

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

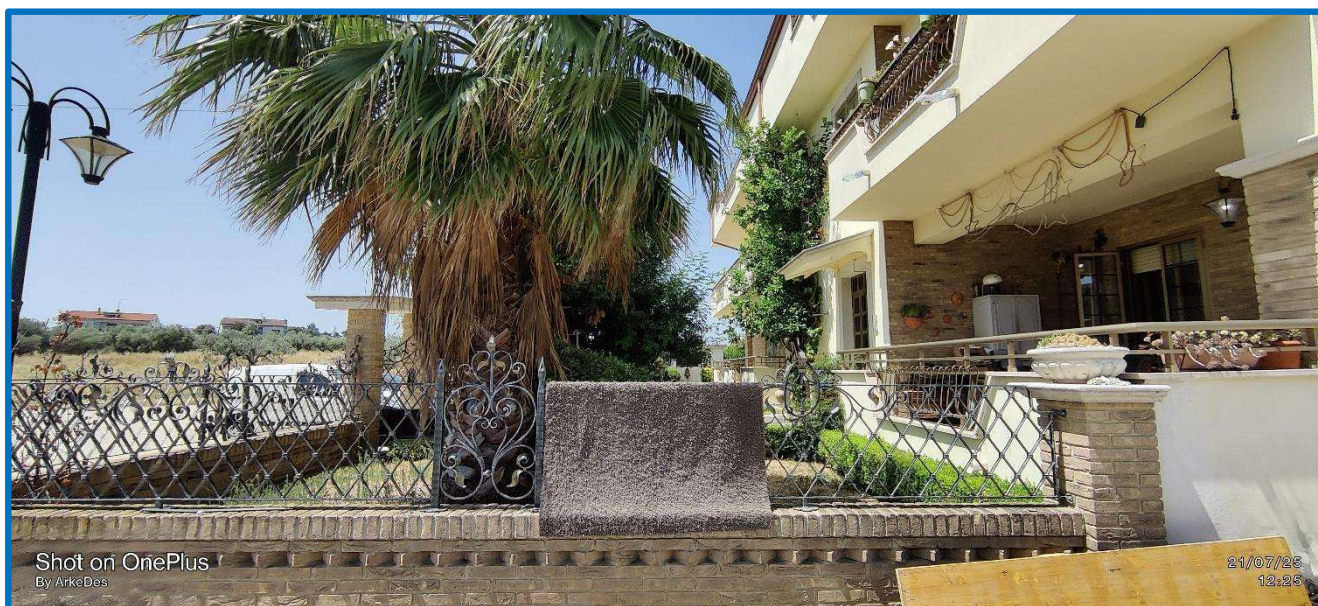
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO n. 26/2025 R.G.E

GIUDICE: dott. TOMMASO DAVID

PERIZIA DI STIMA C.T.U

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Il Tecnico Incaricato C.T.U. Arch. Gina ZACCO

Studio Tecnico ArkeDes

S. S. 16 Adriatica, c/o "Residence Parco Nereidi", n. 294, p.na 4/A

66050 - San Salvo (Ch)

pers. 393 4785056 / 347 7060107 tel.: 0873 382522 / fax.: 0873 560460

mail: ginazacco.architetto@gmail.com mail - pec: gina.zacco1@archiworldpec.it

LUGLIO - NOVEMBRE 2025

All'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale Ordinario di Vasto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 26/2025 R.G.E

PARTE RICORRENTE - (CREDITORE PROCEDENTE):

***** (C.F. *****), residente in via G. Oliva n. 37, Torre S. Patrizio (Fm) - rappresentata e difesa in atti dall'avv. Dott.ssa **Maide Bracciotti** (C.F. **BRCMDA70M63I324L**), E-mail PEC: maide.bracciotti@ordineavvocatlfermopec.it

CONTROPARTE - (DEBITRICE ESECUTATA):

***** (C.F. *****) residente in Strada Statale 16 Nord n. 96/A, Vasto (Ch).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA:

La sottoscritta architetto **Gina** dott. **ZACCO**, Cod. Fisc. ZCCGNI70S45A485K, nata ad Atesa (Ch) il 05/11/1970 e iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 1054 nonché iscritta all'albo CTU del Tribunale Ordinario di Vasto, in data 05/02/2024 con n. 11, residente a *San Salvo (Ch) in S. S. 16 Adriatica, c/o "Residence Parco Nereidi", n. 294, p.na 4/A*, tel. 3934785056, fax. 0873560460, e-mail. ginazacco.architetto@gmail.com, e-mail-pec. gina.zacco1@archiworldpec.it e avente partita Iva 02383650690

AVENDO RICEVUTO

In data 10/07/2025 dal G.O. in epigrafe, dott. Italo Radoccia, **nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio** relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile, con l'incarico specifico di rispondere ai quesiti di seguito analiticamente riportati:

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

che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

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

Quesito 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.

Quesito 2

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

Quesito 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.

Quesito 4

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

Quesito 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.

Quesito 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 ed il valore dell'area di sedime;

Quesito 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;

Quesito 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.

Quesito 9

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

Quesito 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.

Quesito 11

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

Quesito 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.**

Quesito 13

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

Quesito 14

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

Quesito 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.

Quesito 16

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

Quesito 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.

Quesito 18

Alleggi 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.).

Quesito 19

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

Quesito 20

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

Quesito 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.

Quesito 22

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

Quesito 23

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

CRONOLOGIA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 14/07/2025 è stato accettato l'incarico e si è proceduto al giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidate nei 90 giorni concessi per l'espletamento dell'incarico.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

- Provvedimento R. CTU. 26/25 di nomina Esperto C.T.U. (esperto Gina Zacco, giudice Dr. Italo

Radoccia) per la stima dei beni pignorati, il 10/07/2025 che contestualmente fissava la data di udienza al **08 gennaio 2026** e Verbale di giuramento dell'esperto del 14/07/2025.

- Atto di Precetto e Relata di Notifica dell'avv. Maide Bracciotti del 20/01/2025.
- Atto Giudiziario del 02/05/2025 emesso dall'UNEP Tribunale di Vasto (Ch), con nr. di rep. 385/A.
- Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare n. 23 del 20/05/2025, Reg. Generale n. 9428 e Reg. Particolare n. 7405.
- Provvedimento di Richiesta Integrazione della Documentazione Depositata di cui art. 567, comma 3, Cpc del 29/05/2025
- Certificazione Notarile di cui art. 567, comma 2, Cpc a firma del Notaio dott. Ennio Mori, iscritto al Collegio Notarile di Fermo (Fm) del 12/06/2025.
- Nota di deposito documentazione ex art 567 Cpc dell'avv. Maide Bracciotti del 07.07.2025: 2) Storici Catastali; 3) Estratto delle mappe censuarie;
- Verbale di Accettazione dell'IVG dell'incarico di Custodia e Verbale di Accettazione del CTU del 11/07/2025.

Documentazione allegata:

- All.to_1 Invio convocazione **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di pignoramento, con ricevuta della raccomandata A./R.
- All.to_2 Richiesta di **Accesso Atti Comune di Vasto** (Ch) con ricevute Protocolli mail-pec.
- All.to_3 Richiesta di **Accesso Atti Agen. delle Entrate** e relative ricevute Protocolli mail-pec.
- All.to_4 **Planimetrie catastali** rilasciate dall'Agenzia del Territorio per l'immobile censito nel Comune di Vasto (Ch) al N.C.E.U. fog. 6 p.la **4161** sub. **3**, con elaborato e mappa planimetrica;
- All.to_5 **Visura catastale per Soggetto** rilasciate dall'Agenzia del Territorio;
- All.to_6 **Visure catastali storiche** per gli immobili del Comune di Vasto (Ch) al N.C.E.U. fog. 6 p.la **4161** sub. 3 Cat. A/2 di vani 8,0;
- All.to_7 **Ispezione ipotecaria** telematica - nota di trascrizione per l'immobile del Comune di Vasto (Ch) al N.C.E.U. fog. 6 p.la 4161 sub. 3 Cat. A/2 di vani 8,0
- All.to_8 **Attestato di Prestazione Energetica** A.P.E. (D.L. 4 giugno 2013, n. 63 rivolta al recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010)
- All.to_9 **Relazione di Stima CTU con Omissis**;
- All.to_10 **Avviso d'Asta**, bozza decreto trasferimento *con Omissis*;
- All.to_11 **Planimetria GFMailet** - (Sportello telematico);

- All.to_12 **Documentazione Fotografica**;
- All.to_13 **Liquidazione** onorari CTU e All.to_14 **Spese sostenute**.

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali e gli estratti di mappa per gli immobili siti nel comune di Vasto (Ch);
- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione del Sistema Informativo Territoriale per gli immobili del comune di Vasto (Ch)
- convocare, a mezzo di raccomandata, tutte le parti interessate sul luogo dove insiste l'immobile, al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico degli immobili oggetto di pignoramento;
- verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- consultare le planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza con i documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento;
- redigere una relazione di stima per ogni lotto individuato.

OPERAZIONI PERITALI - Analisi Documentazione Prevista dall'art. 567, 2° comma, Cpc

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 10/07/2025 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta ed estratta in copia presso la Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale di Vasto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - che risulta idonea e completa.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto a ruolo il 02/05/2025 a favore di ***** residente a Torre S. Patrizio, in via G. Oliva n. 37, (C.F. *****), rappresentata e difesa in atti dall'avv. **Maide Bracciotti** (C.F. **BRCMDA70M63I324L**) con studio in S. Elpidio a Mare in via Faleriense n. 2160 Pec: **maide.bracciotti@ordineavvocatlfermopec.it**, (tel. e fax. 0734 859590) contro ***** (C.F. *****) residente in Strada Statale 16 Nord n. 96/A, 66054 Vasto (Ch).
- Nota di iscrizione a ruolo, Procedimento Esecutivo 26/2025 R.G. Es Imm. del 20/05/2025;
- Deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità - Deposito precetto con attestazione di

conformità - Deposito di istanza di vendita - Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 Cpc depositati in data 07/07/2025;

- Relazione iniziale del Custode Istituto Vendite Giudiziarie del 11/07/2025
- Depositato dal Custode Istituto Vendite Giudiziarie il rendiconto in data 21/07/2025;
- Deposito intervento de "*****" di ***** & C. snc, via Argentieri n. 181 Montenero di Bisaccia (P.I. 01457480703), in persona del l.r.p.t. Sparvieri Nadia, elett.te dom.ta in Vasto, in Via Ciccarone n. 118/C presso lo studio dell'avv. Anna ROSELLI (c.f. RSLNNA76P61E372O - fax: 0873/364890 - pec: anna.roselli@pec.ordineavvocativasto.it)

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 597 Cpc si procede con la risposta ai quesiti successivi.

Quesito 1 - ANALISI DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

La scrivente ha estratto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, aggiornate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto riferite al ventennio ed oltre, antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

- In atti risulta depositata certificazione notarile ultraventennale a firma del Notaio dott. Ennio Mori, iscritto al Collegio Notarile di Fermo (Fm) del 12/06/2025. La sottoscritta ha inoltre provveduto ad espletare le verifiche di rito, presso l'Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio.
- Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di CHIETI in data 20/05/2025: TRASCRIZIONE del 20/05/2025 - Registro Generale n. 9428 e Registro Particolare n. 7405 - Pubblico ufficiale UNEP Tribunale Di Vasto Repertorio 385/A del 02/05/2025 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.
- La sottoscritta ha provveduto ad effettuare nuove ispezioni ordinarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti e ad estrarre copia delle note di trascrizione contenenti gli elenchi sintetici delle formalità: dalla disamina del fascicolo informatico a cui la sottoscritta ha accesso in qualità di CTU, tale documentazione risulta essere presente e regolare.
- In ossequio al mandato conferitomi dall'ill.mo G.O. Dott. Italo Radoccia ed accettato in Cancelleria in data 14/07/2025, stabiliti preventivamente i contatti con l'incaricato dott. Stefano Barrettana, nella sua qualità di Custode ed Amm.re dei beni, ho provveduto, in data 11/07/2025 all'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, delle planimetrie catastali corrispondenti

all'identificativo delle unità, oggetto di pignoramento (All.to 4), le visure per soggetto (All.to 5) in data 10/07/2025 oltre le relative visure storiche aggiornate alla stessa data del 02/09/2025 (All.to 6).

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Quesito 2 - INDICAZIONE TITOLO DI ACQUISTO

In ordine alle vicende traslative dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva di cui trattasi il creditore procedente ha prodotto agli atti una certificazione ultraventennale a firma del Notaio dott. Ennio Mori, iscritto al Collegio Notarile di Fermo (Fm), il quale ha correttamente esaminato il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, del 02/05/2025. Per completezza di incarico ho ritenuto utile attualizzare la situazione ipotecaria eseguendo una ulteriore visura di verifica ed aggiornamento, che si allega alla perizia.

Verificati gli atti, per quanto concerne la provenienza, è risultato che i beni, censiti nel Comune di Vasto (Ch) al N.C.E.U. (Cat. Urbano), al foglio di mappa 6, p.lla 4161, sub 3, piano T (Cat. A/2, classe 2, vani 8,0, rendita € 743,70) di cui trattasi, sono pervenuti all'esecutato:

***** (C.F. *****) nato a Vasto (Ch) il 24/07/1968, residente in Strada Statale 16 Nord n. 96/A, 66054 Vasto (Ch), per quota 1/1 di piena proprietà, in virtù di Atto di Donazione del 27/12/2006 a rogito del notaio Cavallo Marincola Maria con Sede in Vasto (Ch) Repertorio n. 60520 - Trascrizione n. 1212.1/2007 Reparto PI di Chieti in atti dal 25/01/2007

Quesito 3 - 4 - CONSISTENZA IMMOBILIARE, VERIFICHE CATASTALI, CONFORMITÀ E REGOLARIZZAZIONI.

Con atto di Pignoramento Immobiliare del 02/05/2025 emesso dall'UNEP Tribunale di Vasto (Ch), con nr. di rep. 385/A, trascritto il 20/05/2025, Reg. Generale n. 9428 e Reg. Particolare n. 7405, veniva sottoposto a pignoramento l'immobile ubicato nel Comune di Vasto (Ch), in Strada Statale 16 Nord n. 96/A, per la quota di 1/1 della piena proprietà del Sig. *****, così come nel seguito descritto e catastalmente individuato:

- al N.C.E.U (Cat. Urbano) - fg di mappa 6, p.lla 4161, sub 3, piano T (Cat. A/2, classe 2, vani 8,0 e rendita € 743,70)

IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI VASTO PARTICELLE CATASTALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - FOGLIO 9 - COMUNE DI POLLUTRI (CH)								
Comune	Fg	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
E372	6	4161	3	A/2	2	8,0 vani	Totale: 229 m ² Tot. 204 m ² escl. aree scoperte	€ 743,70

È stata fatta richiesta di Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vasto al fine di ottenere eventuali Concessioni/Permessi edilizi rilasciati nel corso degli anni, per gli immobili in oggetto, (All. 2), ed i titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile sono stati i seguenti:

1. **Condono Edilizio con prot. n. 7562 del 01/03/1995 - Permesso in sanatoria Pratica 97/00 31/01/2013 - "Costruzione fabbricato di Civile abitazione" in zona di PRG: verde agricolo**
2. **Certificato di Abitabilità con prot. n. 10793 - Agi 47/2013 del 28/03/2013.**

Nessuna altra pratica, precedente e/o successiva è stata rintracciata.

Circa l'edificazione di detta unità immobiliare, da dichiarazione rilasciata dal precedente proprietario dell'immobile, genitore del sig. *****, risale a data antecedente al 31.12.1993 e precisamente nell'anno 1992, in una zona in cui non ne era consentita la realizzazione.

Per meglio individuare l'area oggetto di intervento, si è ritenuto opportuno consultare il Geoportale del Comune di Vasto per individuare in maniera univoca le destinazioni d'uso della zona (All.to 10), per la verifica della situazione urbanistica.

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno lunedì 21 luglio 2025, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e mail-pec (Cfr. Allegato 1 - Notifica Sopralluogo), sia all'esecutato, sia al rappresentante IVG Abruzzo - Sede di Vasto, quale custode dei beni che alla Dott.ssa Avv. Maide Bracciotti, quale rappresentante del proponente E.I. 26/2025 *****.

Dopo un primo contatto telefonico con il custode giudiziario, pur non avendo ricevuto attestazione della corretta ricezione della raccomandata A/R, si è deciso di procedere con il sopralluogo il 21 luglio, ore 10.00. Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Vasto (CH) - in via Strada Statale 16 Nord, n. civ. 96/A, piano terra, sottoposto a pignoramento. L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario Stefano Barrettana, che ha accompagnato la sottoscritta durante il sopralluogo.

Nel corso dell'ispezione, rinviata alle 12.30 in quanto non era presente l'esecutato, ho potuto visionare i luoghi ed eseguire un accurato rilievo grafico e fotografico degli immobili, finalizzato a verificare la rispondenza dello stesso alle planimetrie di progetto e catastale. Ho eseguito un rilievo

fotografico, sia degli interni che degli esterni, atto a documentare la qualità edilizia in termini di materiali e finiture, approfittando delle favorevoli condizioni di luce.

In quella occasione si sono rilevati dati tecnici e tecnologici necessari alla redazione di una corretta stima immobiliare ed è stato dichiarato dal sig. ***** occupante del bene pignorato, l'assenza della necessaria Certificazione Energetica (APE), redatta successivamente dal CTU incaricato.

L'**unità** immobiliare di cui trattasi, assoggettata alla presente procedura di esecuzione immobiliare, consiste in **1** appartamento di ampia metratura, ad uso abitativo, con **categoria catastale (A/2)**, distribuito su di un unico livello al piano terra rialzato destinato ad abitazione esclusiva della famiglia dell'esecutato.

STRUTTURA E FINITURE: il fabbricato è stato realizzato con una struttura mista in cls e tamponature; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, oppure rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle in pvc, preverniciate color avorio, sono di protezione; le porte interne sono in legno di tipo tamburato e/o massello. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato, maioliche e marmi. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in ceramica e rubinetteria di ottima qualità.

La pavimentazione è realizzata in marmo per quanto riguarda la zona giorno: l'open-space della cucina-tinello e la sala da pranzo con annessa zona relax; le camere da letto, invece, sono pavimentate con listelli a parquet. Le unità sono provviste degli impianti elettrici e di adduzione idrica, costituiti da conduttori e tubazioni posti sotto traccia e collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, così come gli impianti di scarico delle acque chiare e scure risultano collegate alla fogna comunale.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio e caldaia combustibile a biomassa, che assicura anche acqua calda sanitaria. Non è possibile considerare tali impianti a norma, non disponendo della Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) o della Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.), unici strumenti legali e tecnici previsti dalla normativa italiana (in particolare il D.M. 37/2008).

“Lotto Unico”

Il fabbricato individuato al **sub. 3**, presenta uno stato di conservazione dell’immobile, complessivamente eccellente: è evidente uno stato manutentivo piuttosto puntuale e corretto, che ne esalta le evidenti qualità estetiche, rilevabili in maniera evidente anche dai prospetti.

Gli ambienti si distribuiscono in maniera ordinata, accedendo dall’ingresso posto al piano terra rialzato, all’ampia sala da pranzo, dotato di un luminoso balcone; di fronte troviamo la zona destinata al pranzo e alla preparazione dei cibi con terrazzo vivibile, un bagno e un ripostiglio, schermati da una zona filtro.

Sul retro, distribuite ordinatamente dal corridoio, troviamo la zona notte con 4 camere da letto, 3 doppie e una camera patronale, servite dall’ampio bagno.

Lo stato dei luoghi, assentito dal titolo edilizio rinvenuto, **corrisponde all’elaborato grafico** di progetto indicato, oltretutto conforme rispetto alla planimetria catastale, in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE, con prot. n. CH0127620: non sono evidenti difformità seguenti a tale data, nessuna ulteriore opera è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo e pertanto **dotate della liceità urbanistica e della conformità catastale**.

Quesito 5 - 6 - ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICA

IMMOBILE	PIANO	SUP. UTILE (m²)	SUP. LORDA (m²)	COEFF. %	SUP. COMMERCIALE
Sup. Abitativa	T - Terra rialzato	175,75	185,90	1,00	185,90
Sup. Terrazza	T - Terra rialzato	18,80	21,50	0,35	7,50
Sup. Balconi	T - Terra rialzato	32,30	37,50	0,25	9,40
Sup. Scoperte (Corte)	T - Terra	150,70	157,60	0,10	15,80
TOTALE		-	-	-	218,60

“Lotto Unico”: La consistenza commerciale dell’unità è stata calcolata (secondo le norme UNI 10750/98) aggiungendo alla superficie utile interna, computata al netto delle murature, quella di tutte le tramezzature o murature interne e quella delle murature perimetrali di confine calcolata convenzionalmente al 50%. Alle superfici differentemente destinate, quindi, sono stati assegnati, in via convenzionale, dei coefficienti di riduzione come di seguito si rappresenta:

Le superfici indicate in visura differiscono da quelle calcolate dalla scrivente CTU. L’unità, costituente **“Lotto Unico”**, ha una superficie commerciale convenzionalmente calcolata per arrotondamento in: **TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 218,60 (Duecentodiciotto/60).**

Descrizione dell'immobile ed eventuali difformità rilevate:

La scrivente evidenzia che - in sede di sopralluogo - non sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti): la descrizione attuale dei beni è conforme ai dati indicati dai titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile: le superfici non hanno subito nessun tipo di modifica rispetto alla pratica di Condono Edilizio, prot. n. 7562 del 01/03/1995 - Permesso in sanatoria Pratica 97/00 31/01/2013 - "Costruzione fabbricato di Civile abitazione" in zona di PRG: verde agricolo. **L'immobile risulta legittimo, regolare e conforme alla normativa urbanistica e ai dati catastali.**

Quesito 7 - GRAVAMI: CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

L'immobile distinto in catasto al Foglio 6 non risulta interessato da alcun provvedimento di concessione, né oggetto di affrancazione, di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su terre private; come si evince dalle visure catastali, dagli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Quesito 8 - SPESE FISSE E DI GESTIONE

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione; non sussistono oneri di tipo condominiale.

Quesito 9 - COMPROPRIETÀ DEI BENI

Gli immobili ubicati a Vasto (Ch), Strada Statale 16 Nord n. 96/A, per la quota di 1/1 risultano nella piena proprietà del Sig. ***** (C.F. *****), così come nel seguito descritto e catastalmente individuati:

- al N.C.E.U. (Cat. Urbano) fog. 6 p.lla 4161, sub 3, piano T (Cat. A/2, classe 2, vani 8,00)
riscontrabile dalle pratiche "Atto di Donazione" a rogito del notaio Cavallo Marincola Maria di Vasto (Ch), in data 27/12/2006 (rep. n. 60520 e trascritto il 25/01/2007 con n. 1212.1/2007 Reparto P.I.)

Quesito 10 - STATI IPOTECARI

Sul bene oggetto di procedura, grava un atto di pignoramento trascritto a Chieti il 20/05/2025 Registro Generale n. 9428 - Registro Particolare n. 7405 - Presentazione n. 23, in particolare:

- Sezione A - Generalità:
 1. Dati relativi al titolo: Atto Giudiziario del 02/05/2025 con numero di repertorio 385/A; Pubblico ufficiale il UNEP Tribunale Di Vasto Cod. Fisc. 920 002 60692 con Sede a Vasto (Ch);

2. Dati relativi alla convenzione: Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale Di Pignoramento Immobili (726) con Voltura catastale automatica NO;

- Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B, C -

- Sezione B - Immobili:

1. Unità negoziale n. 1 **CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 6 - COMUNE DI VASTO E372 (CH):**

P.Illa	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4161	3	1/1	A/2 Abitazione di tipo civile	2	8,0 vani	€ 743,70

- Sezione C Soggetti:

1. A favore:

Soggetto n. 1 *****- nato a Torre San Patrizio (Ap) il 05/09/1963 e residente in via G. Oliva n. 37, Torre S. Patrizio (Fm) - (C.F. *****); relativamente all'unità negoziali n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/1.

2. Contro:

Soggetto n. 1 *****- nato a Vasto (Ch) il 24/07/1968, e residente in Strada Statale 16 Nord n. 96/A, 66054 Vasto (Ch) - (C.F. *****); relativamente all'unità negoziali n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/1.

- Sezione D - Ulteriori informazioni:

1. Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 10.275,00 oltre interessi fino al saldo e spese.

Quesito 11-12 STATO DI POSSESSO

L'immobile ubicato nel Comune di Vasto (Ch), in Strada Statale 16 Nord n. 96/A, della piena proprietà del Sig. ***** , oggetto di pignoramento, risulta occupato dagli stessi coniugi ***** e la moglie, domiciliati abituali. In occasione del sopralluogo si è constatata la presenza esclusiva del sig. *****; dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato o eventuale preliminare di compravendita relativo agli immobili oggetti della procedura esecutiva immobiliare (Cfr. Allegato 3 - Richiesta eventuale Contratto con prot. Mail-pec del 02/09/2025 Reg. Uff. prot. n. 93148 (AGE.AGEDP-CH.REGISTRO UFFICIALE.0096098.10-09-2025-U).

Quesito 13 - DIVISIBILITÀ DEI BENI

Verificata la natura e la consistenza dei beni, precisati i singoli dati catastali e le relative iscrizioni ipotecarie, non risulta necessario ipotizzare un progetto divisionale, si individua quindi:

- **Lotto Unico:** - 1/1 della piena proprietà di appartamento in un edificio occupato da altri subalterni, in Strada Statale 16 Nord n. 96/A, 66054 Vasto (Ch). Le descrizioni e le individuazioni catastali del lotto sono indicati nei precedenti paragrafi.

Quesito 14 - RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

1. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Inquadramento territoriale e urbanistico.

I dati catastali corrispondono con i dati indicati. L'immobile individuato al comune di Vasto (Ch), è ubicato in prossimità della Strada Statale 16 Adriatica Nord come meglio evidenziato nell'Allegato n. 10, "Inquadramento territoriale e urbanistico".

L'area non presenta alcuna acclività, terreno pianeggiante senza dislivelli, ed è classificata, negli elaborati grafici della NTA del Piano Regolatore Generale, adottata con Delibera di C.C. n.87 del 23/10/2007. modificata in esecuzione delle delibere di C.C. nn. 16-25-37-83-113 /2009 e nn. 6-10-18-25-28-40-44-63/2010 (osservazioni). approvata con deliberazione di C.C. n 23 del 25.03.2013. pubblicata sul BURA n. 16 del 24.04.2013, in **ZONA E - VERDE AGRICOLO**.

Descrizione degli immobili: "LOTTO UNICO"

La zona è a carattere prevalentemente agricola, dove sono ubicate abitazioni mono o bifamiliari aventi caratteristiche simili; l'appartamento è stato realizzato intorno agli anni 1990. L'unità abitativa è disposta su di un unico livello al piano terra rialzato; un ingresso condominiale, attraverso una corte esclusiva, sul fronte strada; quindi, un'ampia zona giorno e la zona notte posizionata sul retro, occupata dalle camere da letto e locali di servizio; l'immobile è circondato da terreno di proprietà, terrazzo con accesso diretto sul giardino antistante e balcone sulla sala. Il riscaldamento termico invernale e la produzione di acqua calda sanitaria sono affidati alla caldaia con combustibile a biomasse solide.

2. CRITERI DI STIMA

Introduzione. Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio, almeno recentemente non sono avvenute delle compravendite di immobili simili a quelli in esame, la sottoscritta ritiene di poter adottare una **stima per via sintetica del tipo comparativo**, che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, comparando immobili similari immessi sul mercato. Infatti, la stima sintetica (o

diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Allo scopo suddetto si è giunti sulla base di un'accurata indagine di mercato attraverso la comparazione con beni aventi caratteristiche simili; di seguito si elencano alcuni comparabili ritenuti validi per il nostro caso:

- **Villetta a schiera in vendita in Via Cervara - 355.000 € - 240 m²**

Scopri il tuo nuovo rifugio in questa splendida villetta a schiera di nuova costruzione, progettata per offrire comfort e stile. Con uno sviluppo su due piani, questa casa vanta 240 m² commerciali e 200 m² calpestabili, perfetti per una famiglia che cerca spazio e funzionalità. Gli interni sono dotati di 6 locali luminosi e accoglienti, con 2 bagni moderni e rifiniture di prima scelta. Goditi i tuoi momenti di relax su uno dei terrazzi o nel giardino privato, ideale per le giornate di sole. Inoltre, è stata realizzata rispettando le più recenti normative in materia di efficienza energetica, con riscaldamento e raffreddamento a pavimento, impianto fotovoltaico e pompa di calore. Situata in una zona tranquilla con accesso adattato a persone con mobilità ridotta, questa villetta è l'ideale per chi cerca una casa moderna e funzionale. Non perdere l'occasione di vivere in un ambiente sereno e contemporaneo, con orientamento Nord ed Est che garantisce luminosità durante tutto il giorno. La costruzione è già in corso e finirà per il 2026, quindi affrettati a prenotare una visita!

- **Casa indipendente in vendita in Vasto Nord - 260.000 € - 270 m²**

In zona periferica ma con splendida vista mare e montagna, proponiamo casa indipendente allo stato grezzo su tre livelli, per un totale di c. A. 270 mq. Più il piano interrato di c. A. 120 mq. Con c. A. 8.500 mq. di terreno circostante, adibito ad uliveto e piante da frutto ed una rimessa agricola di c. A. 70 mq.

- **Casa indipendente in vendita in Via Macchione - 249.000 € - 220 m²**

Scopri l'opportunità perfetta per creare la casa dei tuoi sogni! Questa villa, attualmente in costruzione, si trova nella pittoresca città di Vasto, a pochi minuti dalla spiaggia. Il progetto attuale prevede 5 spaziose camere da letto e 4 bagni, offrendo ampio spazio per una residenza familiare o per accogliere ospiti. La disposizione interna è completamente personalizzabile in base alle tue esigenze e preferenze. Con una vista mare spettacolare, una piscina privata e una posizione privilegiata vicino alla costa, questa proprietà è un'opportunità unica. Puoi acquistare la struttura nello stato attuale oppure scegliere di completarla secondo le tue specifiche con il nostro team di esperti.

- **Villetta bifamiliare in vendita in Contrada Lebba, 73 - 220.000 € - 160 m².**

L'immobile si sviluppa su due livelli di mq. 160 mq circa ed è così composto: al piano terra troviamo la zona giorno con ingresso, cucina sala da pranzo, con terrazzino, mentre al piano primo troviamo una camera da letto, una cameretta, un bagno e una soffitta. Il fabbricato è circondato da 1700 mq. circa di terreno con piante di ulivo e da frutta, la proprietà si completa di un vano di mq 40 circa adibito a taverna con bagno, più deposito attrezzi. L'immobile è provvisto di termo camino, stufa a pelle, aria condizionata, autoclave, doppi infissi, impianto con pannelli solari per 4 Kw. L'immobile si trova a pochi Km dal casello autostradale di Vasto Nord e vicino la spiaggia di Punta Penna de della Riserva Naturale di Punta Aderci.

I valori ottenuti attraverso la verifica dei comparabili oscillano da un max di €/mq 1475,00 ad un min di €/mq 960,00 mentre i valori desunti dall'O.M.I. sono certamente dissimili: max €/mq 900,00 ad un min di €/mq 600,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,6	3,9	N

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano gli immobili da valutare rispetto a quello campione a stima nota. A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dell'immobile interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

C) caratteristiche tecnologiche: il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

D) caratteristiche produttive: esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

Vasto, con una popolazione di 40.766 abitanti, è un comune della provincia di Chieti. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono: Marina, Incoronata, San Lorenzo. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marina con oltre 368 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 13% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 1.634 annunci immobiliari, di cui 1.453 in vendita e 181 in affitto, con un indice complessivo di 40 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (9) zone a Vasto è compreso in tutta la città tra 590 €/m² e 2.200 €/m² per la compravendita e tra 2,6 €/m² mese e 8,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.645 €/m²) è di circa il 16% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.410 €/m² ed è anche di circa il 39% superiore alla quotazione media provinciale (1.180 €/m²). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Vasto è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 985 €/m² e 2.200 €/m².

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, la sottoscritta è pervenuta ad una valutazione dei cespiti come in seguito esposto.

Valutazione "Lotto Unico"

Nella fattispecie, la stima del più probabile valore di mercato è operata attraverso il procedimento sintetico basato sull'indagine di mercato e sulla comparazione del bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. Dalle indagini e ricerche effettuate, relative a comparabili (**con riferimento alla data del 05/11/2025**) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a euro 1.100,00/1.300,00. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

In considerazione delle caratteristiche individuate, le peculiarità degli immobili oggetto di stima sono da considerarsi rispondenti a quelle di abitazioni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto, la sottoscritta ritiene di poter applicare dei coefficienti al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei beni di che trattasi. In particolare, è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche, per quelle intrinseche, per le tecnologiche e per le caratteristiche produttive secondo la seguente formula:

$$Vm = V_{max} \times \Sigma k \times S_{comm}$$

dove: **Vm** = valore di mercato al m²

V_{max} = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a **€/mq 1.480,00**

		K max	K min	K immobile
Ke = coefficiente riferito ai fattori estrinsechi	<i>Ke - fattori estrinsechi</i>	0,35	0,10	0,30
Ki = coefficiente riferito ai fattori intrinsechi	<i>Ki - fattori intrinsechi</i>	0,25	0,05	0,20
Kt = coefficiente riferito ai fattori tecnologici	<i>Kt - fattori tecnologici</i>	0,30	0,10	0,25
Kp = coefficiente riferito ai fattori produttivi	<i>Kp - fattori produttivi</i>	0,10	0,05	0,10
	Totale	1	0,30	0,85

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Vasto mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+4,43%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Vasto, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da villette a schiera: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 11% negli ultimi 3 mesi. Il **valore di mercato al metro quadrato** dell'immobile di proprietà del sig. ***** ***** , **alla data del 05/11/2025**, ubicato nel Comune di Vasto (Ch), in Strada Statale 16 Nord n. 96/A, distinto al N.C.E.U, fog. 6 p.lla **4161** sub. **3**, Il valore massimo di **€/mq 1.480,00** per l'unità abitativa. Per cui il valore di mercato con la:

$$\begin{aligned} &\text{Stima Sintetico - Comparativa è} \\ &V_{MAbi} = \text{€/mq } 1.480,00 \times 0,85 \times \text{mq}_{comm} 218,60 = 274.998,80 \\ &\text{€ } 275.000,00 \end{aligned}$$

Al fine della determinazione del giusto valore di mercato del bene in oggetto è doveroso apportare alcuni adeguamenti al prezzo calcolato in € 275.000,00,

Calcolo del più probabile valore di mercato

€ 275.000,00 ≈

Calcolo del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale/lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;
- normale/ lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che gli immobili possano subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile.

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata ridotto del 10% per la proprietà censita al N.C.E.U. di Vasto (Ch), foglio di mappa 6, particella 4161, sub 3 (Cat. A/2, vani 8,0), quindi:

$$\text{€ } 275.000,00 \times 0,90 =$$

$$\text{€ } 247.500,00 \approx$$

Calcolo del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 247.000,00

Quesito 15 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO UNICO"



Figura 1 Fronte principale



Figura 2 Salotto-pranzo



Figura 3 Bagno principale

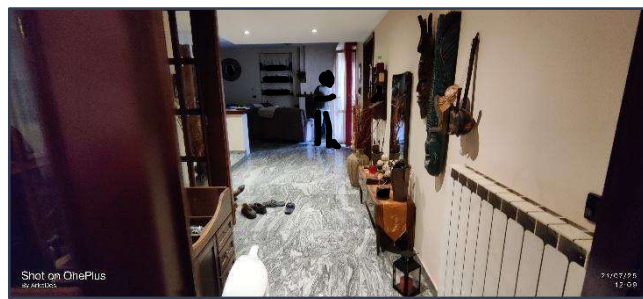


Figura 4 Particolare ingresso



Figura 5 Camera da letto matrimoniale



Figura 6 Camera da letto doppia



Figura 7 Camera da letto matrimoniale



Figura 8 Camera da letto doppia

(Cifra Allegato 12 Documentazione fotografica "Lotto Unico")

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, S. S. 16 Adriatica, n. 294, c/o Parco Residenziale Nereidi, p.na 4/A, San Salvo (Ch),
tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -
mail: ginazacco.architetto@gmail.com - mail-pec: gina.zacco1@archiworldpec.it - web: www.arkedes.it

Quesito 16 - NOTIFICA AI CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI EX ART. 498 C.P.C.

Le notifiche sono state regolarmente effettuate nei termini indicati.

QUESITO 17 - SCHEDA SINTETICA: "Lotto Unico"

L'**unità** immobiliare di cui trattasi, assoggettata alla presente procedura di esecuzione immobiliare, consiste in **1** appartamento di ampia metratura, ad uso abitativo, con **categoria catastale (A/2)**, distribuito su un unico livello: un piano terra rialzato destinato alla zona giorno e alla zona notte, comunicanti tra loro attraverso un ampio disimpegno.

Il fabbricato si presenta in un ottimo stato di conservazione; realizzato con una struttura mista in cls e tamponature, presenta strutture orizzontali del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi, sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio.

Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, oppure rivestite con pietra o mattoni. Per quanto attiene le rifiniture, quest'ultime sono di ottimo livello e fattura. In particolare, Gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle in pvc, preverniciate color avorio, sono di protezione; le porte interne sono in legno di tipo tamburato e/o massello. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato, maioliche e marmi. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in ceramica e rubinetteria di ottima qualità.

Le unità sono provviste degli impianti elettrici e degli impianti di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, nonché degli impianti di scarico delle acque chiare e scure, collegati alla fogna comunale; gli impianti di riscaldamento sono realizzati con radiatori in alluminio e caldaia a biocombustibile, perfettamente funzionanti; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sotto traccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni, l'acqua calda è assicurata dalle stesse caldaie definite per il riscaldamento. Per gli impianti tecnologici non è stata fornita la documentazione e i relativi certificati (Dichiarazione di Conformità - DiCo o Dichiarazione di Rispondenza - DiRi) per poter asserire la conformità degli stessi (elettrico, idrico, termico, gas) alle vigenti normative di settore.

"Lotto Unico"

Il fabbricato individuato al **sub. 3**, presenta uno stato di conservazione dell'immobile, complessivamente ottimale: è evidente uno stato manutentivo piuttosto puntuale e corretto, che ne esalta le evidenti qualità estetiche, rilevabili in maniera evidente anche dai prospetti.

Gli ambienti si distribuiscono in maniera ordinata, accedendo dall'ingresso, posto al piano terra rialzato, all'ampia sala da pranzo, dotato di un luminoso balcone e una zona ripostiglio-ufficio;

*Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, S. S. 16 Adriatica, n. 294, c/o Parco Residenziale Nereidi, p.na 4/A, San Salvo (Ch),
tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -*

mail: ginazacco.architetto@gmail.com - mail-pec: gina.zacco1@archiworldpec.it - web: www.arkedes.it

sul lato opposto troviamo l'ampia ed attrezzata cucina con camino, zona tinello e terrazzo vivibile; dalla zona filtro si accede con riservatezza allo spazio notte. Un bagno di servizio, uno patronale, 3 ampie camere da letto doppie e una matrimoniale completano la distribuzione interna dell'abitazione.

I beni individuati catastalmente risultano nella piena proprietà del Sig. ***** per la quota di 1/1 e non sono interessati da alcun provvedimento di concessione né oggetto di affrancazione, di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su immobili privati. Gli immobili non risultano occupati da persone diverse dal proprietario. Per un'identificazione sommaria dei beni immobili pignorati:

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - FOGLIO 6 - COMUNE DI VASTO (CH)								
Comune	Fg	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
E372	6	4161	3	A/2	2	8,0 vani	Totale: 229 m ² Tot. 204 m ² escl. aree scoperte	€ 743,70
INDIRIZZO: STRADA STATALE 16 NORD N. 96/A PIANO T RIALZATO								

La descrizione attuale del bene è conforme ai dati indicati dai titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile.

QUESITO 18-19-20 - INVIO COPIE, RELAZIONE E ALLEGATI

Si procede all'invio di quanto specificato in elenco.

QUESITO 21 - RINVIO UDIENZA

Non si ravvisa la necessità di proroghe e/o rinvii.

QUESITO 22 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'unità immobiliare non risulta dotata di certificazione energetica in quanto tale adempimento legislativo non era in vigore all'epoca della edificazione dell'immobile, né in occasione delle variazioni/ristrutturazioni importanti che hanno interessato l'immobile negli anni scorsi.

Altresì non è stato assoggettato a modifiche dell'impianto termico negli anni successivi, per tale ragione, raccolto ogni dato necessario, relativamente alla tipologia degli impianti termici, riscaldamento e raffrescamento esistenti, alle caratteristiche costruttive delle tamponature, dei solai e degli infissi nonché ai dati relativi le caratteristiche ubicazionali e climatiche di zona, ho provveduto alla redazione della certificazione **APE**.

L'impianto termico è sprovvisto di libretto di impianto e/o RCEE in corso di validità, ciò

costituisce una violazione delle disposizioni sul controllo e manutenzione degli impianti (D.P.R. 74/2013), per rendere l'immobile pienamente commerciabile e per sfruttare la caldaia, l'acquirente dovrà sostenere il costo per la regolarizzazione amministrativa dell'impianto (rilascio del libretto e RCEE da parte di un tecnico abilitato). Poiché la regolarità amministrativa non è garantita, si è considerato l'impianto termico non operativo / non funzionante ai fini della climatizzazione invernale, anche se fisicamente presente, secondo la quale l'unità immobiliare risultata di classe "G" con un consumo di **230,82 Kwh/m² anno** (Attestazione Prestazione Energetica - All.to n. 8).

QUESITO 23 - VERIFICHE ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della l. 178/2020

Ai fini dell'applicazione dell'art 1 com. 376-379 della L. 178/2020, dalle verifiche effettuate, si evince che gli immobili oggetto della presente stima, non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziata cioè in tutto in parte con risorse pubbliche; gli immobili sono stati realizzati in regime di edilizia privata e nessun tipo di vincolo a carico del proprietario è ancora vigente.

COCLUSIONI

In relazione a quanto fin qui esposto, si premette che il rilievo fotografico allegata alla presente relazione peritale, deve ritenersi fedele e rispondente allo stato dei luoghi in essere alla data delle eseguite ispezioni del 21/07/2025.

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad euro 200.000,00, equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima. Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

STIMA					
FOGLIO 6 P.LLA 4161 SUB 3 DEL COMUNE DI VASTO (CH)					
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - FOGLIO 6 - COMUNE DI VASTO (CH) - INDIRIZZO: STRADA STATALE 16 NORD N. 96/A PIANO TRIALZATO					
Descrizione	Quota	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Commerciale
Abitazione	1/1	A/2	2	8,0 vani	229,00 m ²
LOTTO UNICO					
€ 247.000,00					

La sottoscritta architetto **Gina dott. ZACCO**, Cod. Fisc. ZCCGNI70S45A485K, avente partita Iva 02383650690, nata ad Atesa (Ch) il 05/11/1970 e iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 1054 nonché iscritta all'albo CTU del Tribunale Ordinario di Vasto, in data 05/02/2024 con n. 11, residente a San Salvo (Ch) in S. S. 16 Adriatica, n. 294, c/o Parco Residenziale Nereidi, p.na 4/A, tel. 3934785056, fax. 0873560460, e-mail. ginazacco.architetto@gmail.com, e-mail-pec. gina.zacco1@archiworldpec.it

AVENDO RICEVUTO

In data 10.07.2025 dal G.O. in epigrafe, dott. Italo Radoccia, **nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio** relativamente al procedimento di cui all'oggetto, contestualmente al deposito della presente relazione peritale, provvedo all'inoltro di una copia integrale della stessa, completa della documentazione allegata, con le seguenti modalità:

Invio di copia in formato elettronico, a mezzo PEC - mail al creditore procedente,

- ***** residente in via G. Oliva n. 37, Torre S. Patrizio (Fm) - (C.F. *****), rappresentata e difesa in atti dall'avv. Dott.ssa Maide Bracciotti (C.F. BRCMDA70M63I324L), E-mail PEC: maide.bracciotti@ordineavvocatlfermopec.it
- Invio di copia in formato elettronico, a mezzo PEC - mail al custode nominato **Istituto Vendite Giudiziarie**, ivgpescara@pec.it

San Salvo, 12/11/2025

Il C.T.U.

(dott. Gina arch. Zacco)

Dichiaro di essere informata, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e dell'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.