Ing. Natalia Di Stefano
Via Papa Giovanni XXIII,7. 66050 Fresagrandinaria CH, P.le Smargiassi 10/a, 66054 Vasto CH
C.F.: DSTNTL79H63E372A, P.I. 02306230695
Tel: 0873671508 mobile:3479380447, mail: nataliadistefano@hotmail.com

TRIBUNALE di VASTO

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 34/2024, promossa da **<<...omissis...>>**

Giudice : Dott. Italo Radoccia

C.T.U.: *Ing. Natalia Di Stefano*

Vasto **09.06.2025**

il C.T.U.

Ing. Natalia Di Stefano

Ing. Natalia Di Stefano
Via Papa Giovanni XXIII,7. 66050 Fresagrandinaria CH, P.le Smargiassi 10/a, 66054 Vasto CH
C.F.: DSTNTL79H63E372A, P.I. 02306230695
Tel: 0873671508 mobile:3479380447, mail: nataliadistefano@hotmail.com

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

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

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

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

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

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

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

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

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta CTU si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che le sono stati proposti, dividendo gli immobili oggetto di pignoramento in **1 lotto**:

LOTTO 1: Foglio 37 - particella 1734 – sub 1
Via Francesco Paolo Michetti n. 34, Piano T Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 4 vani;

a) *controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della*

tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

La CTU ha Verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.. Nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, la documentazione è costituita dal verbale di pignoramento immobiliare trascritto ai nn. <<...omissis...>> in data 30/04/2024 e da un certificato notarile del 30/04/2024 a firma del Dott. <<...omissis...>>, <<...omissis...>> . E' stata quindi verificata dalla scrivente la rispondenza dei dati anagrafici del debitore esecutato, dei dati catastali degli immobili pignorati e la completezza degli elementi dei registri immobiliari, che coprono il periodo ventennale precedente la procedura esecutiva in questione.

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.*

La proprietà pignorata, all'atto della trascrizione dell'ipoteca volontaria, era identificata con i seguenti dati:

- **Immobile n.1**: Comune di Vasto:
  Catasto Fabbricati - Foglio 37 - particella 1734 – Sub. 1
  Via Francesco Paolo Michetti n. 34
  Abitazione di tipo popolare A/4 – Classe 2 Consistenza 4 vani;

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari pignorate, dalla data del 17/01/2017 (atto di compravendita in favore dell'esecutato) ad oggi, non ha subito variazioni. Le unità immobiliari risultano quindi così intestate:
<<...omissis...>>

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

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (Certificati ipotecari emessi dall'Agenzia delle Entrate),

risulta che l'esecutato Sig. <<...omissis...>> è proprietario per la quota pari a 1/1 degli immobili.

Nello specifico gli immobili sono pervenuti al Sig. <<...omissis...>> tramite vendita: l'esecutato ha acquistato le porzioni immobiliari oggetto della procedura dalla Sig.ra <<...omissis...>> con atto di compravendita del <<...omissis...>> trascritto a Chieti il <<...omissis...>> RP. <<...omissis...>> Modello Unico n. <<...omissis...>>.

La scrivente ha provveduto, inoltre, alla verifica della serie continua delle trascrizioni, constatando l'esattezza del verbale di pignoramento immobiliare trascritto ai nn. <<...omissis...>> in data <<...omissis...>> e del Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., presente agli atti, del <<...omissis...>> a firma del Dott. <<...omissis...>>, <<...omissis...>>.

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari pignorate, dalla data del 17/01/2017 (atto di compravendita in favore dell'esecutato) ad oggi, non ha subito variazioni. Le unità immobiliari risultano quindi così intestate:

<<...omissis...>>

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.*

Le unità immobiliari, oggetto di trattazione, sono così censite presso il Catasto del Comune di Vasto:

- **Immobile n.1**: Comune di Vasto:
  Catasto Fabbricati - Foglio 37 - particella 1734 – Sub. 1
  Via Francesco Paolo Michetti n. 34
  Abitazione di tipo popolare A/4 – Classe 2 Consistenza 4 vani;

L'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale e non è stata oggetto di variazioni nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.

Lo stato attuale degli immobili non è conforme alle planimetrie catastali, vi sarebbe la necessità di predisporre schede catastali per le variazioni, che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, ma l'immobile è unito ad altra unità.

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

Lo stato attuale degli immobili non è conforme alle planimetrie catastali, vi sarebbe la necessità di predisporre schede catastali per le variazioni, che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, ma l'immobile è unito ad altra unità.

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.

La scrivente, in data 21/10/2024, ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vasto, per accertare se gli immobili oggetto di procedura, nel corso degli anni, sono stati autorizzati e/o oggetto di trasformazioni edilizie autorizzate.

In data 21/03/2025 la scrivente, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vasto prendeva visione delle pratiche richieste.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova a piano terra ed è stato realizzato in data anteriore il 1967.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di Permesso di Costruire C.E. 71/2017 per la realizzazione di una pensilina in legno e variante in sanatoria per opere eseguite in assenza di P.d.C. Le opere riguardavano la fusione di due delle unità immobiliari componenti il fabbricato, l'ampliamento dell'abitazione tramite la chiusura della rampa carrabile, la realizzazione di una tettoia in legno e una diversa distribuzione degli spazi interni. L'ampliamento è stato richiesto in funzione della L.R. 48/2012 (comunemente noto come Piano Casa) ma essendo stato già realizzato non era possibile usufruire della cubatura aggiuntiva in quanto la misura premiante non è applicabile agli immobili soggetti a regime di sanatoria. Per tale motivazione il Permesso di Costruire è stato sottoposto a provvedimento di diniego in data 03/07/2017.

In data 03/07/2017 a seguito di sopralluogo, il Comune di Vasto ha accertato che le opere relative al Permesso di Costruire C.E. 71/2017 (ancora in fase di istruttoria) erano in fase di realizzazione e che i lavori erano stati avviati in mancanza dei provvedimenti amministrativi. I lavori eseguiti riguardavano:

- La tettoia, realizzata senza titolo, in mancanza di deposito sismico e senza rispettare i requisiti di distanza dai confini;
- Opere interne di demolizione dei muri portanti realizzati in mancanza di autorizzazione sismica.

Il Comune di Vasto, rilevati gli abusi, in data 04/07/2017 ha emesso un'ordinanza di sospensione immediata dei lavori.

L'immobile, successivamente, è stato oggetto di Permesso di Costruire C.E. 114/2017 per lavori interni e modifiche prospettiche delle aperture. Nell'istanza il committente proponeva quanto già contenuto nel precedente Permesso di Costruire, rinunciando però alla fusione con il subalterno 7 e la rimozione della tettoia già realizzata, conservando l'ampliamento sulla rampa carrabile e la diversa distribuzione interna. Anche in questo caso la pratica è stata oggetto di diniego, poiché al Comune non è pervenuta la documentazione integrativa richiesta alla committenza.

Successivamente al provvedimento di diniego è stata presentata un'integrazione parziale della documentazione, che tuttavia risultava ancora carente dell'autorizzazione sismica in sanatoria.

In data 07/02/2018 il Comune di Vasto emetteva l'ordinanza n. 58/2018 di ingiunzione di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi.

In data 25/02/2019 il Comune di Vasto ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso la proprietà in merito all'ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi di cui sopra. Durante tale sopralluogo veniva constatato che nessuno degli abusi edilizi era stato ripristinato e si rilevava che

una parete era stata completamente demolita e che gli immobili contrassegnati con il subalterno 1 e il subalterno 7 erano ancora comunicanti. Anche la tettoria risultava ancora esistente.

Durante il sopralluogo venivano rilevate ulteriori difformità riguardanti la demolizione di tutte le tramezzature interne all'unità abitativa.

Con ordinanza di demolizione 293/2020 del 31/07/2020 il Comune ordinava la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi.

Ad oggi, a seguito di sopralluogo della scrivente, la situazione non risulta cambiata rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo del Comune di Vasto, con le opere abusive ancora in essere.

6) *in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;*

Lo stato attuale degli immobili presenta dunque opere abusive, riguardanti la demolizione di un muro portante, la diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche e la realizzazione di una tettoia in legno. Le opere interne e le variazioni prospettiche risultano sanabili, tramite richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria presso il Comune di Vasto e tramite richiesta di Autorizzazione sismica in sanatoria presso gli Uffici del Genio Civile di Chieti. La tettoia, poiché non rispetta le distanze dei confini, va demolita ripristinando così lo stato dei luoghi. L'unità immobiliare risulta ancora comunicante con il subalterno 7 di diversa proprietà, pertanto si rende necessario il ripristino della divisione tra le due unità immobiliari.

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;*

L'immobile in base alle ricerche effettuate presso gli organi competenti, non risulta gravato da censo, livello o uso civico e da alcuna 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*

Ing. Natalia Di Stefano
Via Papa Giovanni XXIII, 7. 66050 Fresagrandinaria CH, P.le Smargiassi 10/a, 66054 Vasto CH
C.F.: DSTNTL79H63E372A, P.I. 02306230695
Tel: 0873671508 mobile:3479380447, mail: nataliadistefano@hotmail.com

Dalle informazioni assunte e da quanto emerge dalla divisione di fatto dei beni è emerso che non vi è alcun condominio e pertanto non vi sono né spese fisse gestionali né tantomeno quelle relative alla manutenzione degli stessi.

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

Dalle schede catastali/ispezioni ipotecarie ultime non risultano comproprietari e pertanto l'immobile oggetto di procedura risulta intestati esclusivamente (proprietà per 1/1) al **Sig.** <<...omissis...>>.

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.*

Gli immobili risultano di proprietà 1/1 di <<...omissis...>> nato a <<...omissis...>> il <<...omissis...>>, codice fiscale: <<...omissis...>> il quale divenne proprietario con atto di compravendita con numero di repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> da <<...omissis...>> nata a <<...omissis...>> il <<...omissis...>>, codice fiscale: <<...omissis...>>.

Nel ventennio antecedente la nota di trascrizione gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del <<...omissis...>> – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. TRASCRIZIONE del <<...omissis...>> - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del <<...omissis...>> - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. TRASCRIZIONE del <<...omissis...>> - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

In data 06/11/2024, con prot. n. 123042 è stato richiesto l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Vasto.

In data 08/11/2024 con prot. n. 123971 l'Ufficio ha accertato, previa ricerca nella Banca dati dell'Anagrafe Tributaria che il <<...omissis...>> non ha registrato alcun contratto di locazione o comodato ancora in corso relativo agli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare, il tutto a firma del Direttore dell'Ufficio Dott.ssa FARICELLI Silvana su delega del Direttore Provinciale DI PASQUALE Marco.

L'immobile, dunque, non risulta occupato da persone diverse dal proprietario.

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.*

L'immobile non è occupato a titolo di locazione.

Si veda l'interpello presso l'Agenzia delle Entrate e sua risposta al punto 11) di questa relazione.

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.*

L'immobile di cui trattasi può essere venduto in n.1 lotto e non necessita di alcun frazionamento catastale.

LOTTO 1: Catasto Fabbricati del Comune di Vasto - Foglio 37 - particella 1734 – Sub. 1
Via Francesco Paolo Michetti n. 34
Abitazione di tipo popolare A/4 – Classe 2 Consistenza 4 vani;

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

Ing. Natalia Di Stefano
Via Papa Giovanni XXIII,7. 66050 Fresagrandinaria CH, P.le Smargiassi 10/a, 66054 Vasto CH
C.F.: DSTNTL79H63E372A, P.I. 02306230695
Tel: 0873671508 mobile:3479380447, mail: nataliadistefano@hotmail.com

Lotto 1

Descrizione

L'immobile fa parte di un fabbricato sito in Via Francesco Paolo Michetti n.34 che si sviluppa su due piani ed è ubicato al piano terra dello stesso. Ha una superficie lorda di 73,00 m^2. Lo stato assentito dell'immobile era diviso in sei vani di cui una cucina, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due stanze. Con dei successivi lavori di natura abusiva sono stati demoliti i tramezzi e parte del muro portante che divideva la cucina con una delle due stanze, per cui allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso in un ampio ambiente unico di 55,80 m^2 e un bagno di 3,50 m^2. L'immobile allo stato attuale presenta tre collegamenti tramite porte interne con il subalterno 7, in cui si sviluppa il resto dell'abitazione. Tale subalterno non è di proprietà dell'esecutato e non è oggetto della precedente procedura.

L'immobile presenta un buono stato di conservazione e delle finiture di discreta qualità. Il pavimento è in gres in tutto le zone dell'abitazione, gli infissi sono in legno con persiane esterne. L'immobile presenta impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e impianto di condizionamento con split. Gli impianti presenti sono a servizio sia del subalterno 1 che del subalterno 7, pertanto al fine del ripristino della divisione dei due immobili andranno ripristinati separatamente.

Identificazione catastale

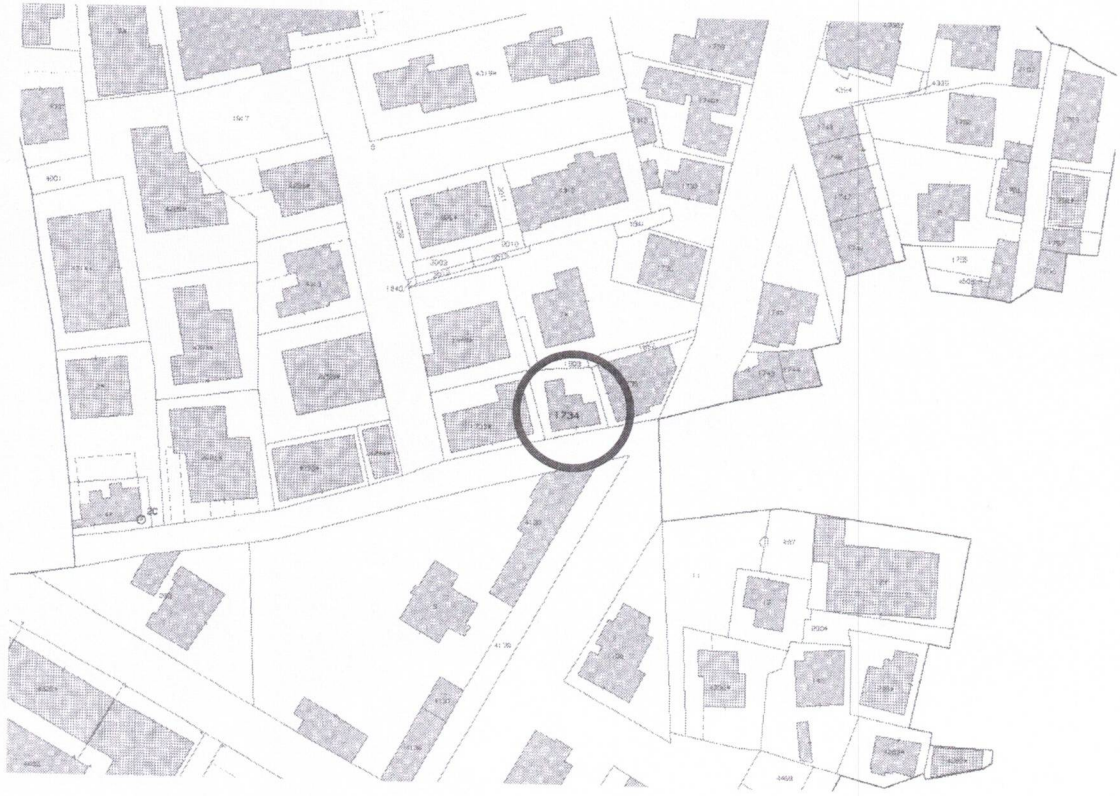
LOTTO 1: Catasto Fabbricati del Comune di Vasto - Foglio 37 - particella 1734 – Sub. 1
Via Francesco Paolo Michetti n. 34
Abitazione di tipo popolare A/4 – Classe 2 Consistenza 4 vani;

Note di trascrizione

1. TRASCRIZIONE del <<...omissis...>> – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. TRASCRIZIONE del <<...omissis...>> - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del <<...omissis...>> - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. TRASCRIZIONE del <<...omissis...>> - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio <<...omissis...>> del <<...omissis...>> ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ing. Natalia Di Stefano
Via Papa Giovanni XXIII,7. 66050 Fresagrandinaria CH, P.le Smargiassi 10/a, 66054 Vasto CH
C.F.: DSTNTL79H63E372A, P.I. 02306230695
Tel: 0873671508 mobile:3479380447, mail: nataliadistefano@hotmail.com

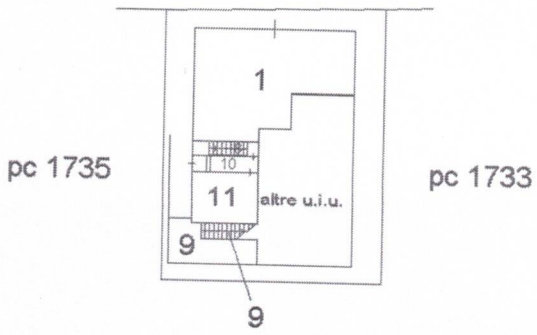
Mappa catastale



Elaborato planimetrico ed identificazione del lotto

PIANO TERRA

Via Michetti



pc 1735

pc 1733

Ing. Natalia Di Stefano
Via Papa Giovanni XXIII,7. 66050 Fresagrandinaria CH, P.le Smargiassi 10/a, 66054 Vasto CH
C.F.: DSTNTL79H63E372A, P.I. 02306230695
Tel: 0873671508 mobile:3479380447, mail: nataliadistefano@hotmail.com

Visura catastale storica

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2024

Data: 18/10/2024 Ora: 19.47.33 Segue
Visura n.: T348588 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VASTO (Codice:E372)
	Provincia di CHIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 37 Particella: 1734 Sub.: 1

Unità immobiliare dal 05/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	1734	1			A/4	2	4 vani	Totale: 73 m² Totale:escluse aree scoperte**: 73 m²	Euro 185,92	Variazione del 03/10/2016 Pratica n. CH0084210 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 20313.1/2016)

Indirizzo	VIA FRANCESCO PAOLO MICHETTI n. 34 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E372 - Foglio 37 - Particella 1734

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

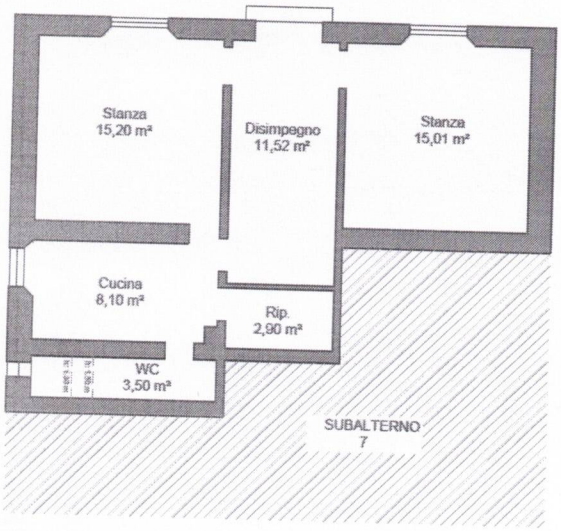
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	1734	1			A/4	2	4 vani		L. 360.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA FRANCESCO PAOLO MICHETTI Piano T				
Notifica		Partita	2446	Mod.58	-

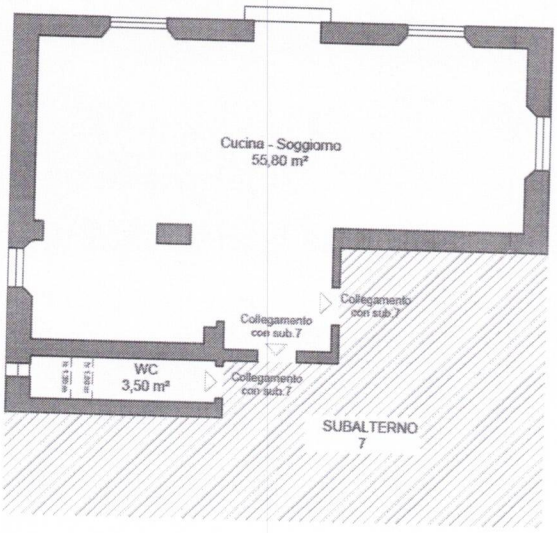
Ing. Natalia Di Stefano
Via Papa Giovanni XXIII,7. 66050 Fresagrandinaria CH, P.le Smargiassi 10/a, 66054 Vasto CH
C.F.: DSTNTL79H63E372A, P.I. 02306230695
Tel: 0873671508 mobile:3479380447, mail: nataliadistefano@hotmail.com

Planimetrie

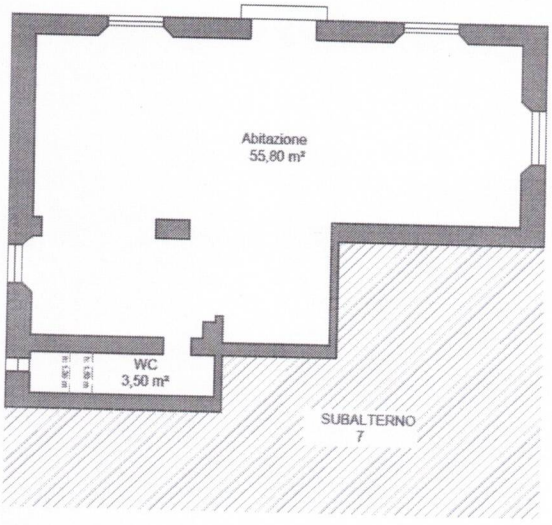
STATO ASSENTITO
Pianta Piano Terra



STATO DI FATTO
Pianta Piano Terra



STATO RIPRISTINATO/SANATO
Pianta Piano Terra



VALUTAZIONE ECONOMICA

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetico comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni.

La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

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

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile.

I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione. I

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

Si fa rilevare che i prezzi di compravendita sono aumentati nel periodo intercorso tra la stima precedente e l'attuale, di contro sono aumentati i costi per le spese tecniche per i professionisti.

Banca dati osservatorio immobiliare dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CHIETI
Comune: VASTO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	4	6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1150	L	3,5	5,2	N
Autorimesse	NORMALE	660	990	L	3,8	5,7	N
Box	NORMALE	770	1150	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	520	780	L	2,7	4	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	375	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450	L	4,2	6,3	N

Lotto 1

Destinazione abitazione di tipo popolare (Categoria A/4)

Al fine di valutare gli immobili costituenti il Lotto 1, prenderemo in esame il valore che verosimilmente si avvicina al caso in esame. Considerati quindi tutti i parametri riferiti al bene quali stato di conservazione, ubicazione del bene, la sua consistenza e il grado di appetibilità del bene sul mercato si ritiene di dover ripartire dal valore massimo di 1.150,00 €/mq poiché, data la mancanza della categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) nella tabella delle quotazioni è stata presa a riferimento la quotazione più verosimile della categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Tale valore verrà maggiorato di circa il 15% vista la posizione nel centro storico e la conservazione dell'immobile. Pertanto, partendo da un valore di mercato arrotondato di **1120,00 €/mq**, avremo:

Valore di mercato superficie abitabile	73,00 m^2 * 1300,00 € =	94.900,00 €
	TOTALE	**94.900,00 €**
	con arrotondamento	**94.900,00 €**

Deprezzamenti relativo ai lavori necessari al fine della sanatoria dell'immobile:

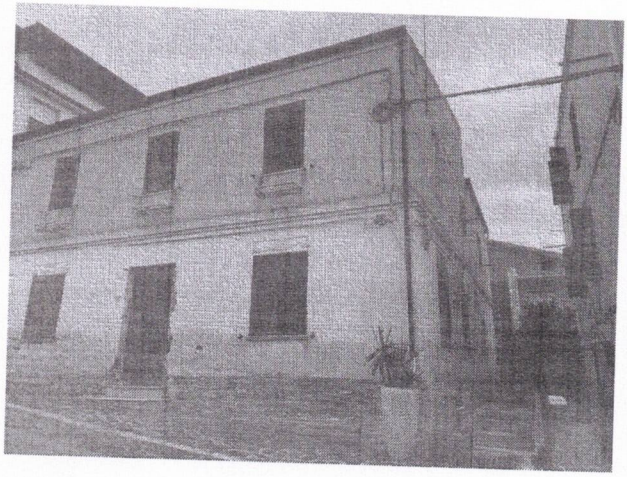
Chiusura delle tre aperture tra il subalterno 1 e il subalterno 2	1.000,00 €
Rimozione tettoia	3.000,00 €
Riapertura della porta tra la cucina e il bagno	1.400,00 €
Divisione degli impianti	8.000,00 €
Ripristino tramezzi necessari a creare divisioni	5.000,00€
Sanzione per opere in sanatoria	1.000,00 €
Diritti di segreteria Comune di Vasto	350,00 €
Diritti di segreteria Genio Civile di Chieti	300,00 €
Imposte di bollo	48,00 €
Spese tecniche per richiesta Permesso di Costruire	3.000,00 €
Spese tecniche per richiesta di autorizzazione sismica	3.000,00 €
TOTALE deprezzamento	**26.098,00 €**

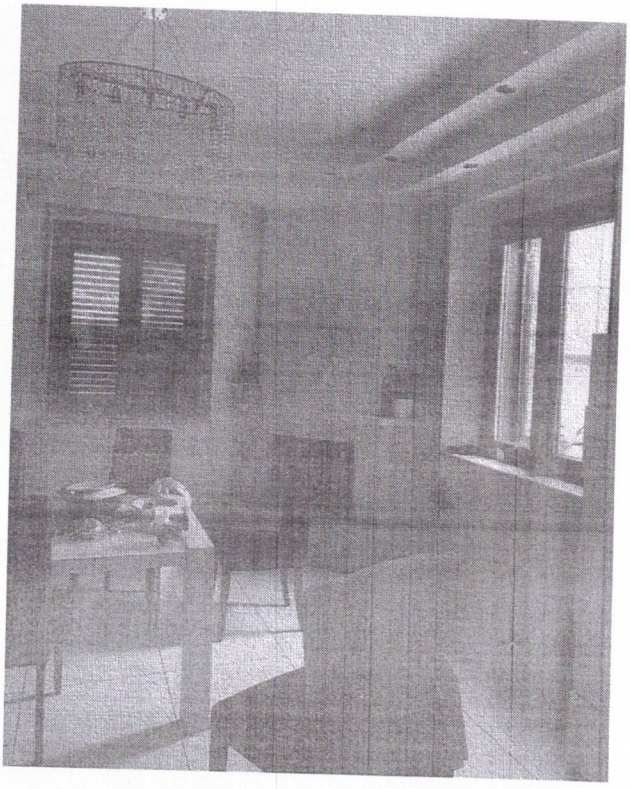
Stima finale:	**94.900,00 € - 26.098,00 =**	**68.802,00 €**
	con arrotondamento	**68.800,00 €**

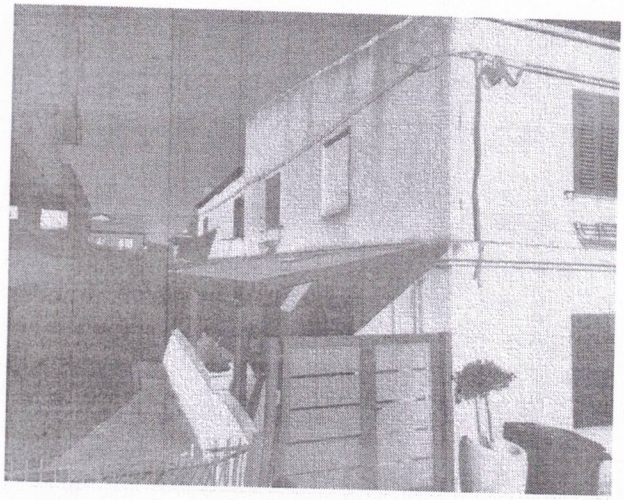
Il valore attribuito al LOTTO 1 è pari a 68.800,00 €

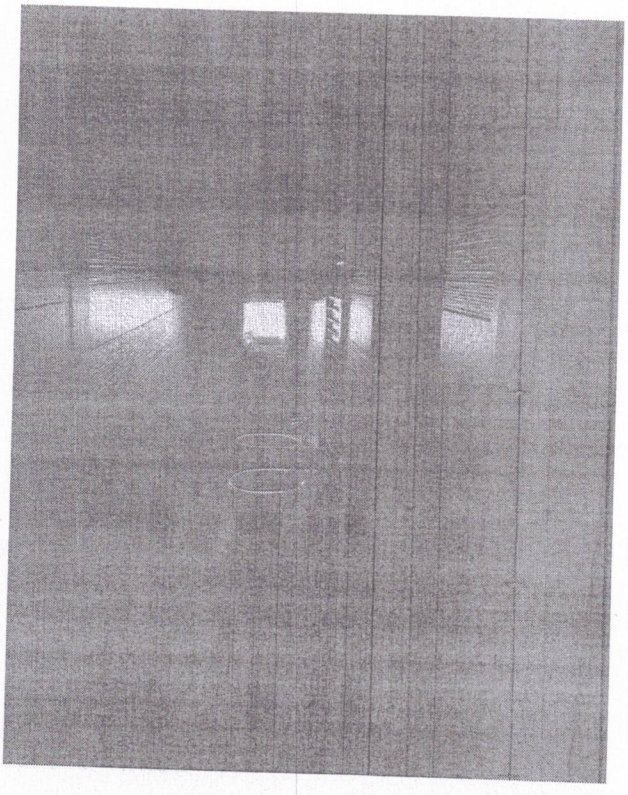
Ing. Natalia Di Stefano
Via Papa Giovanni XXIII,7. 66050 Fresagrandinaria CH, P.le Smargiassi 10/a, 66054 Vasto CH
C.F.: DSTNTL79H63E372A, P.I. 02306230695
Tel: 0873671508 mobile:3479380447, mail: nataliadistefano@hotmail.com

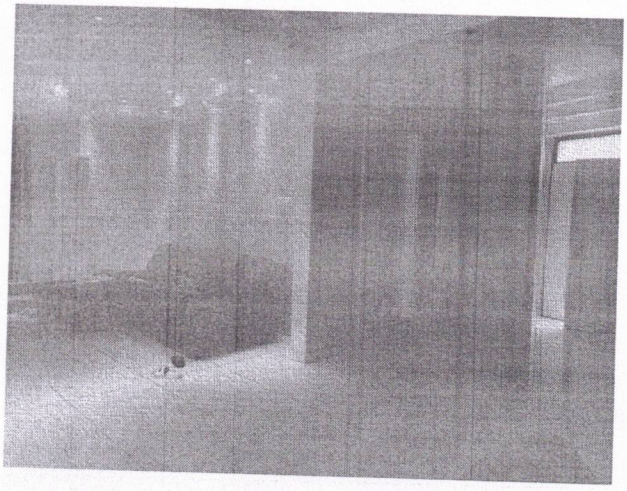
Lotto 1











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

Si rimanda alla relazione del custode giudiziario.

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.*

A tal proposito è stata predisposta una scheda riepilogativa, con quanto richiesto.
La stessa verrà disposta come allegato alla presente relazione.

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.).*

- Per le fotografie interne si rimanda al punto precedente n. 15;
- Per le relative planimetrie si rimanda al punto precedente n.14;
- Per le foto esterne, la bozza dell'ordinanza/avviso di vendita ed ai giustificativi relative alle spese, si rimanda all'apposito Allegato alla presente;

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

Allegato n.1 – Permesso di Costruire in sanatoria <<...omissis...>> ;

Allegato n.2 – Permesso di Costruire in sanatoria <<...omissis...>>;

Allegato n.3 – Ordinanze di demolizione;

Allegato n.4 – Visure Catastali storiche degli immobili;

Allegato n.5 – Mappa Catastale e planimetrie catastali;

Allegato n.6 – Planimetria aggiornata;

Allegato n.7 – Visure ipotecarie;

Allegato n.8 – Avviso di vendita;

Allegato n.9 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili;

Allegato n.10 – Ricevute delle spese;

Allegato n.11 – Accesso agli atti Agenzia delle Entrate.

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

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

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

<<...omissis...>>

Gent.ma Avv. <<...omissis...>>
(Procuratore e difensore della <<...omissis...>>*)*

Gent.mo <<...omissis...>>
Via Francesco Paolo Michetti n. 34
66054 – Vasto (Chieti)

<<...omissis...>>

<<...omissis...>>
(Custode Giudiziario)

<<...omissis...>>

<<...omissis...>>
(<<...omissis...>> – Creditore Intervenuto)

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata fissata al 10/07/2025 ore 9,00.

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

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

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

La scrivente CTU ha esplicitato l'incarico rimettendo la perizia prima dell'udienza.

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

Non si può procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto l'immobile è ancora collegato al subalterno 7.

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

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Vasto, **09/06/2025**

Il Tecnico
Ing. Natalia Di Stefano

Allegati:

Allegato n.1 – Permesso di Costruire in sanatoria <<...omissis...>> ;

Allegato n.2 – Permesso di Costruire in sanatoria <<...omissis...>> ;

Allegato n.3 – Ordinanze di demolizione;

Allegato n.4 – Visure Catastali storiche degli immobili;

Allegato n.5 – Mappa Catastale e planimetrie catastali;

Allegato n.6 – Planimetria aggiornata;

Allegato n.7 – Visure ipotecarie;

Allegato n.8 – Avviso di vendita;

Allegato n.9 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili;

Allegato n.10 – Ricevute delle spese;

Allegato n.11 – Accesso agli atti Agenzia delle Entrate.