

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

Tel/fax +39 0873 365382 +39 333 5270703

arch.carichino@gmail.com

marianna.carichino@archiworldnec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

SEZIONE IMMOBILIARE
N. RUOLO G.E. 41/2025

ALLEGATO 31

*RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE*

Dati Sensibili Oscurati



TRIBUNALE DI VASTO
Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 41/2025

Promossa da

DUE EMME S.R.L.
sede in SAN VITO CHIETINO
c.da Quercia del Corvo, 13/A

rappresentata da

Avv. LUIGI COLOMBA
Via Maddalena, 91 – Vasto (CH)

nei confronti di

XXXXX XXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXX
residente in XXXXXXXX, c.da xxxx XXXXX n. x

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Tommaso DAVID*

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE**

Vasto, lì 24.02.2026

Il C.T.U.
ARCH. MARIANNA CARICHINO



NOMINA	05.09.2025
ACCETTAZIONE INCARICO	17.09.2025
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO	90
INIZIO OPERAZIONI PERITALI	09.10.2025
DATA DI SCADENZA TERMINI	09.01.2026
ISTANZA DI PROROGA <i>45 GIORNI</i>	09.08.2025
AUTORIZZAZIONE PROROGA	09.01.2026
NUOVA DATA DI SCADENZA TERMINI	24.02.2026



TRIBUNALE DI VASTO
Ill.mo Sig. Giudice Dott. Tommaso DAVID

PREMESSA

Con ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE notificato in data 26.05.2025 al sig. XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxx (cod fisc XXXXXXXXXXXXXXXX) quale titolare della ditta individuale “Xxx XXXXXXXX XXXX Xxx DI XXXXX XXXXXXXX”, la DUE EMME S.R.L. (P. IVA 01830860696) ingiungeva di pagare la somma specificata nel precetto ed ammontante a € 10.019,34 oltre al totale interessi moratori sulle fatture scadute fino al 27.02.2025, ai compensi liquidati in decreto, ai compensi per il precetto, al rimborso spese generali, alla cifra delle spese legali e accessori come per legge ove dovuti e come meglio specificato nell’atto, al totale di € 11.625,07.

La pretesa da parte della creditrice DUE EMME S.R.L. è fondata su Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo del 18.02.2025, marcato col n. 54/2025 (RG 65/2025), emesso dal tribunale di Lanciano e non opposto.

Con atto di pignoramento del 06.06.2025 notificato in data 18/06/2025 repertorio 659, trascritto a Chieti il 5/08/2025 ai nn. 15359/12149 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:

1. Unità immobiliare sita in Casalbordino (CH) via Vittorio Bachelet n. 372 riportata al N.C.E.U. Fg. 8, P.III n. 10 sub. 7 _ piano terra _ trattasi di *NEGOZIE BOTTEGHE _DESTINATI AD ATTIVITÀ COMMERCIALI*
2. Unità immobiliare sita in Pollutri (CH) riportata al N.C.T. Fg. 7, P.III n. 88 e trattasi di *TERRENO*



Accedendo a tale richiesta, nell'udienza del 05/09/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha nominato quale esperto la sottoscritta arch. Marianna CARICHINO che, accettando l'incarico in data 17 settembre, 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 penda procedure di rilascio ed i relativi termini. *Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.*



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

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e 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 Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie, ha provveduto alla convocazione delle parti per l'inizio delle operazioni peritali in data 26.09.2025; tale accesso è stato successivamente differito al 09.10.2025 a causa dell'indisponibilità della parte eseguita.

Sopralluogo n. 1 in data 9 ottobre mi sono recata al n. 372 di via Vittorio Bachelet in Casalbordino, per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto è presente il su nominato custode nella persona del funzionario XXXXXXXX XXXXXXXX e il signor XXXXX XXXXXXXX.

Ho eseguito i rilievi metrici e fotografici del bene rispondente a locale adibito a bar-gelateria rispondente al **Bene 1.** individuato catastalmente al Fg 8 p.lla 10 sub 7 riservandomi ulteriori accessi per eventuali approfondimenti.

Bene 2. L'esecutato ha indicato il bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Pollutri, identificato catastalmente al Fg. 7 p.lla 88. Ho redatto documentazione



fotografica per attestare l'attuale stato di coltivazione e manutenzione del terreno (*allegato 1a*).

Sopralluogo n. 2 in data 17 febbraio 2026 ho eseguito il sopralluogo del bene corrispondente al locale commerciale ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (*allegato 1b*).

ISTANZA AL G.E.

In data 17.11.2025 inviavo breve relazione al G.E. in cui illustravo lo stato dei luoghi dell'immobile chiedendo autorizzazione alla variazione della planimetria catastale e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ricevendo autorizzazione in data 20 novembre (*allegato 2a*).

In data 29.12.2025 inviavo istanza di proroga al G.E. ricevendone autorizzazione di 45 giorni, con decorrenza dal termine originario del 9 gennaio 2026, in data 09.01.2026 (*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 14.11.2025 su appuntamento mi sono recata presso l'ufficio tecnico del comune di Casalbordino senza poter eseguire l'accesso agli atti per un disguido burocratico. In data 17.11.2025 ho rettificato l'istanza, recandomi nuovamente, previo appuntamento, il 21 novembre. Presso l'ufficio urbanistica ho esaminato le pratiche, tratto copia della documentazione ritenuta utile allo svolgimento del mio lavoro e ho perfezionato l'istanza con il pagamento dei diritti (*allegato 3*).

In data 29.01.2026 mi sono recata presso l'ufficio tecnico del comune di Pollutri per approfondire alcuni aspetti emersi nel corso delle indagini catastali inerenti il terreno in agro di Pollutri.



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. 41/2025 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	ESECUTATO (TRASCRIZIONE CONTRO)
CASALBORDINO - via Vittorio Bachelet n. 372						
41/2025	. NEGOZI - BOTTEGHE	8	10	7	I/I	XXXXX XXXXXXXXX
POLLUTRI - c.da Quercia Grossa						
41/2025	. TERRENO	37	88	—	I/I	XXXXX XXXXXXXXX



✓ 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:

XXXXX XXXXXXXX
nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx
Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
residente a XXXXXXX (XX) in Xxx Xxxx Xxxx n. x

E trattasi di

1. *Negozi-Botteghe* sito nel comune di Casalbordino - N.C.E.U. Fg. n. 8 P.Ila 10 sub 7
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*
2. *Terreno* sito nel comune di Pollutri - N.C.T. Fg. n. 7 P.Ila 88
proprietà per 1/1 – *quota pignorata*

Il **Bene 1.** rispondente al locale commerciale in Casalbordino è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX tramite *atto di compravendita* dalla signora XXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/4 e dalla signora XXXX XXXXXXXX nata in XXXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX pe la quota di proprietà pari a 3/4 _ atto di compravendita a rogito del notaio Camillo Litterio del 05.04.2000, rep. n. 108.341 e trascritto a Cheti il 03.05.2000 ai nn. 6906/5195.

Il **Bene 2.** rispondente al terreno in Pollutri è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX tramite *atto di compravendita* dalla signora XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà piena _ atto di compravendita a rogito del notaio Camillo Litterio del 02.06.1999, rep. n. 103.101 e trascritto a Cheti il 30.06.1999 ai nn. 9886/7395.

Alla signora XXXXX XXXXXXXX l'immobile era pervenuto per atto del notaio Sebastiano Filippo Di Virgilio in data 03.09.1972 rep. 29.914 e registrato a Vasto il 20.09.1972 e trascritto a Chieti il 10.10.1972 ai nn. 14510/12827.



→ nota al **Bene 2**. Nelle note di trascrizione dei passaggi relativi alla signora Xxxxx è indicato il diritto di proprietà che tuttavia è assente nella visura catastale che riporta di diritto di *livello* con il comune di Pollutri come *diritto del concedente*.

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 Dottoressa ALESSANDRA MOSCHETTA Notaio in Montenero di Bisaccia (CB) la stessa sembra essere completa a meno dell'approfondimento sulla nota riferita al Bene 2 su riportata (*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:

XXXXX XXXXXXXX
nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx
Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
residente a XXXXXX (Xx) in Xxx XXXX XXXX n. x
proprietà 1/1



1. *NEGOZI-BOTTEGHE*

Comune di Casalbordino, N.C.E.U. Fg. 8 P.lla 10 sub. n. 7

- COMPRAVENDITA da atto notarile pubblico del Dott. Litterio Camillo rep n. 108341 del 05/04/2000 e trascrizione del 03/05/2000 Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare R.G. n. 6906 e R.P. 5195

2. *TERRENO*

Comune di Pollutri, N.C.T. Fg. 7 P.lla 88

- COMPRAVENDITA da atto notarile pubblico del Dott. Litterio Camillo rep n. 103101 del 02/06/1999 e trascrizione del 30/06/1999 Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare R.G. n. 9886 e R.P. 7395
- **Decreto Ingiuntivo N. 54/2025** del 18.02.2025 R.G. N. 65/2025_ N. rep 74/25 da Tribunale di Lanciano sede di Lanciano *a favore di* DUE EMME S.R.L. sede di San Vito Chietino C.F. 01830860696 *contro*
 - XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
(Decreto Ingiuntivo Tribunale di Lanciano del 18.02.2025 Rep. n. 74)
Somme da pagare al ricorrente di cui al ricorso € 10.731,84 Totale
 - **Atto di Precetto in Rinnovazione** del 26.05.2025 notificato in pari data.
Somma totale da pagare pari a € 11.625,07
 - **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 12 del 05.08.2025 - Registro Generale n. 15359 - Registro Particolare n. 12149 a favore della* società DUE EMME S.R.L. sede in San Vito Chietino (CH), Cod. Fisc. 01830860696 *contro* XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
(Atto Giudiziario Tribunale di Vasto del 18.06.2025 Rep. n. 659).

Tanto si evince dalla certificazione notarile (*allegato 4*), dalla nota di trascrizione Pignoramento Immobiliare (*allegato 5*), dall'elenco sintetico delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 09/02/2026 (*allegato 6*).



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:

XXXXX XXXXXXXX
nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx
Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
residente a XXXXXXX (XX) in Xxx XXXX XXXX n. x
proprietà 1/1

1. *Negozi-Botteghe (attività commerciale di somministrazione – bar gelateria)* sito nel comune di Casalbordino (CH) - N.C.E.U. Fg. n. 8 P.la 10 sub 7 - CAT. C/1 - Classe 5 - Consistenza 58 mq - Superficie catastale Totale 60 m² - Rendita € 1.105,32 – via V. Bachelet, 372 _ piano T
diritto di proprietà 1/1
2. *Terreno* sito nel comune di Pollutri - N.C.T. Fg. n. 7 P.la 88 - Classe 1 – qualità vigneto - Superficie catastale Totale 5.550 m² - Rendita Dominicale €. 68,79 - Rendita Agraria € 35,83
diritto di proprietà 1/1

Tutti i beni sono pervenuti al signor XXXXX XXXXXXXX per *compravendita*:

Bene 1. con atto del notaio CAMILLO LITTERIO del 05.04.2000, rep. n. 108.341 e trascritto a Cheti il 03.05.2000 ai nn. 6906/5195 da XXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/4 e da XXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX pe la quota di proprietà pari a 3/4 (*allegati 4 e 7*).

Dai controlli effettuati, non si sono rilevate omissioni fiscali.

Bene 2. con rogito del notaio CAMILLO LITTERIO del 02.06.1999, rep. n. 103.101 e trascritto a Cheti il 30.06.1999 ai nn. 9886/7395 da XXXXX XXXXXXXX nata a



Xxxxxx il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà piena.

A Xxxxx Xxxxxx l'immobile era pervenuto per atto del notaio Sebastiano Filippo Di Virgilio in data 03.09.1972 rep. 29.914 e registrato a Vasto il 20.09.1972 e trascritto a Chieti il 10.10.1972 ai nn. 14510/12827 (*allegati 4 e 8*).

BENE 2. MANCANZA DI CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Dall'ispezione ipotecaria ventennale si riscontra una carenza nella continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. L'atto di compravendita del 02/06/1999 - Rep. 103101 a rogito del notaio dott. Litterio Camillo, ha trasferito il bene come *Piena Proprietà*; tuttavia, in tale sede non risulta trascritto l'atto di affrancazione del livello precedentemente gravante sull'immobile in favore del Comune di Pollutri. Tale omissione è confermata dall'annotazione catastale "PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE".

In data 04/02/2026 la sottoscritta ha inviato all'ufficio tecnico e del patrimonio del Comune di Pollutri, un'istanza di "Verifica Sussistenza Diritti di Livello, Censi o Enfitèusi" via pec con prot. n. 576 _ come meglio descritto nel **quesito 7**

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:

BENE 1.

N.C.E.U. COMUNE DI CASALBORDINO FG 8 P.LLA 10 SUB 7

N.C.T. COMUNE DI CASALBORDINO FG 8 P.LLA 10 (allegato 9)

- L'impianto meccanografico alla data del 10/08/1971 riporta i seguenti dati identificativi dell'immobile:
- Comune di Casalbordino (E372) Fg. 8, P.la 10
- Con *Riserva*: 2 Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

Gli intestatari dell'immobile risultano:

- XXX XXXXX XXXXX; Fu XXXXXX nata a XXXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxx dall'impianto al 08/04/1955 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto: Comproprietario

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

- XXXX XXXXXX; Fu XXXXXX nata a XXXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxx dall'impianto al 08/04/1955 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto: Comproprietario

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

- XXXX XXXXXX; Fu XXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxx dall'impianto al 08/04/1955 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto: Comproprietario

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

- XXXX XXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX; nato a XXXXXXXX (CH) il 14/06/1920 dall'impianto al 08/04/1955 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto: Comproprietario

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

- XXXX XXXXXX; Fu XXXX XXXXXXXXXX dall'impianto al 08/04/1955 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto: Comproprietario

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

- In data 08/04/1955 con VERBALE del Pubblico UFFICIALE-PRETURA sede Casalbordino (CH) repertorio n. 163 _UR sede Vasto registrazione n.563 registrato in data 23/04/1955 – voltura n. 10577 in atti dal 02.01.1978

il bene risulta intestato a:



- XXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx CF: XXXXXXXXXX;

proprietà

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

I dati identificativi e di classamento sono i seguenti:

- Comune di Casalbordino (B865) Fg. 8, P.III 10 - Redditi: Dominicale € 24,71
£ 47.840 - Agrario € 12,35 £ 23.920 - Qualità Semin Irrig, classe 02 -
Superficie mq 3.680

- Con FRAZIONAMENTO del 11/08/1980 in atti dal 10/08/1995 (n. 6927.1/1980)

I dati identificativi e di classamento risultano:

- Comune di Casalbordino (B865) Fg. 8, P.III 10 - Redditi: Dominicale € 22,09
£ 42.770 - Agrario € 11,04 £ 21.385 - Qualità Semin Irrig, classe 02 -
Superficie mq 3.290

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

Gli intestatari dell'immobile sono invariati.

- In data 17/09/1990 con atto del Pubblico Ufficiale NOTAIO Marincola Cavallo sede Cupello (CH) avviene la COMPRAVENDITA repertorio n. 4482 _ sede Vasto registrazione Volume 237 n. 2500 registrato in data 06/10/1980 – n. 7333.1/1980 in atti dal 10/08/1995

il bene risulta intestato a:

- XXXX XXXXXXXXXX NATA A XXXXXX (CH) IL XX.XX.XXXXX C.F. XXXXXXXXXX;

proprietà

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

- In data 30/03/1990 è stato costituito il TIPO MAPPALE in atti dal 20/11/2000 (n. 173/B.1/1190) per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 8, P.III 10, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Ente Urbano* - Superficie mq 2.440

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

il bene risulta intestato a:

- XXXX XXXXXXXXXX NATA A XXXXXX (CH) IL XX.XX.XXXXX C.F. XXXXXXXXXX;

proprietà



→ Dall'esame della visura storica, si rileva l'apposizione della "Riserva 2", motivata da discordanze formali tra i soggetti intestatari citati nell'atto traslativo e quelli risultanti in banca dati catastale. Tuttavia, tale annotazione riveste carattere puramente censuario/soggettivo e non inficia la validità della p.lla 10 nella sua configurazione fisica. La stabilità grafica del cespite, conforme all'impianto originario e priva di variazioni geometriche nel tempo, conferma che l'errore che ha originato la riserva è di natura documentale e non incide sull'identificazione univoca del bene.

Si allega la planimetria originale d'impianto del comune di Casalbordino allegato 10

N.C.E.U. COMUNE DI CASALBORDINO FG 8 P.LLA 10 SUB 7 (allegato 11)

- In data 28.02.1983 è stata costituita la particella_in atti dal 08.10.1993 n. 558.1/1983 che ha portato ai seguenti dati di classamento e identificativi
 - Comune di CASALBORDINO (B865) Fg. 8, P.la 10 sub 7 – Categoria C/6 – classe 4 consistenza 70 mq rendita £ 700
 - Contrada Termine – piano Terra

La situazione degli intestatari è la seguente:

- XXXX XXXXXX; XXX XX XXX NATX A XXXXXX (CH) IL XX.XX.XXXXXX
proprietà 1/1
- Con atto di COMPRAVENDITA del notaio Di Virgilio sede di Scerni (CH) rep. n. 11302 – UR sede Vasto (CH) registrazione n. 2034 registrato in data 20/07/1983 Compravendita voltura n. 2652.2/1983 in atti dal 07/03/1995 che ha portato ai seguenti intestatari:
 - XXXX XXXXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX (xx) il XX.XX.XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX
Diritto: da verificare in regime di comunione legale
 - XXXXXXXX XXXX natx a XXXXXX (xx) il XX.XX.XXXXXX
Diritto: da verificare in regime di comunione legale

L'immobile ha mantenuto invariati i dati identificativi e di classamento:

- Comune di CASALBORDINO (B865) Fg. 8, P.la 10 sub 7 – Categoria C/6 – classe 4 consistenza 70 mq rendita £ 700
- Contrada Termine – piano Terra
- In data 01/01/1992 in seguito alla VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO i dati relativi all'immobile sono i seguenti:
 - Comune di CASALBORDINO (B865) Fg. 8, P.la 10 sub 7 – Categoria C/6 – classe 4 consistenza 70 mq rendita £ 420.000
 - Contrada Termine – piano Terra



La situazione degli intestatari rimane invariata.

- In data 30/09/1993 in seguito alla VARIAZIONE DI DESTINAZIONE LA GARAGE A LOCALE COMMERCIALE (N. 837/B.1/1193) i dati relativi all'immobile sono i seguenti:
 - Comune di CASALBORDINO (B865) Fg. 8, P.lla 10 sub 7 – Categoria C/1 – classe 5 consistenza 58 mq rendita £ 2.140.200 - € 1.105,32
Contrada Termine – piano Terra

La situazione degli intestatari rimane invariata.

- Per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 14/10/1994 – UR sede di Vasto registrazione Volume 524 n. 67 registrato in data 12/04/1995 succ. Menna Sebastiano – voltura n. 2239.1/1995 pratica n. 84620 in atti dal 04/04/2000
I dati relativi all'immobile sono i seguenti:
 - Comune di CASALBORDINO (B865) Fg. 8, P.lla 10 sub 7 – Categoria C/1 – classe 5 consistenza 58 mq rendita £ 2.140.200 - € 1.105,32
Contrada Termine – piano Terra

La situazione degli intestatari diviene:

- XXXXX XXXXXX natx in XXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx CF XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/4
- XXXX XXXXXX natx in XXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx
proprietà 3/4

- Per ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/04/2000 – UR sede di Vasto registrazione n. 682 registrato in data 21/04/2000 per notaio Litterio Camillo sede di Vasto (CH) compravendita voltura n. 117858.1/2000 - pratica n. 119270 in atti dal 22/05/2000
I dati relativi all'immobile sono i seguenti:
 - Comune di CASALBORDINO (B865) Fg. 8, P.lla 10 sub 7 – Categoria C/1 – classe 5 consistenza 58 mq rendita £ 2.140.200 - € 1.105,32
Contrada Termine – piano Terra

La situazione degli intestatari diviene:

- XXXXX XXXXXXXX natx a XXXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxxx CF XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

- In seguito all'inserimento dei DATI DI SUPERFICIE in riferimento alla planimetria presentata il 30/09/1993 prot n. 837B l'immobile ha acquisito i seguenti dati di superficie: totale mq 60 per cui l'immobile risponde ai seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di CASALBORDINO (B865) Fg. 8, P.lla 10 sub 7 – Categoria C/1 – classe 5 consistenza 58 mq _ sup totale 60 mq - rendita £ 2.140.200 - € 1.105,32
 - Contrada Termine – piano Terra
Gli intestatari non sono variati.



- In data 18/02/2025 per la VARIAZIONE TOPONOMASTICA con pratica n. CH0024956 in atti dal 18/02/2025 (n. 24956.1/2025)
L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:
 - Comune di CASALBORDINO (B865) Fg. 8, P.IIIa 10 sub 7 – Categoria C/1 – classe 5 consistenza 58 mq rendita £ 2.140.200 - € 1.105,32
Via Vittorio Bachelet n. 372 – piano Terra
Gli intestatari non sono variati.

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

*Comune di Casalbordino (B865) Fg. 8, P.IIIa 10 sub 7 _ Rendita € 1.105,32 –
Cat. C/1 – Classe 5 – Consistenza 58 mq _ Superficie Totale mq 60
Via Vittorio Bachelet n. 372 Piano T*

Il bene è intestato a:

XXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX
natx a XXXXXXXX il xx.xx.xxxxx - residente in XXXXXX (XX) in C.xx XXXX XXXX n. x
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

BENE 2.

N.C.T. COMUNE DI POLLUTRI FG 7 P.IIIA 88 (allegato 12)

- L'impianto meccanografico alla data del 21/04/1975 riporta i seguenti dati identificativi e di classamento dell'immobile:
 - Comune di Pollutri (G799) Fg. 7, P.IIIa 88 - Redditi: Dominicale € 24,36
£ 47.175 - Agrario € 22,93 £ 44.400 - Qualità Semin Arbor, classe 03 -
Superficie mq 5.550

Gli intestatari dell'immobile risultano:

- XXXXX XXXX natx a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXX
dall'impianto al 03/09/1972 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto: Livellario
- XXXXX XXXXXXXX natx a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxxx C.F. XXXXXXXXXXXX
dall'impianto al 03/09/1972 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto: Usufruttuario parziale di livello
- COMUNE DI POLLUTRI sede in Pollutri (CH) dall'impianto al 02/06/1999
Diritto: Diritto del Concedente

- Per ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/09/1972 – UR sede di Vasto registrazione n. 1581 registrato in data 20/09/1972 per notaio Di Virgilio sede di Casalbordino (CH) rep. 29914 _ voltura n. 29480 in atti dal 17/07/1981
I dati relativi all'immobile sono i seguenti:
 - Comune di Pollutri (G799) Fg. 7, P.IIIa 88 - Redditi: Dominicale € 24,36
£ 47.175 - Agrario € 22,93 £ 44.400 - Qualità Semin Arbor, classe 03 -
Superficie mq 5.550



La situazione degli intestatari diviene:

- XXXXX XXXX; xxx XXXXXXX natx a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx CF XXXXXXXXXX
Diritto: Livellario

- Per ATTO del 02/06/1999 – UR sede di Vasto per notaio Litterio Camillo sede di Vasto (CH) rep. 103101 _ trascrizione n. 7395.1/1999 in atti dal 30/06/1999

I dati relativi all'immobile sono i seguenti:

- Comune di Pollutri (G799) Fg. 7, P.lla 88 - Redditi: Dominicale € 24,36 £ 47.175 - Agrario € 22,93 £ 44.400 - Qualità Semin Arbor, classe 03 - Superficie mq 5.550

La situazione degli intestatari diviene:

- XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxxx CF XXXXXXXXXXXXXXXX
Diritto: proprietà 1/1

→ Con l'ATTO del 02/06/1999 in atti dal 30/06/1999 n. 7395.1/1999 è stata inserita
"Annotazione di immobile: *passaggi intermedi da esaminare*"

- Con la TABELLA DI VARIAZIONE del 05/09/2000 pratica n. 334428 in atti dal 28/11/2001 come da MOD. 26 (n. 227639.1/2000)

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

- Comune di Pollutri (G799) Fg. 7, P.lla 88 - Redditi: Dominicale € 68,79 £ 133.200 - Agrario € 35,83 £ 69.375 - Qualità Vigneto, classe 01 - Superficie mq 5.550

Gli intestatari non sono variati.

Annotazione di immobile: *passaggi intermedi da esaminare*

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

Comune di Pollutri (G799) Fg. 7, P.lla 88 c.da Quercia Grossa
Rendita Dominicale € 68,79 £ 133.200 e Rendita Agraria € 35,83 £ 69.375
Classe 1 – Consistenza 5.550 mq _ qualità vigneto
Annotazione di immobile: *passaggi intermedi da esaminare*

Il bene è intestato a:

XXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
natx a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx - residente in XXXXX (xx) in C.xx Xxxx Xxxx n. x
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 rispondente al Bene 1. con la corrente PLANIMETRIA CATASTALE è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi (oggetto di relazione al G.E. in *allegato 2a*).

A seguito della presentazione della pratica DOCFA (prot. n. CH 19887 del 16/02/2026), si è ottenuto il necessario riallineamento documentale, rendendo la planimetria catastale coerente con la reale configurazione dei luoghi rilevata in sede di sopralluogo _ *allegato 13*.

Nota:

- Lo stato dei luoghi presenta sullo spazio antistante l'ingresso della gelateria un gazebo amovibile con struttura in metallo e copertura morbida in pvc di dimensioni di circa mt 6,00 x 6,00 che necessita dei seguenti approfondimenti.
- Un gazebo di circa 36 mq adibito ad attività commerciale di un bar-gelateria, non è più considerato un semplice arredo, ma una struttura rilevante ai fini catastali ed edilizi. Poiché il gazebo amplia la superficie utile dell'attività per il servizio ai clienti, esso contribuisce a determinare la capacità reddituale dell'immobile. Questo comporta una variazione della rendita catastale.
- Anche se la struttura è tecnicamente amovibile, la struttura ha una stabilità funzionale, poiché l'uso continuativo legato all'attività d'impresa, la qualifica come nuova costruzione o ampliamento, che ha reso necessario il titolo abilitativo (*cfr. quesito 5*) e il conseguente aggiornamento della planimetria tramite DOCFA.
- Il fronte del fabbricato è posto a confine della linea demaniale (riportato come confine della particella nell'elaborato planimetrico) *allegato 14*.



In data 27/05/2019 presso la Capitaneria di Porto di Ortona, sono stati approvati gli elaborati tecnici, a firma e progetto del comune di Casalbordino, per delimitazione con esclusione di zone dal demanio marittimo, ex artt. 32 e 35 Cod. Nav. che porta la linea del demanio oltre la strada e il marciapiede lato mare: tale situazione porta il confine demaniale al muro che divide la spiaggia dalle opere di urbanizzazione intese come strade e marciapiedi. Ad oggi non è stato approvato il decreto di sdemanializzazione e dunque vige la linea indicata nell'*allegato 15*.

dunque

- L'insistenza del manufatto su suolo demaniale preclude la possibilità di aggiornamento delle planimetrie catastali.
- Il gazebo non fa parte della planimetria del locale, ma va inteso come unità a sé stante su suolo demaniale.

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 Casalbordino, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie (*allegato 16*):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 411/1980 pratica edilizia n. 2489 rilasciata a XXXX XXXX XXXX relativa alla costruzione di n. 3 Palazzine plurifamiliari in località Termini;
- CONCESSIONE EDILIZIA in variante alla CE 411/1980 rilasciata a XXXX XXXXXX - XXXX XXXX XXXX in data 10/04/1980;



- o LICENZA D'USO EDILIZIA del 18/05/1963 a firma della Prefettura di Chieti;
- o AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ N. 272 DEL 06/05/1983 rilasciata a XXXX XXXX XXXX;
- o CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA _AI SENSI DELLA L. 47/1985_ N. 3745 DEL 06.05.1996 _PRATICA N. 367 DEL 07/06/1986 rilasciata a XXXXX XXXXXXXX IL XX.XX.XXXXX per "variazione d'uso da garage ad attività commerciale di bar/gelateria;
- o DIA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ PROT. 6401 DEL 27/04/2001 pratica n. 29/2001 presentata da XXXXX XXXXXXXX per "Manutenzione straordinaria";
- o DIA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ PROT. 1262 DEL 24/01/2002 presentata da XXXXX XXXXXXXX per "Demolizione e Rifacimento tramezzatura interna e rifacimento servizio igienico interno".

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.



Bene 1. Dal confronto dello stato dei luoghi con la corrispondente documentazione dei progetti approvati sono state riscontrate difformità.

Per ciò che riguarda lo stato dei luoghi all'interno dell'immobile è stata rilevata una diversa distribuzione interna nel retrobottega e nella superficie dei bagni sanabile con pratica edilizia di CILA a Sanatoria *art 6 bis del DPR 380/2001*.

La variazione di cui sopra preclude anche la presentazione di S.C. di Agibilità

- C.I.L.A. Tardiva *art. 6 bis D.P.R. 380/01*
 - diritti amministrativi - comune di Casalbordino €. 70,00
 - Spese Tecniche €. 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 – SUAP comune di Casalbordino €. 150,00
 - Spese Tecniche €. 1.500,00 oltre IVA e Cassa come per legge (€. 403,20)

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.

Bene 1. Dalle ricerche effettuate e dalla consultazione del P.R.G. per la particella catastale su cui insiste il bene nel comune di Casalbordino non si è rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici (*allegato 17*).

Bene 2. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio si riferisce quanto segue:



- Dall'analisi storica dei titoli e della visura catastale, l'immobile risulta originariamente gravato da diritto di livello (enfiteusi) in favore del Comune di Pollutri _Concedente.

La persistenza di tale gravame è desumibile dallo stato di mancato allineamento della ditta catastale e dalla presenza dell'annotazione "passaggi intermedi da esaminare", che segnalano l'assenza di titoli idonei a comprovare l'estinzione del diritto o la regolare continuità delle trascrizioni.

- Ad oggi non risulta registrato in Catasto un formale atto di affrancazione. Sebbene l'atto di provenienza del 1999 qualifichi il diritto come "Piena Proprietà", non è stato reperito il titolo autorizzativo (delibera o atto pubblico) che giustifichi l'estinzione del dominio diretto del Comune.
- Presso la Conservatoria dei RR.II., non si rinviene la trascrizione di un atto di affrancazione a favore del debitore o dei suoi danti causa, determinando una frattura nella serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. (*allegato 8*).
- Allo stato attuale, il diritto del debitore pignorato, sebbene esercitato come proprietà piena dal 1999, deriva da un titolo che non ha formalmente perfezionato l'estinzione dell'onere livellare. Pertanto, sussiste il rischio che il Comune possa ancora vantare il dominio diretto sul bene.

Dopo aver studiato la situazione in catasto e presso la conservatoria, in data 04/02/2026 la sottoscritta ha inviato all'ufficio tecnico e del patrimonio del Comune di Pollutri, un'istanza di "Verifica Sussistenza Diritti di Livello, Censi o Enfiteusi" via pec con prot. n. 576 cui è seguito riscontro del 06.02.2026 (*allegato 18*) che in modo esaustivo ha inquadrato modi e tempi per la regolarizzazione del bene risultante quotizzato già legittimato nel possesso con il peso della sola Affrancazione del Canone e risulta attivo il diritto del Canone enfiteutico in favore dell'ente.



Al fine di garantire la piena proprietà e la libera commerciabilità del bene, si rende necessario procedere alla regolarizzazione del titolo.

In particolare per estinguere il diritto occorre inoltrare apposita richiesta di affrancazione da parte dell'intestatario catastale con indicate le generalità e lo stato civile, completa di documento di riconoscimento in corso di validità codice fiscale atto notarile di provenienza visura e mappa catastale successivamente verrà stipulato un contratto di affrancazione per tramite segretario comunale previo il versamento di € 444,00 a titolo di affrancazione_ € 79,92 a titolo di saldo canone_ € 18,00 a titolo di diritti di rogito per un totale di € 541,92 oltre marca da bollo € 16,00 per il certificato di destinazione urbanistica.

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.

Bene 1. Il bene appartiene alla palazzina A del complesso residenziale denominato "Mare Blu", un supercondominio di tre palazzine.

Le spese ordinarie per la gestione dell'immobile, all'interno del supercondominio, ammontano mediamente a € 420/anno.

Risultano ad oggi insolute le rate relative all'esercizio ordinario degli anni: 2023/24 per € 489,38; 2024/25 per € 415,40; € 2025/26 per € 414,38 _

Totale insoluti € 1.319,16

È in corso un contenzioso con i proprietari del terreno posteriore alle palazzine, dal lato della ferrovia in cui si sta cercando di trovare una soluzione attraverso una mediazione civile.



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:

- Negozi- Botteghe

N.C.E.U. Comune di Casalbordino (CH) Fg. 8 P.lla 10 sub 7

- Terreno

N.C.T. Comune di Pollutri (CH) Fg. 7 P.lla 88

sono risultati appartenere a

XXXXX XXXXXXXX

nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx

Cod Fisc XXXXXXXXXXXXX

residente a XXXXXX (XX) in Xxx XXXX XXXX n. x

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 4, 5, 6, 7, 8*):



- *Negozi-Botteghe _ via Vittorio Bachelet n. 372 - piano terra*
N.C.E.U. Comune di Casalbordino (CH) Fg. 8 P.IIIa 10 sub 7
- *Terreno _ c.da Quercia Grossa-via Filicheri*
N.C.T. Comune di Pollutri (CH) Fg. 7 P.IIIa 88

In capo a

XXXXX XXXXXXXX

nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx

Cod Fisc XXXXXXXXXXXXX

residente a XXXXXX (XX) in Xxx Xxxx Xxxx n. x

proprietà 1/1

- 1. Decreto Ingiuntivo N. 54/2025** del **18.02.2025** *decreto ingiuntivo* R.G. N. 65/2025_ N. rep 74/25 da Tribunale di Lanciano sede di Lanciano *a favore di* DUE EMME S.R.L. sede di San Vito Chietino C.F. 01830860696 *contro*
- XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXX
(Decreto Ingiuntivo Tribunale di Lanciano del 18.02.2025 Rep. n. 74)
Somme da pagare al ricorrente di cui al ricorso € 10.731,84 Totale
- **Atto di Precetto in Rinnovazione** del 26.05.2025 notificato in pari data. Somma totale da pagare pari a € 11.625,07

2. Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 12 del 05.08.2025 - Registro Generale n. 15359 - Registro Particolare n. 12149 a favore della società* DUE EMME S.R.L. sede in San Vito Chietino (CH), Cod. Fisc. 01830860696
Pignoramento derivante da **Atto Giudiziario** del Tribunale di Vasto del 18/06/2025 Rep. n. 659 *a favore della società* DUE EMME S.R.L. sede in San Vito Chietino (CH), Cod. Fisc. 01830860696 *contro* XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXX



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 ed utilizzati dal signor Xxxxx
Xxxxxxxx.

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



LOTTO UNO

Unità immobiliare situata nel Comune di CASALBORDINO, via VITTORIO BACHELET n. 372:

Negozi-Botteghe _ riportato al N.C.E.U. al Fg. 8 – P.lla n. 10 sub. n. 7 - CAT. C/1 - Classe 5 - Consistenza 58 m²- Superficie Catastale Totale m² 60 - Rendita €. 1.105,32 – via Vittorio Bachelet n. 372 – Piano Terra

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **DECRETO INGIUNTIVO N. 54/2025 del 18.02.2025_decreto ingiuntivo R.G. N. 65/2025_** N. rep 74/25 da Tribunale di Lanciano sede di Lanciano *a favore di* DUE EMME S.R.L. sede di San Vito Chietino C.F. 01830860696
 - Decreto Ingiuntivo Tribunale di Lanciano del 18.02.2025 Rep. n. 74/2025 *nei confronti di* XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXXXX
Somme da pagare al ricorrente di cui al ricorso € 10.731,84 Totale
 - **Atto di Precetto in Rinnovazione** del 26.05.2025 notificato in pari data. Somma totale da pagare pari a € 11.625,07
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 12 del 05.08.2025 - Registro Generale n. 15359 - Registro Particolare n. 12149 a favore della società* DUE EMME S.R.L. sede in San Vito Chietino (CH), Cod. Fisc. 01830860696
 - Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 18/06/2025 Rep. n. 659 *a favore della società* DUE EMME S.R.L. sede in San Vito Chietino (CH), Cod. Fisc. 01830860696 *contro* XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (xx) il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO DUE

Unità immobiliare situata nel Comune di POLLUTRI, c.da Quercia Grossa – via Filichieri:

Terreno riportato al N.C.T. al Fg. 7 – P.lla n. 88 - Classe 1 – Qualità vigneto - Superficie Catastale: Totale m² 5.550 - Rendita Dominicale €. 68,79 Rendita Agraria € 35,83



ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- *DECRETO INGIUNTIVO N. 54/2025 del 18.02.2025_decreto ingiuntivo R.G. N. 65/2025_ N. rep 74/25 da Tribunale di Lanciano sede di Lanciano a favore di DUE EMME S.R.L. sede di San Vito Chietino C.F. 01830860696*
 - *Decreto Ingiuntivo Tribunale di Lanciano del 18.02.2025 Rep. n. 74/2025 nei confronti di XXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXXXX*
Somme da pagare al ricorrente di cui al ricorso € 10.731,84 Totale
 - **Atto di Precetto in Rinnovazione** del 26.05.2025 notificato in pari data. Somma totale da pagare pari a € 11.625,07
- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 12 del 05.08.2025 - Registro Generale n. 15359 - Registro Particolare n. 12149 a favore della società DUE EMME S.R.L. sede in San Vito Chietino (CH), Cod. Fisc. 01830860696*
 - *Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 18/06/2025 Rep. n. 659 a favore della società DUE EMME S.R.L. sede in San Vito Chietino (CH), Cod. Fisc. 01830860696 contro XXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (xx) il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX*



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 Cm* 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

NEGOZIO-BOTTEGA
PIANO TERRA

COMUNE DI CASALBORDINO
VIA VITTORIO BACHELET N. 372

N.C.E.U. FG. 8
P.LLA N. 10
SUB. N. 7



LOTTO UNO

Negozio-Bottega al Piano Terra in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Casalbordino, via Vittorio Bachelet n. 372

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

- *Fg. 8 – P.lla n. 10 sub. n. 7 - CAT. C/1 - Classe 5 - Consistenza 58 m² – Superficie Catastale Totale m² 60 - Rendita €. 1.105,32*

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un locale a vocazione commerciale _ categoria catastale corrispondente a NEGOZIO-BOTTEGA _ in uso di *Bar Gelateria* al piano terra di un complesso residenziale formato da tre palazzine, un supercondominio denominato “Mare Blu”, individuato al civico 372 di via Vittorio Bachelet, la via del lungomare sud di Casalbordino, in zona turistica ad alto passaggio estivo vicino alla costa dei Trabocchi (*allegato 19*).

Il fabbricato cui appartiene l’immobile insiste su un’area direttamente confinante con il demanio marittimo; dunque, rientra in area vincolata ai sensi del Codice dei Beni Culturali, zona D del P.P.R. *Piano Paesaggistico Regionale* (*allegato 17*).

Il lotto ha una buona posizione ad angolo e accesso diretto carrabile e pedonale da via Vittorio Bachelet.

Sotto il profilo architettonico, l’immobile presenta linee essenziali e finiture di tipo civile ordinario in buono stato. Il corpo di fabbrica si eleva per tre piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto. I prospetti, rifiniti con intonaco di tonalità bianco panna, sono caratterizzati dalla presenza di balconate prevalentemente continue che si sviluppano lungo gran parte del perimetro dell’edificio.

Il LOCALE è agevolmente accessibile dalla strada da cui è separato da un marciapiede e da un’area antistante che rappresenta un luogo di sosta e di consumazione per l’attività con la copertura di un gazebo a struttura metallica ancorato a terra.



Il piano calpestabile del locale è a quota inferiore rispetto al piano del marciapiede e vi si accede attraverso tre gradini per un dislivello di circa 45 cm. L'infilso esterno è costituito da una porta semplice in quattro sezioni in alluminio color bronzo con pannelli opachi color panna. È presente un'illuminazione esterna del locale costituita da due fari appoggiati alla muratura del fabbricato, alla quota sottostante dell'intradosso del gazebo. Stessa tipologia d'infilso possiede la chiusura dell'ingresso di servizio laterale, mentre le due finestre sono protette da tapparelle in pvc e grate in alluminio.

L'unità immobiliare presenta finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate. Lungo la parete di confine è stata installata una controparete in cartongesso, finalizzata al risanamento estetico e alla protezione da fenomeni di umidità di risalita.

Il sistema di illuminazione è integrato in una veletta perimetrale in cartongesso (controsoffitto di bordo) tramite faretti incassati, integrati da corpi illuminanti a sospensione nella parte centrale del soffitto.

L'immobile, di pianta rettangolare, risulta completamente allestito e dotato delle attrezzature funzionali all'attività di bar-gelateria. I servizi igienici, composti da antibagno e bagno, sono posti a una quota superiore rispetto al locale principale; al medesimo livello si sviluppa il retrobottega, un ambiente unico dotato di aereo-illuminazione naturale (finestra) e accesso diretto all'esterno.

Le reti impiantistiche (idrica, elettrica e gas) risultano regolarmente allacciate.

L'immobile presenta altezze interne variabili e una superficie utile totale di circa 64,00 mq (precisamente 63,85 mq), così ripartita:

Vano somministrazione: 36,75 mq — h 2,80 m

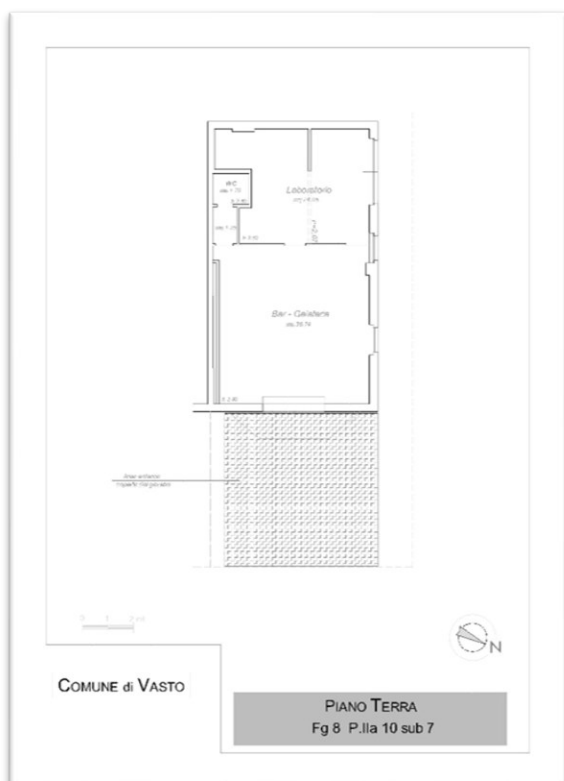
Servizi (antibagno e bagno): 3,05 mq — h 2,50 m

Retrobottega: 24,05 mq — h 2,50 m

Completa la proprietà un'area esterna pavimentata di circa 36 mq, adibita a dehors con sovrastante gazebo (*allegato 20*).



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



∴ 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 6901526000588480 che lo ha inserito in classe energetica D in data 23.02.2036 con una validità di dieci anni salvo interventi volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (allegato 30).

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Il fabbricato è in buono stato poiché di recente è stato oggetto di una ristrutturazione e lo stato conservativo dell'immobile oggetto di procedura 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)

L'immobile presenta difformità nella distribuzione interna rispetto ai titoli abilitativi depositati. Al fine di ripristinare la conformità urbanistica, si rende necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria (tardiva) e della successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

∴ **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: ottime



- efficienza dell'ubicazione: ottima
- caratteristiche microclimatiche: ottime.

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 2025 - Semestre 1*

Provincia: Chieti, Comune: Casalbordino

Fascia/Zona OMI: E1 / Fascia Litoranea

Codice di zona *E1*

Tipologia prevalente *Abitazioni di tipo Civile*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate - OMI, il valore unitario per i *Negozi* 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	
NEGOZI	NORMALE	600	1200	L	3,4	6,8	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		
Lontani	0,00	
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		
Ristrutturato (non necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 20 anni)	+ 3,00	
FINITURE		
Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PERTINENZE COMUNI		
Normali	0,00	
PROSPICIENZA		
Di Pregio	+ 0,20	
SICUREZZA		
Normale	0,00	
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE <i>dell'Unità</i>		
LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Normale	0,00	
FINITURE		
Economiche		-1,00
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
VISTA ESTERNA		
Di Pregio	+ 1,00	



Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 0,90%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 26,80%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* 0,00%

Nel complesso si ottiene:

$$\mathbf{Cm} = \text{coefficiente globale di merito: } + 0,90\% - 26,80\% + 0,00\% = \mathbf{- 25,90\%}$$

· ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO

Nonostante le criticità sistemiche del comparto immobiliare derivanti dal contesto macroeconomico, l'immobile in oggetto conserva un elevato valore di mercato in virtù della sua peculiare ubicazione. La prossimità alla linea di costa ne garantisce un'elevata appetibilità e un potenziale reddituale stagionale che mitigano la flessione della domanda riscontrata nelle aree periferiche.

Tuttavia, l'attuale congiuntura determina un generale irrigidimento delle transazioni. Pertanto, pur restando invariato il valore intrinseco dell'immobile, si rileva una ridotta dinamicità del mercato che potrebbe riflettersi in tempi di vendita più dilatati rispetto all'ordinario.

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 *Negozi*:

- il valore per i *Negozi* si attesta nella fascia che va da un min. di €. 600,00 ad un max. di €. 1.200,00
 - *valore medio per i Negozi* è € 900,00
 - valore considerato € 1.100,00

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

$$- Vu = 1.100,00 \times (1 - 25,90/100) = 815,10 \text{ €/mq arrotondato a } 815,00 \text{ €/mq}$$



Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI INDIRETTE €/mq 815,00

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 *Locale commerciale* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 725,00 ad un massimo di 1.575,00 – *valore medio €/mq 1.150,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari al valore di €/mq. 1.250,00

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:

$$Vu = \text{€/mq } 1.100,00 - 5\% = \text{€/mq } 1.187,50 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 1.187,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI DIRETTE €/mq 1.187,00

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 “*Negozi*” dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e corretto dalle considerazioni dello stato dei luoghi, risulta pari a €/mq 815,00



- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 1.187,00

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 1.001,00 _arrotondato €/mq 1.000,00

Il valore medio di mercato dell’immobile è quantificato in **€/mq 1.000,00 (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

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

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE %
Superficie Residenziale	100 %

Le superfici sono specificate in tabella



PIANO TERRA	H	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF %	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDITA MQ
Locale per somministrazione	2,80	36,75	43,10	100%	43,10
Bagno e antibagno	2,50	3,05	3,80	100%	3,80
Laboratorio- magazzino	2,50	24,05	28,00	100%	28,00
TOTALE		63,85 Arrotondato a 64,00	74,90		74,90 Arrotondato a 75,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE 64,00 TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE DI VENDITA MQ 75,00					

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

- per il bene di riferimento il valore stimato al mq è di € 1.000,00

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 *Locale commerciale* costituente il lotto oggetto di vendita è così stimato:

INTESTATARI

XXXXX XXXXXXXX
 natx a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx
 Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
 residente a XXXXXXX (XX) in Xxx Xxxx Xxxx n. x
proprietà 1/1



∴ QUOTE PIGNORATE **1/1**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
LOCALE COMMERCIALE	75,00	1.000,00	75.000,00
TOTALE VALORE LOTTO			75.000,00

∴ ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (CFR. QUESITO 6)

- C.I.L.A. TARDIVA *art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i.*
(comprese spese) € 1.338,80
- S.C. DI AGIBILITÀ *art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.*
(comprese spese) € 2.503,20

∴ QUOTE CONDOMINIALI NON PAGATE (CFR. QUESITO 8)

- Quote insolute € 1.319,16

∴ ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

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

TOTALE € 5.490,16

€ 75.000,00 – 5.490,16 = €. 69.509,84 arrotondato a € 69.500,00

LOTTO UNO
PREZZO BASE D'ASTA € 69.500,00

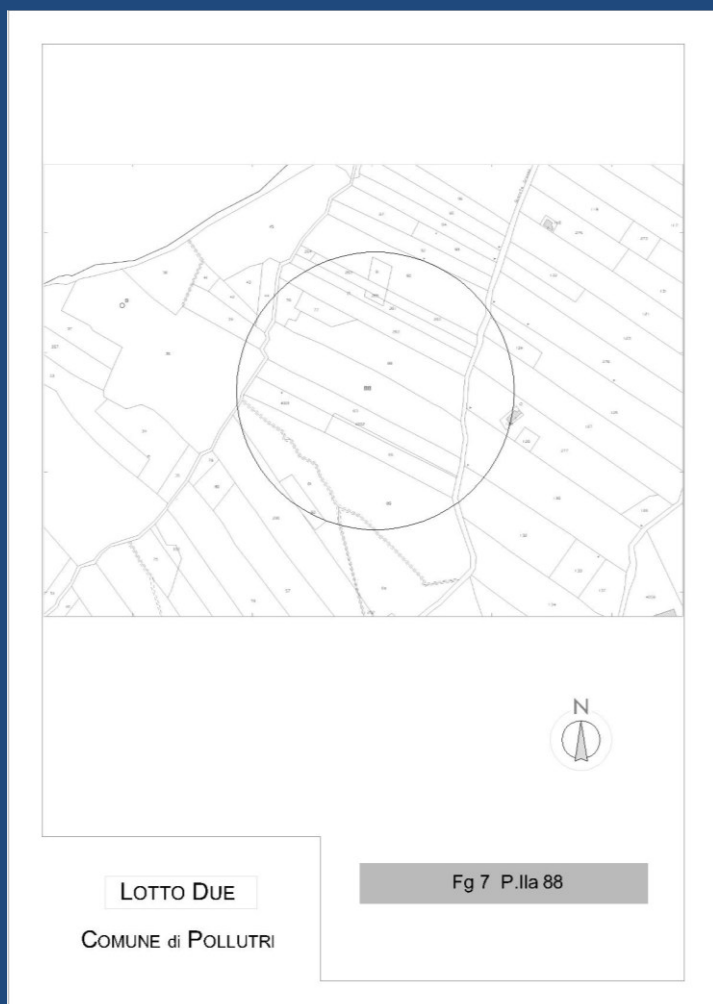


LOTTO DUE

TERRENO

COMUNE DI POLLUTRI
C.DA QUERCIA GROSSA

N.C.E.U. FG. 7
P.LLA N. 88



LOTTO DUE

Terreno in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Pollutri, c.da Quercia Grossa

unità immobiliare riportata al N.C.T.:

- *Fg. 7 – P.lla n. 88 - Classe 1 – Qualità Vigneto – Superficie Catastale Totale m² 5.550 - Rendita Dominicale €. 68,79 Rendita Agraria €. 35,83*

∴ DESCRIZIONE

Il Terreno costituente il lotto di vendita sito in Comune di Pollutri, C.da Quercia Grossa, è servito da una duplice viabilità comunale e dista circa 1,5 km dalla S.P. 154 (*allegato 21*). L'accessibilità al fondo è garantita dalle suddette arterie comunali e da una delle stesse vi si accede tramite un ultimo tratto di strada sterrata, della lunghezza di circa 40 metri, che consente il transito dei mezzi agricoli fino all'ingresso del lotto.

Il terreno presenta un'orografia di tipo collinare e risulta interamente destinato alla coltura di vigneto della tipologia locale a tendone con il vitigno del montepulciano. Si riscontra la piena coerenza tra lo stato di fatto e la qualità colturale riportata negli atti catastali.

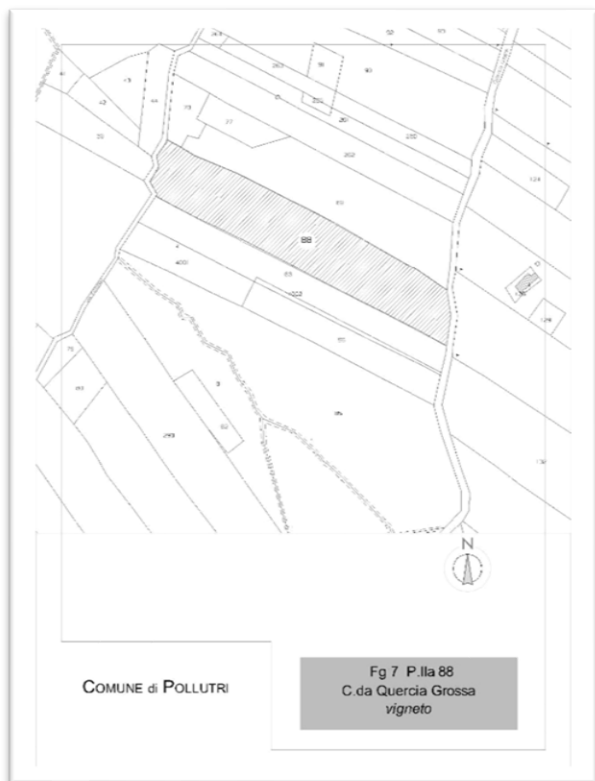
Sotto il profilo della delimitazione fisica, il lotto si attesta, in corrispondenza dei due fronti più brevi, sulle suddette viabilità comunali che ne garantiscono l'accesso. Per i restanti lati, l'appezzamento confina con proprietà di terzi.

La precisa individuazione dei confini e delle coerenze è ulteriormente riscontrabile nell'estratto di mappa catastale, con il quale lo stato dei luoghi trova piena corrispondenza *allegato 22*.

Il lotto ha una superficie catastale di mq 5.550 e allo stato del sopralluogo è risultato curato e coltivato (vigneto di circa 20 anni).

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





∴ CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In merito alla certificazione energetica, si precisa che per l'immobile in oggetto non sussiste l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), trattandosi di terreno privo di volumetria residenziale o commerciale e di impianti di climatizzazione, come previsto dalla normativa vigente.

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato in data 9 ottobre 2025 il terreno è emerso che il terreno è custodito e presenta una buona coltivazione a vigneto (**Allegato Fotografico**).

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



∴ 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'immobile,*
- ✓ *stato di coltivazione,*
- ✓ *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 all'immobile costituente il lotto, poiché sono stati confrontati con documentazioni ufficiali.

Per la stima 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 catastale;
- eventuali *altri fattori* che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'appezzamento di terreno, 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 catastale 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 catastale* dell'immobile *Sc* è stata fornita dalle visure catastali.
- 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.



(ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

- per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto dei *coefficienti correttivi basati sui Criteri Standard di Valutazione (IVS)* per ricondurre la valutazione alle **condizioni reali** dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel fattore di merito sono compresi:
 - Giacitura ed esposizione
 - Accessibilità
 - Forma e Dimensione

.∴ 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: molto buona
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: buone
- efficienza dell'ubicazione: buona
- caratteristiche microclimatiche: molto buone.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Secondo i criteri descritti in precedenza, la stima del valore dell'immobile si articola in quattro fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (*fonti indirette e dirette*);
- determinazione del *coefficiente correttivo* sull'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 – VALORI AGRICOLI MEDI *V.A.M.*

Annualità 2022 _ commissione Provinciale del 22/04/2022

Provincia: Chieti, Comune: POLLUTRI

REGIONE AGRARIA N. 8 _ COLLINE LITORANEE DI VASTO

Per la coltura di *VIGNETO A TENDONE* il Valore Agricolo è pari a €/Ha 32.500
con indicazione del *vigneto* come coltura *più redditizia*

· CRITERI STANDARD DI VALUTAZIONE

La valutazione di un terreno agricolo si basa su criteri intrinseci (Qualità del suolo, fertilità, giacitura, risorse idriche), estrinseci (posizione, viabilità, vicinanza a mercati) e catastali (reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 110-130)

Per tener conto delle caratteristiche distintive del lotto, di seguito viene elaborato un estratto dei criteri di valutazione:

Fattore di Merito	Descrizione del lotto		Impatto sul Valore
CARATTERISTICHE DEL TERRENO <i>INTRINSECHE</i>			
Giacitura	Terreno in pendenza	<i>lieve</i>	- 15 %
Accessibilità	Presenza di strade	<i>si</i>	+ 15 %



Forma e Dimensione	Appezzamento regolare <i>si</i>	+ 10 %
Presenza d'Acqua	Fondamentale per l'agricoltura <i>no</i>	- 10 %
Qualità-natura del Suolo	Capacità produttiva – tipologia di colture possibili	+ 5%
Presenza di colture	Piantagioni già esistenti <i>si</i>	+ 15%
CARATTERISTICHE DEL TERRENO <i>ESTRINSECHE</i>		
Ubicazione	Vicinanza a centri abitati o infrastrutture <i>si</i>	+ 10%
Viabilità	Facilità di accesso da strade principali o provinciali <i>si</i>	+ 15%

Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *Caratteristiche Intrinseche* + 20,00%

- *Caratteristiche Estrinseche* + 25,00%

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: + 45,00%

· CALCOLO DELLE SUPERFICI

Ai fini della presente valutazione, la consistenza dell'immobile è stata determinata esclusivamente sulla base della superficie nominale risultante dai dati catastali _visura per immobile. Si specifica che, per espressa natura dell'incarico e in assenza di specifica disposizione contraria, non sono stati eseguiti rilievi topografici strumentali volti alla verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze planimetriche ufficiali.

Pertanto, la valutazione economica espressa nel presente elaborato deve intendersi riferita alla superficie censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.



È declinata ogni responsabilità per eventuali discrepanze tra la superficie catastale indicata (pari a 5.550 mq) e l'effettiva estensione del fondo se dovessero emergere da successivi rilievi di precisione, i quali esulano dall'oggetto della presente perizia.

· 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.

*VALORE FISCALE*_Si indica innanzitutto il valore **minimo** del lotto che deriva dal Valore Catastale secondo la seguente procedura:

O STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE DA VALORE CATASTALE

La stima dell'immobile derivante da Valore Catastale si ottiene considerando come base il valore dominicale del terreno, aggiungendo la rivalutazione del 25% e poi moltiplicare il valore ottenuto per un coefficiente pari a 130

$$V = € 68,79 \times (1 + 25/100) = € 85,99 \times 130 = € 11.178,375 \text{ arrotondato a } € 11.180,00$$

O STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Per la determinazione del valore si è considerato quello derivante dalla media del valore indicato dall'AGENZIA DELLE ENTRATE_ VALORI AGRICOLI MEDI *V.A.M.*:

- per i *Terreni Agricoli* con coltivazione *Vigneto a Tendone* il valore è di
€/Ha 32.500

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

$$V = 32.500,00 \times (1 + 45,00/100) = 47.125,00 \text{ €/Ha}$$

La superficie del lotto è di mq 5.550 = 0,5550 Ha

Si può quindi assumere per la stima del valore di

$$\text{€/Ha } 47.125,00 \times 0,5550 \text{ Ha} = € 26.154,375 \text{ arrotondato a } € 26.150,00$$

FONTI INDIRETTE € 26.150,00



O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore 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* rilevato dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *Terreni _ vigneto* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/ha 25.000,00 ad un massimo di 35.000,00 – *valore medio €/ha 30.000,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/ha 32.000,00

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 3% ed il 10% 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:

$$V/ha = €/ha 32.000,00 - 5\% = €/ha 30.400,00$$

La superficie del lotto è di mq 5.550 = 0,5550 Ha

Si può quindi assumere per la stima del valore di

$$€/Ha 30.400,00 \times 0,5550 Ha = € 16.872,000 \text{ arrotondato a } € 16.900,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da

FONTI DIRETTE € 16.900,00

O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

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

- il valore per l'immobile identificato nella tipologia di “*Terreno agricolo_vigneto tendone*”, dai dati dell'Agenzia delle Entrate – Valori Agricoli Medi (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a € 26.150,00



- il valore del lotto ottenuta da indagine di mercato per terreni simili, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a € 16.900,00

Per la stima del lotto costituito dall’appezzamento di terreno, si assume la media dei tre valori, che è pari a € 21.525,00 arrotondato a € 21.500,00

Il valore medio di mercato dell’immobile è quantificato in € 21.500,00 (Vu)

· CALCOLO DEL VALORE AL MQ

Di seguito si esibisce il calcolo del valore al mq del lotto di vendita

$$€ 21.500,00 / mq 5.550 = €/mq 3,874$$

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

- **per il bene di riferimento il valore stimato al mq è di € 3,874**

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**

XXXXX XXXXXXXX
 natx a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx
 Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
 residente a XXXXXX (XX) in Xxx XXXX XXXX n. x
proprietà 1/1



∴ QUOTE PIGNORATE **1/1**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
VIGNETO	5.550,00	3,874	21.500,00 arrotondato a 21.500,00
TOTALE VALORE LOTTO			21.500,00

∴ *AFFRANCAZIONE DEL CANONE ENFITEUTICO* (CFR. QUESITO 7)

- Costi complessivi € 557,92

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

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

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

TOTALE € 886,92

€ 21.500,00 – 886,92 = € 20.613,08 arrotondato a € 20.600,00

LOTTO DUE
PREZZO BASE D'ASTA € 20.600,00



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 09.10.2025 e 17.02.2026 (allegato 1a-1b) contenuti negli:

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

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

❖ LOCALE COMMERCIALE IN CASALBORDINO

Via Vittorio Bachelet n. 272 _ piano terra - N.C.E.U. Fg. n. 8 - P.lla n. 10 sub. 7 -
CAT. C/1 - Classe 5 - Consistenza 58 mq – Superficie: Totale mq 60 - Rendita €. 1.105,32

PIANO TERRA: vano unico altezza piano mt. 2,80-2,50

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 64,00

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 75,00

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 **D**.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è utilizzato dall'esecutato.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Non rilevate.

ABUSI EDILIZI

Non rilevati. Irregolarità da sanare.

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 69.500,00 (euro sessantanovemilacinquecento/00)



LOTTO DUE

DESCRIZIONE

❖ TERRENO _ VIGNETO IN AGRO DI POLLUTRI

c.da Quercia Grossa - N.C.T. Fg. n. 7 - P.lla n. 88 - Classe 1 - Rendita dominicale
€. 68,79 Rendita Agraria €. 35,83 – Superficie mq 5.550 – Sono stati rilevati usi
civici quotizzati.

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE CATASTALE mq 5.550

CLASSE ENERGETICA

Suolo urbanisticamente privo di volumetria residua, con esonero da obbligo
Attestato di Prestazione Energetica _A.P.E. per assenza di sistemi di
climatizzazione o involucri edilizi

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Usi civici rilevati.

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 20.600,00 (euro ventimilaseicento/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 19 - 20
Avviso di Vendita:	Allegato 23
Bozza di Ordinanza:	Allegato 24

LOTTO DUE

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico LOTTO 2
Planimetrie:	Allegati 21 - 22
Avviso di Vendita:	Allegato 25
Bozza di Ordinanza:	Allegato 26
Giustificazioni di spese:	Allegato 27

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

La presente relazione di stima, comprensiva di allegati, è stata inviata tramite posta elettronica certificata alla Parte Procedente (*allegato 28*) e alla Parte Debitrice (*allegato 29*) estraendo l'indirizzo dall'indice nazionale degli indirizzi PEC delle imprese e dei professionisti registro pubblico *INI -PEC*.

→ A seguito della notifica di mancata consegna del messaggio PEC all'esecutato, si è provveduto al rinvio della comunicazione tramite Raccomandata 1 con prova di consegna di Poste Italiane (*allegato 29*).



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 dei dati sensibili è depositata nell'allegato 31 _ *allegato a parte

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

In data 29 dicembre ho depositato istanza di proroga di 45 giorni con autorizzazione del 9 gennaio 2026 (allegato 2b).

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

In data 17.11.2025 inoltravo al G.E. istanza per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica _autorizzazione del 20.11.2025 (allegato 2a).

LOTTO UNO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per immobile sito nel comune di
Casalbordino N.C.E.U. Fg. 8 p.lla 10 sub n. 7 _ **CLASSE ENERGETICA D** _
Codice Identificativo Pratica 6901526000588480 valevole fino al 23.02.2036
(allegato 30)



LOTTO DUE

In ordine al quesito riguardante le caratteristiche energetiche, si rileva che il lotto è costituito esclusivamente da un fondo rustico (vigneto). Essendo l'immobile privo di involucro edilizio e di sistemi di riscaldamento/raffrescamento, esso ricade tra le cause di esclusione previste dalla normativa nazionale e regionale in materia di certificazione energetica degli edifici.

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

Bene 1. Il fabbricato cui appartiene 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 68 pagine) si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATI in numero di **31**
- N. **2** ALLEGATI FOTOGRAFICI



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1.	Verbali di Sopralluogo (<i>1a - 1b</i>)
Allegato 2.	Istanze al Giudice (redazione APE e variazione catastale <i>2a</i> e proroga <i>2b</i>)
Allegato 3.	Istanza accesso agli atti comune di Casalbordino “SUE”
Allegato 4.	Certificazione notarile
Allegato 5.	Nota Pignoramento
Allegato 6.	Elenco formalità
Allegato 7.	Ispezione ipotecaria Bene 1
Allegato 8.	Ispezione ipotecaria Bene 2
Allegato 9.	Visura storica immobile N.C.E.T. <i>Fg 8 plla 10</i>
Allegato 10.	Planimetria originale d’impianto comune di Casalbordino
Allegato 11.	Visura storica immobile N.C.E.U. <i>Fg 8 plla 10 sub 7</i>
Allegato 12.	Visura storica immobile N.C.E.T. <i>Fg 7 plla 88</i>
Allegato 13.	Variazione catastale _DOCFA_ <i>Fg 8 plla 10 sub 7</i>
Allegato 14.	Elaborato planimetrico con indicazione della linea demaniale
Allegato 15	Linea demaniale su planimetria
Allegato 16	Pratiche Edilizie
Allegato 17.	Planimetria Usi Civici _ P.R.P. Piano Paesaggistico Regionale
Allegato 18.	Istanza comune di Casalbordino per verifica Usi Civici e Risposta
Allegato 19.	LOTTO UNO
Allegato 20.	Rilievo LOTTO UNO
Allegato 21.	LOTTO DUE
Allegato 22.	Rilievo LOTTO DUE
Allegato 23.	Avviso di Vendita LOTTO UNO
Allegato 24.	Ordinanza Vendita LOTTO UNO
Allegato 25.	Avviso Vendita LOTTO DUE
Allegato 26.	Ordinanza Vendita LOTTO DUE
Allegato 27.	Giustificazioni di spesa
Allegato 28.	Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore



- Allegato 29. Prove avvenuta consegna/ricevimento Debitore
Allegato 30. Attestazione Prestazione Energetica A.P.E. _ Lotto Uno
Allegato 31. Relazione con dati sensibili mascherati* *fascicolo a parte*

Allegato Fotografico _ Lotto Uno

Allegato Fotografico _ Lotto Due

CONCLUSIONI

Tanto si rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata.

La sottoscritta resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento, con la certezza di aver operato con rigore professionale e obiettività nel determinare l'equo valore del bene.

Letto e sottoscritto.

Vasto, 24.02.2026

Il C.T.U.

ARCH. *MARIANNA* CARICHINO

