bene comune non censibile identificato al sub n. 13 come specificato nella nota di pag. 11 di questa relazione.

Si rimanda, per completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico LOTTO 2**





∴ 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 6909925000570118 che lo ha inserito in classe energetica E in data 25.08.2025 con una validità di dieci anni salvo interventi volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (*allegato 29*).

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile risulta nella media in considerazione del disuso e dell'epoca di costruzione (*Allegato Fotografico*).

L'immobile è occupato dall'esecutato (*cfr. quesiti 11,12*)



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

Il bene risulta conforme non presentando difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata.

∴ **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

La stima del bene costituente 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: sufficiente
- viabilità: sufficiente
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: buone
- illuminazione pubblica: buona
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: medie
- efficienza dell'ubicazione: buona
- caratteristiche microclimatiche: sufficienti.

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.

○ 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 2*

Provincia: Chieti, Comune: Vasto

Fascia/Zona OMI: B / Centro Storico

Codice di zona *B1*

Tipologia prevalente *Abitazioni di tipo economico*

Dai dati dell’Agenzia delle entrate - OMI, 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	900	1300	L	4	6	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		
Vicini	+ 0,30	
Trasporti pubblici		
Vicini	+ 0,50	
Servizi Commerciali		
Vicini	+ 0,10	
Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi, natura		
Vicini	+ 0,10	
Dotazione di parcheggi		
Normale	0,00	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Edificio</i>		
STATO CONSERVATIVO		
Realizzato da oltre 30 anni		- 30,00
LIVELLO MANUTENTIVO		
Scadente (necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni)		- 3,00



FINITURE		
Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PERTINENZE COMUNI		
Distintive	+ 0,50	
ANDRONE		
Normale	0,00	
PROSPICIENZA		
Normale	0,00	
SICUREZZA		
Normale	0,00	
PIANI FUORI TERRA		
Oltre 2 (4 piani fuori terra)		- 0,60
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Unità</i>		
LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Scadente		- 3,00
FINITURE		
Economiche		-1,00
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PIANO		
Mezzanino	0,00	
N. PIANI INTERNI		



1	+ 1,00	
VISTA ESTERNA		
normale	0,00	
ESPOSIZIONE		
Normale	0,00	
LUMINOSITÀ		
Normale	0,00	
IMPIANTI		
Economici		- 0,90
SPAZI INTERNI		
Spaziosi	+ 1,00	
DISTRIBUZIONE INTERNA		
Normale	0,00	

Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 1,00%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 33,10%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* - 2,90%

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: $+ 1,00\% - 33,10\% - 2,90\% = - 35,00\%$

· 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 si attesta nella fascia che va da un min. di € 900,00 ad un max. € 1.300,00
 - valore medio per le abitazioni civili è € 1.100,00
 - valore considerato € 1.140,00

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

$$Vu = 1.140,00 \times (1 - 35,00/100) = 741,00 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI INDIRETTE €/mq 741,00

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 dal Borsino Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *Abitazioni Civili* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 665,00 ad un massimo di 1.080,00 – *valore medio €/mq 872,50*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 872,50

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 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 872,50 - 5\% = \text{€/mq } 828,88 \text{ arrotondato a €/mq } 829,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI DIRETTE €/mq 829,00



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 “*Abitazioni*”, dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 741,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 829,00

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 785,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in €/mq 785,00 (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 %



Le superfici sono specificate in tabella

ABITAZIONE PIANO PRIMO	H	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ
Atrio ingresso	3,50	10,00	11,60	100%	11,60
Studio	3,50	19,90	23,50	100%	23,50
Sala	3,50	28,50	34,00	100%	34,00
Camera	3,50	18,05	20,50	100%	20,50
Bagno	3,50	5,20	6,45	100%	6,45
wc	3,50	1,85	2,65	100%	2,65
Cucina	3,50	8,50	11,35	100%	11,35
Camera	3,50	10,75	12,90	100%	12,90
Disimpegno	3,50	14,85	16,75	100%	16,75
Balcone c.so Garibaldi		12,90	12,90	50%	6,45
Balcone l.go Siena		11,00	11,00	50%	5,50
TOTALE		141,50	163,60		151,65 Arrotondato a 152,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 141,50					
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DI VENDITA MQ 152,00					

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

- per i beni di riferimento il valore stimato al mq è di € 785,00

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 costituente il lotto oggetto di vendita è così stimato:

∴ INTESTATARI

XXXXXX XXXXXX
Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXXX
natx a XXXXXX
residente a XXXXXX (XX) in xxxxxx XXXXXX n. xx
proprietà 1/1



∴ QUOTE PIGNORATE 1/1

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE	152,00	785,00	119.320,00
TOTALE VALORE LOTTO			119.320,00

∴ ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (CFR. QUESITO 6)

- AGGIORNAMENTO CATASTALE € 1.268,80
- S.C. DI AGIBILITÀ art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.
(comprese Conformità impianti idrico, termico e gas € 1.500 + 330) € 3.248,80

∴ ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00
 - ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE € 35,00
 - TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE € 294,00
- TOTALE € 4.881,60

€ 119.320,00 – 4.881,60 = € 114.438,40 arrotondato a € 114.440,00

LOTTO DUE
PREZZO BASE D’ASTA € 114.440,00



LOTTO TRE

ABITAZIONE

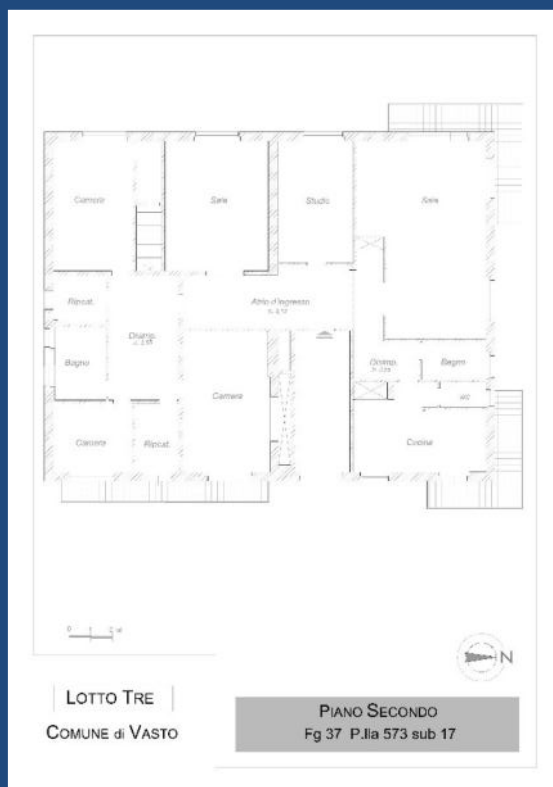
PIANO SECONDO

COMUNE DI VASTO

LARGO SIENA N. 19

N.C.E.U. FG. 37

P.LLA N. 573 SUB N. 17



LOTTO TRE

Abitazione al Piano Secondo in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, largo

Siena n. 19

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

- *Fg. 37 – P.lla n. 573 sub. n. 17 - CAT. A/2 - Classe 2 -
Consistenza 10,5 vani – Superficie Catastale: Totale m² 322 -
Totale escluse aree scoperte m² 314 - Rendita €. 976,10*

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un'ABITAZIONE al piano secondo che appartiene ad un fabbricato di quattro piani fuori terra rientrante nella perimetrazione del centro storico (zona A1 - Piano Regolatore Generale).

Il lotto ha tre affacci diretti sulle vie comunali, uno indiretto su altra proprietà e ha accesso dal civico 19 di largo Siena tramite scala comune ad altre due abitazioni dislocate ai livelli a partire dal primo. Il portone d'ingresso è in ferro e vetro e l'ampia scalinata, in marmo con ringhiera in metallo, è fornita di servo scala.

Le finiture del fabbricato, intonacato con alla base uno zoccolo in marmo alto in media circa novanta centimetri, presentano i segni della vetustà e della mancanza protratta di manutenzione.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite portoncino al pianerottolo, in tutti i suoi ambienti mostra i segni del non utilizzo.

L'immobile si presenta signorile con un pavimento in parquet unico negli ambienti in massello di noce. Nove vani uniti a due bagni, un wc e due disimpegni assegnano una superficie utile di circa mq 260 oltre alla superficie esterna costituita da tre balconi di totali mq 32,90.

Lo spazioso atrio d'ingresso comunica direttamente con lo studio di mq 21 e una sala secondaria di mq 29, entrambi i vani affacciano con ampie finestre su corso Garibaldi; un disimpegno laterale serve un grande salone (48 mq) con affaccio su



corso Garibaldi e sul laterale di largo Siena con tre larghe finestre e un accesso sul balcone ad angolo con pavimentazione in mattonelle di piccole dimensioni montate a spina pesce e fascia perimetrale esterna in marmo con ringhiera in ferro. È presente un bagno (mq 5,00) con rivestimento in piastrelle di ceramica, completo di lavabo, water, bidet e doccia dotato di finestra.

La cucina di circa mq 21 ha una finestra e una porta finestra che permette l'uscita sul balcone di mq 11 ad angolo su largo Siena e accesso laterale ed è dotata di camino e di pavimentazione in gres di colore chiaro; nella zona cottura è presente un rivestimento verticale in ceramica. Il balcone ha pavimentazione in mattonelle di piccole dimensioni montate a spina pesce, con fascia perimetrale esterna in marmo e ringhiera in ferro.

La zona notte è servita da un ulteriore ampio disimpegno (mq 19) con tre camere da letto, un bagno e due ripostigli. La prima camera (mq 22) ha ampia finestra sul corso e un piccolo vano adibito a ripostiglio che comunica con la vecchia rampa di scale che costituiva il passato collegamento con il piano superiore. Il ripostiglio (mq 5,50) e il bagno sono naturalmente arieggiati e illuminati tramite dei finestroni alti costituenti delle luci. L'ampio bagno di mq 10 ha rivestimento e pavimento in ceramica bianca con fascia terminale verticale nera e water, bidet, lavabo e vasca da bagno.

La seconda camera ha superficie di mq 11 con finestra su largo Siena.

Il secondo ripostiglio della zona notte dà accesso al balcone di mq 9.

La terza camera è ampia mq 26 e la sua finestra affaccia su largo Siena.

L'altezza utile in tutti gli ambienti è di mt 3,50 tranne che nell'atrio di ingresso controsoffittato di mq 3,13 (*allegati 30-31-32*).

In molti vani ci sono segni tangibili di infiltrazioni dal soffitto che non appaiono attive, dovute molto probabilmente a qualche perdita, oramai risolta (il piano superiore è completamente coperto). A causa delle infiltrazioni e del pericolo dell'acqua i listelli di parquet in alcune aree sono saltati.



I balconi sono bisognosi di manutenzione e di messa in sicurezza: gli intonaci e la concrezione cementizia (copriferro) appaiono in alcune aree non coesi, con l'armatura a vista.

Gli infissi sono in alluminio (bianco) con vetrocamera, le tapparelle (bianche) sono a trazione. Le soglie delle finestre e portefinestre sono in marmo.

L'immobile è luminoso con gli ambienti illuminati e arieggiati naturalmente.

Il riscaldamento è stato impostato nel metodo tradizionale con radiatori alimentati da caldaia in metano, nel salone ci sono i fan coil oltre ai climatizzatori che sono presenti si trovano anche nella cucina e nelle camere da letto.

Le utenze risultano attive e sono collegate con il garage e con l'abitazione al piano superiore (sub 14 e 16).

L'immobile gode per utilizzo, diritti e servitù del bene comune non censibile identificato al sub n. 13 come specificato nella nota di pag. 11 di questa relazione.

Si rimanda, per completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico LOTTO 3**



∴ 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 6909925000570548 che lo ha inserito in classe energetica F in data 30.08.2025 con una validità di dieci anni salvo interventi volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (*allegato 33*).

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile risulta nella media in considerazione del disuso e dell'epoca di costruzione ma la manutenzione ordinaria è insufficiente (*Allegato Fotografico Lotto 3*).

L'immobile è occupato dall'esecutata (*cfr. quesiti 11,12*)

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

Il bene risulta conforme non presentando difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata.

∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima del bene costituente 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: sufficiente
- viabilità: sufficiente



- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: buone
- illuminazione pubblica: buona
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: medie
- efficienza dell'ubicazione: buona
- caratteristiche microclimatiche: sufficienti.

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.

○ 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 2*

Provincia: Chieti, Comune: Vasto

Fascia/Zona OMI: B / Centro Storico

Codice di zona *B1*



Tipologia prevalente *Abitazioni di tipo economico*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate - OMI, 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	900	1300	L	4	6	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		
Vicini	+ 0,30	
Trasporti pubblici		
Vicini	+ 0,50	
Servizi Commerciali		
Vicini	+ 0,10	
Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi, natura		
Vicini	+ 0,10	



Dotazione di parcheggi		
Normale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE *dell'Edificio*

STATO CONSERVATIVO		
Realizzato da oltre 30 anni		- 30,00
LIVELLO MANUTENTIVO		
Scadente (necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni)		- 3,00
FINITURE		
Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PERTINENZE COMUNI		
Distintive	+ 0,50	
ANDRONE		
Normale	0,00	
PROSPICIENZA		
Normale	0,00	
SICUREZZA		
Normale	0,00	
PIANI FUORI TERRA		
Oltre 2 (4 piani fuori terra)		- 0,60
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	



CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Unità</i>		
LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Scadente		- 3,00
FINITURE		
Signorili	+ 3,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Distintive	+ 1,00	
PIANO		
Mezzanino	0,00	
N. PIANI INTERNI		
1	+ 1,00	
BAGNI E SERVIZI		
Bagni		- 0,60
Servizio giorno	+ 0,50	
Lavanderia	+ 0,20	
Ripostiglio	+ 0,40	
VISTA ESTERNA		
normale	0,00	
ESPOSIZIONE		
Normale	0,00	
LUMINOSITÀ		
Buona	+0,50	
IMPIANTI		
Economici		- 0,90
SPAZI INTERNI		
Spaziosi	+ 1,00	
DISTRIBUZIONE INTERNA		
Accurata	+ 1,00	



Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 1,00%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 33,10%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* + 4,10%

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: + 1,00% - 33,10% + 4,10% = **- 28,00%**

· 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 si attesta nella fascia che va da un min. di € 900,00 ad un max. € 1.300,00
 - *valore medio per le abitazioni* è € 1.100,00
 - *valore considerato* € 1.200,00

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

$$Vu = 1.200,00 \times (1 - 28,00/100) = 864,00 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI INDIRETTE €/mq 864,00

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 dal Borsino Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *Abitazioni Civili* si attesta nella



fascia che va da un minimo di €/mq 665,00 ad un massimo di 1.080,00 – *valore medio €/mq 872,50*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 1.000,00

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 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 1.000 - 5\% = \text{€/mq } 950,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI DIRETTE €/mq 950,00

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 “*Abitazioni*”, dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 864,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 950,00

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 907,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq 907,00 (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%

Le superfici sono specificate in tabella

ABITAZIONE PIANO SECONDO	H	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDITA MQ
Atrio ingresso	3,13	20,90	22,40	100%	22,40
Studio	3,50	19,60	23,00	100%	23,00
Sala	3,50	28,75	33,10	100%	33,10
Sala	3,50	48,15	55,50	100%	55,50
Balcone c.so Garibaldi		12,90	12,90	50%	6,45
Cucina	3,50	21,10	27,30	100%	27,30
Balcone l.go Siena		11,00	11,00	50%	5,50
Bagno	3,50	5,30	6,50	100%	6,50
wc	3,50	2,45	3,25	100%	3,25
Disimpegno	3,50	11,40	13,00	100%	13,00
Camera	3,50	22,20	27,30	100%	27,30
Ripost.	3,50	3,35	8,40	100%	8,40
Ripost.	3,50	5,50	7,10	100%	7,10
Bagno	3,50	8,10	10,15	100%	10,15
Camera	3,50	11,45	15,05	100%	15,05
Ripost.	3,50	6,45	8,00	100%	8,00
Balcone l.go Siena		9,00	9,00	50%	4,50



Camera	3,50	26,00	30,00	100%	30,00
Disimpegno	3,50	18,70	20,25	100%	20,25
TOTALE		292,30	343,20		326,75
					Arrotondato a 327,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE 292,30					
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DI VENDITA MQ 327,00					

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

- per i beni di riferimento il valore stimato al mq è di € 907,00

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 costituente il lotto oggetto di vendita è così stimato:

∴ **INTESTATARI**

XXXXXX XXXXXX
Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
natx a XXXXXX
residente a XXXXXX (XX) in xxxxx XXXXXX n. xx
proprietà 1/1

∴ **QUOTE PIGNORATE 1/1**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE	327,00	907,00	296.589,00
TOTALE VALORE LOTTO			296.589,00

∴

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

- S.C. DI AGIBILITÀ art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.
(comprese Conformità impianti idrico, termico e gas € 1.500 + 330) € 3.248,80



∴ *OPERE PER SEPARAZIONE UTENZE (CFR. QUESITO 6)*

- OPERE sugli IMPIANTI € 2.900 + I.V.A. € 3.538,00

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

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00
- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE € 35,00
- TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE € 294,00

TOTALE € 7.150,80

€ 296.589,00 – 7.150,80 = €. 289.438,20 arrotondato a € 289.400,00

LOTTO TRE
PREZZO BASE D'ASTA € 289.400,00

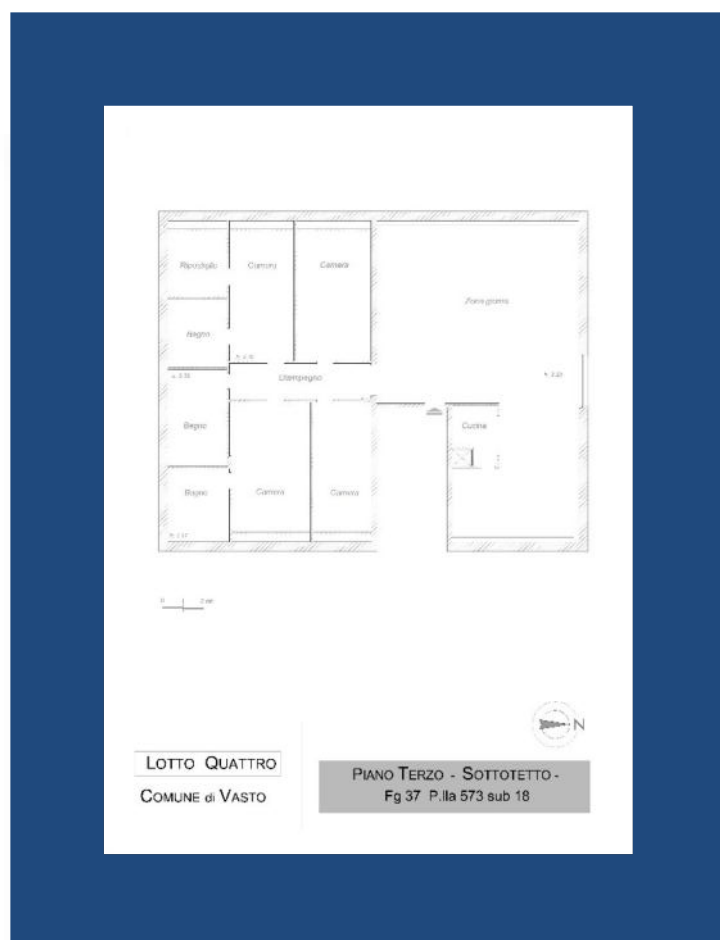


LOTTO QUATTRO

ABITAZIONE
PIANO TERZO

COMUNE DI VASTO
LARGO SIENA N. 19

N.C.E.U. FG. 37
P.LLA N. 573 SUB N. 18



LOTTO QUATTRO

Abitazione al Piano Terzo in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, largo Siena n. 19

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

- *Fg. 37 – P.lla n. 573 sub. n. 18 - CAT. A/2 - Classe 2 -
Consistenza 10 vani – Superficie Catastale: Totale m² 262 -
Totale escluse aree scoperte m² 262 - Rendita €. 929,62*

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un'ABITAZIONE al piano terzo che appartiene ad un fabbricato di quattro piani fuori terra rientrante nella perimetrazione del centro storico (zona A1 del Piano Regolatore Generale).

L'immobile occupa l'ultimo piano del fabbricato; sono presenti in tutti gli ambienti numerose finestre a tetto che rendono l'immobile molto luminoso e arioso.

Il lotto ha accesso diretto dal civico 19 di largo Siena attraverso scala comune ad altre due abitazioni dislocate ai livelli a partire dal primo. Il portone d'ingresso è in ferro e vetro, l'ampia scalinata è in marmo con ringhiera in metallo ed è fornita di servo scala.

Le finiture del fabbricato, intonacato con alla base uno zoccolo in marmo alto circa in media novanta centimetri, presentano i segni della vetustà e della mancanza protratta di manutenzione.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite portoncino blindato al pianerottolo.

Protagonisti degli spazi sono la luce e il tetto in legno che in tutti gli ambienti è a vista e contrasta con i muri bianchi e la pavimentazione in grès bianco di formato quadrata di cm 45x45. L'ingresso avviene nell'ampia zona giorno ove sono presenti due finestre a tetto e l'unica finestra con affaccio verticale diretto a forma di semicerchio con apertura a vasistas di pochi gradi .



L'altezza massima della zona giorno è di mt 4,00 al tavolato e la minima è di mt 1,30 circa, mentre per la zona notte si ha un'altezza maggiore di circa 15 cm a causa di un dislivello della struttura.

La zona giorno ha superficie di mq 115, ha la finestra fissa sul lato Nord e due finestre a tetto; il cucinino di mq 5,50 prende luce dalla parete parzialmente realizzata in vetrocemento.

La zona notte ha altezza massima di mt 4,18 al tavolato e minima di mt 1,48, ha una quota di circa cm 15 in meno rispetto all'ambiente giorno ed è dotata di quattro camere, tre bagni e un ripostiglio tutti dotati di finestre a tetto tranne il ripostiglio.

La prima camera adibita ad archivio ha superficie di mq 21, la seconda camera ha un bagno privato interno di mq 10 completo di water, bidet, vasca da bagno, doppio lavabo e un ripostiglio di mq 8.

Dal disimpegno si accede ad un bagno di mq 14 completo di water, bidet, vasca da bagno e doppio lavabo.

La terza camera ha due finestre, superficie di mq 25, bagno privato di mq 11 completo di lavabo, water, bidet e vasca da bagno.

L'ultima camera ha superficie di mq 18 e due finestre a tetto.

L'altezza media delle camere è di circa mt 2,67 con un massimo di mt 3,86 ed un minimo di mt 1,48; i bagni e le camere sono forniti di finestra a tetto.

Le superfici esatte dei singoli ambienti sono riferite nella sezione specifica, quelle fin qua esposte sono state approssimate (*allegati 34-35-36*).

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e hanno meccanismo di apertura meccanico con oscuramento a tenda; alcuni di essi presentano segni di infiltrazioni da pioggia e/o danni ai vetri.

L'immobile è molto luminoso con gli ambienti illuminati e arieggiati naturalmente. La soglia della finestra fissa è in marmo. In alcuni punti del muro perimetrale sono visibili dei segni di infiltrazione da acque piovane.



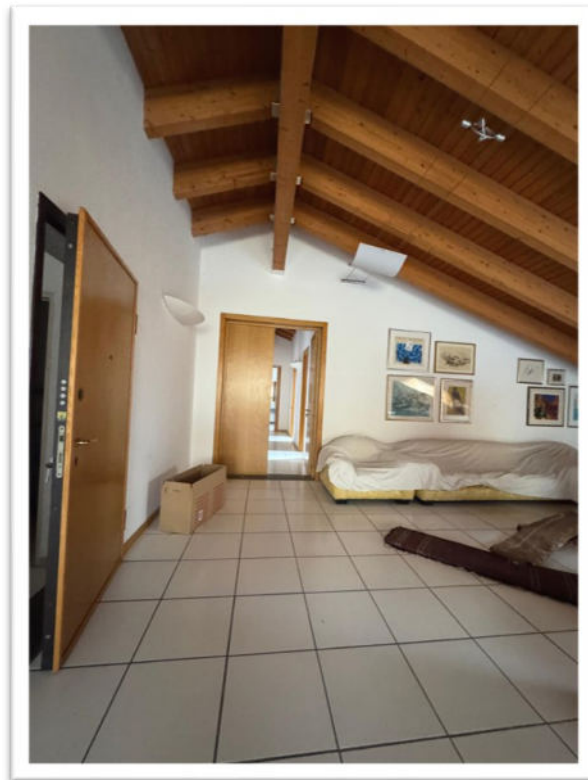
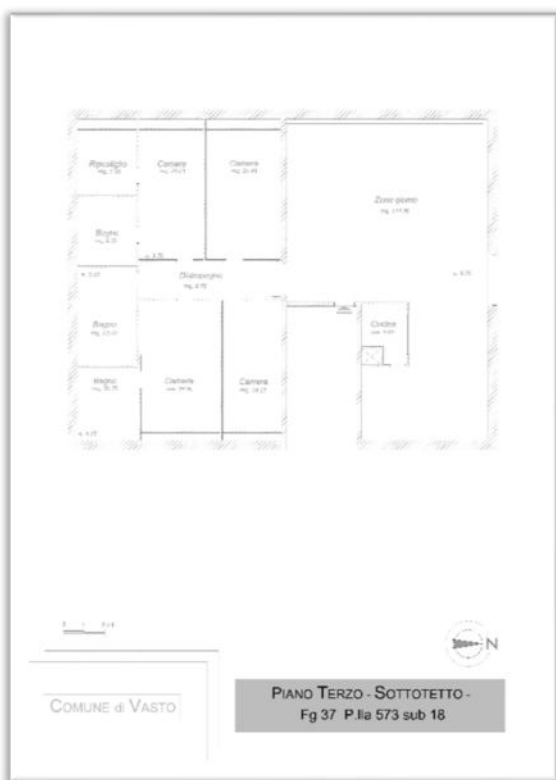
Il riscaldamento è stato impostato nel metodo tradizionale con radiatori alimentati da caldaia in metano e l'ausilio di fan coil.

Le utenze risultano attive e collegate all'abitazione al piano inferiore (sub 17) e al garage al piano terra (sub 14).

Si segnala al pianerottolo la presenza di un piccolo vano tecnico per la caldaia.

L'immobile gode per utilizzo, diritti e servitù del bene comune non censibile identificato al sub n. 13 come specificato nella nota di pag. 11 di questa relazione.

Si rimanda, per completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico Lotto 4**



∴ 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 6909925000570549 che lo ha inserito in classe energetica F in data 30.08.2025 con una validità di dieci anni



salvo interventi volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (*allegato 37*).

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile risulta nella media in considerazione del disuso e dell'epoca di costruzione (**Allegato Fotografico**).

L'immobile è occupato dall'esecutato (*cfr. quesiti 11,12*)

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

Il bene risulta conforme non presentando difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata.

∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima del bene costituente 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: sufficiente
- viabilità: sufficiente
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: buone
- illuminazione pubblica: buona



- condizioni ambientali e conseguente salubrità: medie
- efficienza dell'ubicazione: buona
- caratteristiche microclimatiche: sufficienti.

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.

○ 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 2*

Provincia: Chieti, Comune: Vasto

Fascia/Zona OMI: B / Centro Storico

Codice di zona *B1*

Tipologia prevalente *Abitazioni di tipo economico*



Dai dati dell'Agenzia delle entrate - OMI, 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	900	1300	L	4	6	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		
Vicini	+ 0,30	
Trasporti pubblici		
Vicini	+ 0,50	
Servizi Commerciali		
Vicini	+ 0,10	
Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi, natura		



Vicini	+ 0,10	
Dotazione di parcheggi		
Normale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Edificio</i>		
STATO CONSERVATIVO		
Realizzato da oltre 30 anni		- 30,00
LIVELLO MANUTENTIVO		
Scadente (necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni)		- 3,00
FINITURE		
Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PERTINENZE COMUNALI		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Unità</i>		
Disposizione		
LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Normale	0,00	
PROSPICIENZA		
Normale	0,00	
SICUREZZA		
Normale	0,00	
PIANI FUORI TERRA		
Oltre 2 (4 piani fuori terra)		- 0,60
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	



Scadente		- 3,00
FINITURE		
Signorili	+ 3,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Distintive	+ 1,00	
PIANO		
Ultimo	+ 0,20	
N. PIANI INTERNI		
1	+ 1,00	
BAGNI E SERVIZI		
Bagni	+ 2,10	
Ripostiglio	+ 0,20	
VISTA ESTERNA		
Di pregio	+ 1,00	
ESPOSIZIONE		
Normale	0,00	
LUMINOSITÀ		
Eccellente	+ 1,00	
IMPIANTI		
Normali	0,00	
SPAZI INTERNI		
Spaziosi	+ 1,00	
DISTRIBUZIONE INTERNA		
Accurata	+ 1,00	

Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 1,00%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 33,10%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* + 8,50%



Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: $+ 1,00\% - 33,10\% + 8,50\% = - 23,60\%$

· *ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO*

Anche il mercato immobiliare della zona è poco favorevole poiché risente del periodo di crisi prolungata e aggravata dai postumi della pandemia e delle vicine guerre in atto che hanno portato a continui e perseveranti rincari che producono il calare del potere del risparmio del cittadino.

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 si attesta nella fascia che va da un min. di € 900,00 ad un max. € 1.300,00
 - *valore medio per le abitazioni è € 1.100,00*
 - *valore considerato € 1.100,00*

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

$Vu = 1.100,00 \times (1 - 23,60/100) = 840,40 \text{ €/mq}$ arrotondato a $\text{€/mq } 840,00$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI INDIRETTE €/mq 840,00

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 dal Borsino Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *Abitazioni Civili* si attesta nella



fascia che va da un minimo di €/mq 690,00 ad un massimo di 1.130,00 – *valore medio €/mq 872,50*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 820,00

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 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 820,00 - 5\% = \text{€/mq } 779,00 \text{ arrotondato a €/mq } 800,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI DIRETTE €/mq 800,00

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 “*Abitazioni civili*”, dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 840,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 800,00

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 820,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è quantificato in **€/mq 820,00 (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%

Le superfici sono specificate in tabella

ABITAZIONE PIANO TERZO	H M	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ
Zona Giorno	2,65	114,90	139,80	100%	139,80
Cucinino	3,13	5,55	7,30	100%	7,30
Disimpegno	4,02	9,70	13,10	100%	13,10
Camera	2,67	21,40	27,95	100%	27,95
Camera	2,67	20,00	24,00	100%	24,00
Bagno	3,38	9,70	11,70	100%	11,70
Ripostiglio	2,15	7,90	14,30	50%	7,15
Bagno	3,38	13,70	16,35	100%	16,35
Camera	2,67	24,80	29,45	100%	29,45
Bagno	2,10	10,75	14,25	100%	14,25
Camera	2,67	18,20	23,35	100%	23,35
TOTALE		256,60	321,55		314,40 Arrotondato a 314,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 256,60					
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DI VENDITA MQ 314,00					



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

- per i beni di riferimento il valore stimato al mq è di € 820,00

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 costituente il lotto oggetto di vendita è così stimato:

∴ **INTESTATARI**

XXXXXX XXXXXX
Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXX
natx a XXXXXX
residente a XXXXXX (XX) in xxxxx XXXXXX n. xx
proprietà 1/1

∴ **QUOTE PIGNORATE 1/1**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE	314,00	820,00	257.480,00
TOTALE VALORE LOTTO			257.480,00

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

- S.C. DI AGIBILITÀ *art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.*
(comprese Conformità impianti idrico, termico e gas € 1.500 + 330) € 3.248,80

∴ **OPERE PER SEPARAZIONE UTENZE (CFR. QUESITO 6)**



- OPERE sugli IMPIANTI € 1.400 + I.V.A. € 1.708,00

∴ ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00
- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE € 35,00
- TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE € 294,00

TOTALE € 5.320,80

€ 257.380,00 – 5.320,80 = €. 252.159,20 arrotondato a € 252.150,00

LOTTO QUATTRO
PREZZO BASE D'ASTA € 252.150,00



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.

I rilievi fotografici dell'immobile oggetto di procedura sono stati eseguiti nel corso dei sopralluoghi del 09.05.2025 - 20.05.2025 – 01.08.2025 (allegato 1a-1b - 1c) contenuti negli:

- ☐ Allegato Fotografico LOTTO 1
 - ☐ Allegato Fotografico Lotto 2
 - ☐ Allegato Fotografico Lotto 3
 - ☐ Allegato Fotografico Lotto 4
-

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

Al momento del pignoramento non vi erano creditori che sul bene pignorato avessero un diritto di prelazione risultante da pubblici registri.

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 UNO

DESCRIZIONE

❖ GARAGE IN VASTO

Largo Siena n. 19 _ piano terra - N.C.E.U. Fg. n. 37 - P.lla n. 573 sub. 14 - CAT.

C/6 - Classe 5 - Consistenza 50 mq - Rendita €. 123,95 – Superficie: Totale mq 58

PIANO TERRA: vano unico altezza piano mt. 3,60

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 49,60

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 58,00

CLASSE ENERGETICA

Non definita poiché trattasi di immobile destinato al servizio

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Non rilevate.

ABUSI EDILIZI

Non rilevati

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 40.250,00 (euro quarantamiladuecentocinquanta/00)



LOTTO DUE

DESCRIZIONE

❖ ABITAZIONE INDIPENDENTE IN VASTO

Largo Siena n. 19 _ piano primo - N.C.E.U. Fg. n. 37 - P.lla n. 573 sub. 16 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Rendita €. 650,74 – Superficie: Totale mq 148 e escluse aree scoperte 141 mq - Non sono state riscontrate Servitù.

PIANO PRIMO: Ingresso, Studio, Sala, n. 2 Camera, Cucina, Bagno, wc, disimpegno, Balconi n. 2. Altezza utile piano mt. 3,50

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 141,50

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 152,00

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 **E**.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Non rilevate.

ABUSI EDILIZI

Non rilevati

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 114.440,00 (euro centoquattordicimilaquattrocentoquaranta/00)



LOTTO TRE

DESCRIZIONE

❖ ABITAZIONE INDIPENDENTE IN VASTO

Largo Siena n. 19 _ piano secondo - N.C.E.U. Fg. n. 37 - P.lla n. 573 sub. 17 - CAT. A/2 - Classe 2 - Consistenza 10,5 vani - Rendita €. 976,10 – Superficie: Totale mq 322 e escluse aree scoperte 314 mq - Non sono state riscontrate Servitù.

PIANO SECONDO: Ingresso, Studio, n. 2 Sala, Cucina, n. 2 Bagno, wc, n. 3 Camera, disimpegno, Balconi n. 3, Ripostigli n. 3. Altezza utile piano mt. 3,50

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 292,30

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 327,00

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 dall'esecutato.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Non rilevate.

ABUSI EDILIZI

Non Rilevati

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 289.400,00 (euro duecentottantanovemilaquattrocento/00)



LOTTO QUATTRO

DESCRIZIONE

❖ ABITAZIONE INDIPENDENTE IN VASTO

Largo Siena n. 19 _ piano terzo - N.C.E.U. Fg. n. 37 - P.lla n. 573 sub. 18 - CAT.

A/2 - Classe 2 - Consistenza 10 vani - Rendita €. 929,62 – Superficie: Totale mq

262 e escluse aree scoperte 262 mq - Non sono state riscontrate Servitù.

PIANO TERZO: Zona Giorno, Cucina, n. 2 Camere con Bagno, n. 2 Camere, Bagno,

Ripostiglio, Disimpegno. Altezza media utile variabile mt. 2,83-3,00

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 256,60

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 314,00

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 dall'esecutato.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Non rilevate.

ABUSI EDILIZI

Non Rilevati

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 252.150,00 (euro duecentocinquantaduemilacentocinquanta/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 per i differenti Lotti come segue:

LOTTO UNO

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico LOTTO 1
Planimetrie:	Allegati 23 24 25
Avviso di Vendita:	Allegato 39
Bozza di Ordinanza:	Allegato 40

LOTTO DUE

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico LOTTO 2
Planimetrie:	Allegati 26 27 28
Avviso di Vendita:	Allegato 41
Bozza di Ordinanza:	Allegato 42

LOTTO TRE

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico LOTTO 3
Planimetrie:	Allegati 30 31 32
Avviso di Vendita:	Allegato 43
Bozza di Ordinanza:	Allegato 44

LOTTO QUATTRO

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico LOTTO 4
Planimetrie:	Allegati 34 35 36
Avviso di Vendita:	Allegato 45
Bozza di Ordinanza:	Allegato 46
Giustificazioni di Spese:	Allegato 47



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 a via pec alla Parte Procedente (allegato 48) tramite posta elettronica certificata alla Parte Debitrice (allegato 49).

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

La copia della relazione con mascheramento dati sensibili è depositata nell'allegato 50.

21) Formulì, 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 9 agosto ho depositato istanza di proroga di 60 giorni con autorizzazione del 3 settembre (allegato 2b).

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

In data 18.07.2025 inoltravo al G.E. istanza per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica _autorizzazione del 21.07.2025 (allegato 2a).



LOTTO UNO

Non è stato necessario assegnare una classe energetica al bene poiché si tratta di bene destinato al servizio della residenza.

LOTTO DUE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per immobile sito nel comune di Vasto
N.C.E.U. Fg. 37 p.lla 573 sub n. 16 _ **CLASSE ENERGETICA E** _ (allegato 29)
Codice Identificativo Pratica 6909925000570118 valevole fino al 25.08.2035

LOTTO TRE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per immobile sito nel comune di Vasto
N.C.E.U. Fg. 37 p.lla 573 sub n. 17 _ **CLASSE ENERGETICA F** _ (allegato 33)
Codice Identificativo Pratica 6909925000570548 valevole fino al 30.08.2035

LOTTO QUATTRO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per immobile sito nel comune di Vasto
N.C.E.U. Fg. 37 p.lla 573 sub n. 18 _ **CLASSE ENERGETICA F** _ (allegato 37)
Codice Identificativo Pratica 6909925000570549 valevole fino al 30.08.2035

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 110 pagine) si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATI in numero di **50**
- **N. 4** ALLEGATI FOTOGRAFICI

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1.	Verbali di Sopralluogo (1a - 1b - 1c)
Allegato 2.	Istanza APE
Allegato 3.	Istanza accesso agli atti comune di Vasto "SUE"
Allegato 4.	Certificazione notarile
Allegato 5.	Elenco formalità
Allegato 6.	Ipoteca Volontaria
Allegato 7.	Ipoteca Giudiziale
Allegato 8.	Nota Pignoramento
Allegato 9.	Visura storica immobile N.C.E.U. <i>Fg 37 plla 573 sub 4</i>
Allegato 10.	Visura storica immobile N.C.E.U. <i>Fg 37 plla 573 sub 9</i>
Allegato 11.	Visura storica immobile N.C.E.U. <i>Fg 37 plla 573 sub 10</i>
Allegato 12.	Visura storica immobile N.C.E.U. <i>Fg 37 plla 573 sub 14</i>
Allegato 13	Planimetria Catastale <i>Fg 37 plla 573 sub 8 soppressa</i>
Allegato 14	Visura storica immobile N.C.E.U. <i>Fg 37 plla 573 sub 16</i>
Allegato 15	Planimetria Catastale <i>Fg 37 plla 573 sub 9 soppressa</i>
Allegato 16	Visura storica immobile N.C.E.U. <i>Fg 37 plla 573 sub 17</i>
Allegato 17.	Planimetria Catastale <i>Fg 37 plla 573 sub 4</i>
Allegato 18.	Planimetria Catastale <i>Fg 37 plla 573 sub 10 soppressa</i>
Allegato 19.	Visura attuale immobile N.C.E.U. <i>Fg 37 plla 573 sub 18</i>
Allegato 20.	Planimetria Catastale <i>Fg 37 plla 573 sub 16 (piano primo)</i>
Allegato 21.	Confronto tra Planimetria Catastale e Stato di fatto
Allegato 22.	Concessioni Edilizie



- Allegato 23. Planimetria Catastale *Fg 37 plla 573 sub14 (piano terra)*
- Allegato 24. LOTTO UNO
- Allegato 25. Rilievo LOTTO UNO
- Allegato 26. Planimetria Catastale *Fg 37 plla 573 sub 16 (piano primo)*
- Allegato 27. LOTTO DUE
- Allegato 28. Rilievo LOTTO DUE
- Allegato 29. Attestazione Prestazione Energetica Lotto Due
- Allegato 30. Planimetria Catastale *Fg 37 plla 573 sub 17 (piano secondo)*
- Allegato 31. LOTTO TRE
- Allegato 32. Rilievo LOTTO TRE
- Allegato 33. Attestazione Prestazione Energetica LOTTO TRE
- Allegato 34. Planimetria Catastale *Fg 37 plla 573 sub 18 (piano terzo)*
- Allegato 35. Lotto Quattro
- Allegato 36. Rilievo LOTTO QUATTRO
- Allegato 37. Attestazione Prestazione Energetica LOTTO QUATTRO
- Allegato 38. BCN.C. *Fg 37 plla573 sub 13*
- Allegato 39. Avviso di Vendita LOTTO UNO
- Allegato 40. Ordinanza Vendita LOTTO UNO
- Allegato 41. Avviso Vendita LOTTO DUE
- Allegato 42. Ordinanza Vendita LOTTO DUE
- Allegato 43. Avviso Vendita LOTTO TRE
- Allegato 44. Ordinanza Vendita LOTTO TRE
- Allegato 45. Avviso Vendita LOTTO QUATTRO
- Allegato 46. Ordinanza Vendita LOTTO QUATTRO
- Allegato 47. Giustificazioni di spesa
- Allegato 48. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore
- Allegato 49. Prove avvenuta consegna/ricevimento Debitore
- Allegato 50. Relazione con dati sensibili mascherati* *fascicolo a parte*



Allegato Fotografico _ Lotto Uno

Allegato Fotografico _ Lotto Due

Allegato Fotografico _ Lotto Tre

Allegato Fotografico _ Lotto Quattro

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, 04.10.2025

Il C.T.U.

ARCH. *MARIANNA* CARICHINO

