

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel/fax +39 0873 365382 +39 333 5270703

arch.carichino@gmail.com

marianna.carichino@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE IMMOBILIARE

N. RUOLO G.E. 72/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARICHINO MARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534990981f4d995224dea5d49ef0a63f



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. 72/2021 R.G.E. Imm.

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)
VASTO - via Luigi Cardone n. 109/Z						
72/2021	1. ABITAZIONE	39	4221	1	1/2	Xx XXXXXX XXXXXX
					1/2	Xx XXXXXX XXXXXX
72/2021	2. GARAGE	39	4221	2	1/2	Xx XXXXXX XXXXXX
					1/2	Xx XXXXXX XXXXXX

✓ COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Catastralmente gli immobili sono intestati a

Xx XXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXX il xx.xx.xxxx
proprietà 1/1

E trattasi di

- 1.° Abitazione sita nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 39 P.la 4221 sub 1
proprietà per 1/1 – quota pignorata 1/1
e
2. Garage sito nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 39 P.la 4221 sub 2
proprietà per 1/1 – quota pignorata 1/1

Dalle Ispezioni Ipotecarie, a nome di Xx XXXXXX XXXXXX nell'elenco delle formalità risulta: l'Iscrizione del 07/10/2007 – RP 5172 e RG 25185 _ Pubblico ufficiale D'Agostino Aldo Rep 32808/8304 del 26/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario e la Trascrizione del 08/07/2020 in RP 6658; RG 8889 _ Pubblico ufficiale Tribunale di Vasto Rep 73/2020 del 07/02/2020 Atto per Causa di Morte – ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO (allegati 7 e 18).

In morte di Xx XXXXXX XXXXXX nato ad XXXXXX il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXX (data del decesso 07/09/2018), gli immobili sono pervenuti a Xx XXXXXX XXXXXX e Xx XXXXXX XXXXX, ciascuno per la metà della quota, tramite ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO del 07/02/2020 dal Tribunale di Vasto n. 73/2020 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 08/07/2020 ai nn. 8889/6658

Dalla documentazione allegata alle procedure esecutive immobiliari oggetto della presente, si evince che gli **immobili**, al momento del pignoramento, risultavano appartenere alla ditta:

Xx XXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXX
natx a Vasto il xx.xx.xxxx
residenza in via X XXXXXX 10x/x – Vasto (CH)
proprietà ½

Xx XXXXXX XXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXX
natx a Vasto il xx.xx.xxxx
residenza in via X XXXXXX 10x/x – Vasto (CH)
proprietà ½

L'accettazione dell'Eredità con Beneficio d'Inventario ha sancito e definito la proprietà degli immobili per Xx Xxxxxx Xxxxxx e Xx Xxxxxx Xxxxx.

La dichiarazione di successione non è stata presentata.

Il signor Xx Xxxxxx Xxxxxx divenne proprietario degli immobili per la quota intera, con atto di COMPRAVENDITA, atto notarile pubblico del Notaio ALDO D'AGOSTINO di Vasto (CH) del 26.11.2007 numero 32807/8303 di repertorio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti ai nn. 25184/17119 in data 07.12.2007 da potere di Xxxxxx Xxxxx nato in Xxxxxx il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXX

Il signor Xxxxxx Xxxxx divenne proprietario degli immobili per la quota intera, con atto di COMPRAVENDITA, atto notarile pubblico del Notaio MARIA BERNADETTA CAVALLO MARINCOLA di Vasto (CH) del 18.05.1996 numero 21155 di repertorio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti ai nn. 7639/5918 in data 06.06.1996 da potere della SOCIETÀ VASTO ALTA S.R.L. con sede in Vasto.

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, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Dottor CARMELO CANDORE Notaio in Arcisate (VA) – studio in piazza della Repubblica n. 4 – la stessa sembra essere completa.

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.

In capo a:

Xx XXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
nato ad XXXXXX il xx.xx.xxxx
proprietà 1/1

DE CUIUS dell' ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO del 07/02/2020 dal Tribunale di Vasto n. 73/2020 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 08/07/2020 ai nn. 8889/6658 per cui gli eredi sono:

- **Xx XXXXXX XXXXXX** Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX natx a Vasto il xx.xx.xxxx *residenza* in via X XXXXXX 10x/x – Vasto (CH)
- **Xx XXXXXX XXXXXX** Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX natx a Vasto il xx.xx.xxxx *residenza* in via X XXXXXX 10x/x – Vasto (CH)

ciascuno proprietario di ½ degli immobili:

1. *Abitazione nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 39 P.III 4221 sub. I - COMPRAVENDITA* in Atto Notarile Pubblico del 26.11.2007 rogato dal Notaio ALDO D'AGOSTINO di Vasto, rep n. 32807/8303 trascritto a Chieti il 07.12.2007, da XXXXX XXXXXX nato in Svizzera (EE) il xx/xx/xxxx.

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 4 del 05.01.2022 - Registro Generale n. 131 - Registro Particolare n. 94* a favore di CERVED SPA X MPS via dell'Unione Europea 6A -San Donato Milanese.
(Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 04.12.2021 Rep. n. 750/2021).

- **Ipoteca Volontaria** _concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. sede di Padova, Cod. Fisc. 02691680280 del 07.12.2007 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti Reg. Gen. 25185 e Reg. Part. 5172 atto del notaio D'AGOSTINO
Capitale € 220.000,00 Totale € 440.000,00 (durata 30 anni)

2. *Garage nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 39 P.III 4221 sub. 2 - COMPRAVENDITA in Atto Notarile Pubblico del 26.11.2007 rogato dal Notaio ALDO D'AGOSTINO di Vasto, rep n. 32807/8303 trascritto a Chieti il 07.12.2007, da XXXXX XXXXXX nato in Svizzera (EE) il xx/xx/xxxx.*

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 4 del 05.01.2022 - Registro Generale n. 131 - Registro Particolare n. 94* a favore di CERVED SPA X MPS via dell'Unione Europea 6A -San Donato Milanese.
(Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 04.12.2021 Rep. n. 750/2021).

- **Ipoteca Volontaria** _concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. sede di Padova, Cod. Fisc. 02691680280 del 07.12.2007 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti Reg. Gen. 25185 e Reg. Part. 5172 atto del notaio D'AGOSTINO
Capitale € 220.000,00 Totale € 440.000,00 (durata 30 anni)

Per quanto di mia competenza e accertato, le note di trascrizione appaiono regolari 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.

Dalla documentazione allegata alle procedure esecutive immobiliare oggetto della presente, si evince che gli immobili, al momento del pignoramento, risultavano appartenere a:

Xx XXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX

natx a Vasto il xx.xx.xxxx

residente in via X XXXXXX 10x/x – Vasto (CH)

Xx XXXXXX XXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX

natx a Vasto il xx.xx.xxxx

residente in via X XXXXXX 10x/x – Vasto (CH)

ciascuno proprietario di ½ degli immobili:

1. *Abitazione di tipo civile* sita nel Comune di Vasto, Fg. 39 - P.IIIa 4221 sub. 1 - CAT. A/7 - Classe 2 - Consistenza 9,5 vani - Superficie catastale Totale: 228 m² Totale escluse aree scoperte 228 m² - Rendita €. 1.079,39 – via Luigi Cardone n. 109/Z _ piano S1 – terra – primo - secondo

diritto di proprietà 1/1

2. *Garage* sito nel Comune di Vasto, Fg. 39 - P.IIIa 4221 sub. 2, - CAT. C/6 - Classe 7 - Consistenza 26 m² - Superficie catastale Totale: 26 m² - Rendita €. 88,62 – via Luigi Cardone n. 109/Z _ piano S1

diritto di proprietà 1/1

L'intero immobiliare è pervenuto agli esecutati Xx XXXXXX XXXXXX e Xx XXXXXX XXXXXX tramite ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO in morte di Xx XXXXXX XXXXXX nato ad XXXXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 07/09/2018 _ atto del 07/02/2020 del Tribunale di Vasto n. 73/2020 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 08/07/2020 ai numeri 8889/6658.

Il signor Xx XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX è divenuto proprietario dell'intero immobiliare tramite atto di COMPRAVENDITA da XXXXX XXXXXX nato a Locarno (Svizzera) il xx/xx/xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXX avvenuto con Atto Pubblico

del Notaio Aldo D'Agostino, sede in Vasto (CH), del 26.11.2007, Rep. 32807 Racc. 8303_ trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti al Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. Gen. 25184 e Reg. Part. 17119 in atti dal 07.12.2007 (*allegato 6*).

Il signor Xxxxx Xxxxxx è divenuto proprietario dell'intero immobiliare tramite atto di COMPRAVENDITA dalla società Vasto Alta srl sede di Vasto il 18.05.1996 avvenuto con Atto Pubblico del Notaio Maria Bernadetta Cavallo Marincola, sede in Vasto (CH) _ trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti al Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. Gen. 7639 e Reg. Part. 5918 06.06.1996.

Dai controlli effettuati, non si sono rilevate omissioni fiscali.

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

A seguito di indagine catastale di tipo storico, è emerso che nei vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento gli identificativi catastali, corrispondenti agli immobili pignorati, hanno subito delle variazioni che qui di seguito vengono descritte:

BENE 1

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 4221 SUB 1

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 4221 (allegato 19)

- Dall'impianto meccanografico del 22/08/1975 l'Immobile originario risulta identificato al Fg 39 P.la 830 con i seguenti identificativi catastali:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.la 830, Redditi: Dominicale € 41,65 £ 80.640 Agrario € 34,71 £ 67.200 - Qualità *Semin Arb*, classe 03 - Superficie mq 8.960
 - Gli intestatari dell'immobile sono:
 - XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXXX XXXX nata a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
- Per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 02/04/1981UR sede di Vasto, Registrazione n. 87 registrato in data 21/07/1981-Voltura n. 5207.1/1981 in atti dal 08/04/1994 gli intestatari divengono:
 - XXXXXXXX XXXX nata a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
- Con Atto del 18/01/1988 del notaio Colangelo di Vasto è stata effettuata la COMPRAVENDITA Rep. n. 82495, UR sede di Vasto Reg. Vol I n. 315 registrato in data 08/02/1988 n. 1505.1/1988 in atti 08/04/1988.

I dati identificativi dell'immobile non variano e gli intestatari divengono:

 - XXXXXX XXXXXX nato a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXX XXX nato in Svizzera il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXX XXXXXX nata in Svizzera il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX
- A seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 08.04.1994 n. 81029.1/1990 è stata variata/soppressa la particella 830 e 1233 con costituzione della particella 1232 l'immobile prende i seguenti dati identificativi:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.la 1232, Redditi: Dominicale € 30,21 £ 58.500 Agrario € 25,18 £ 48.750 - Qualità *Semin Arb*, classe 03 - Superficie mq 6.500
 - La situazione degli intestatari è invariata.

- Con atto del 18/12/1990 Notaio Colangelo Vittorio in sede di Vasto Repertorio n. 91437 UR Sede di Vasto registrazione Volume 1 n. 63 registrato in data 07/01/1991 – n. 1620.1/1991 in atti dal 08/04/1994
L'immobile riportava i seguenti identificativi:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 1132, Redditi: Dominicale € 30,21 £ 58.500 Agrario € 25,18 £ 48.750 - Qualità *Semin Arb*, classe 03 - Superficie mq 6.500
 L'intestatario dell'immobile risulta:
 - VASTO ALTA S.R.L. Sede di Vasto (Ch) CF: 01537250696
- Costituzione del TIPO MAPPALE del 15/07/1994 in atti dal 08/04/1994 n. 909.1.1994 ha portato ai seguenti identificativi catastali:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 4221, Qualità *ente urbano*, Superficie mq 1432 – con variazione/soppressione delle particelle 1232 e 4220
 L'intestatario dell'immobile risulta:
 - VASTO ALTA S.R.L. Sede di Vasto (CH) CF: 01537250696

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 39 PLLA. 4221 SUB 1 (allegato 20)

- In data 23/08/1994 c'è stata la COSTITUZIONE della particella n. B01489/1994 in atti dal 31/08/1994
L'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.lla 4221 sub 1 – Categoria F/3 – via Sant'Antonio – piano S1 - T - 1
 La situazione degli intestatari alla data del 23/08/1994 è la seguente:

- VASTO ALTA S.R.L. Sede di Vasto (Ch) CF: 01537250696

Diritto di: proprietà 1/1

- Con la VARIAZIONE del 13/02/1996 in atti dal 29/02/1996 si è avuto il passaggio da Unità in corso di Costruzione a Unità DEFINITIVA rispondente al numero 657.1/1996 con Notifica n. 1382/1996
L'immobile ha i seguenti dati di classamento:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.lla 4221 sub 1 – Categoria A/7 – classe 2 _ consistenza 9,5 vani - Rendita € 1.079,39 £ 2.090.000 _ via Luigi Cardone
 La situazione degli intestatari è invariata.
- Con Atto del 18/05/1996 del notaio Cavallo Marincola di Vasto è stata effettuata la COMPRAVENDITA Rep. n. 21155, Voltura n. 2740.1/1997 in atti dal 30/05/1997
L'immobile è stato acquistato con i seguenti dati identificativi:
 - Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.lla 4221 sub 1 – Categoria A/7 – consistenza 9,5 vani – classe 2 _ Rendita € 1.079,39 £ 2.090.000 _ via Luigi Cardone
 La situazione degli intestatari diventa seguente:
 - XXXXX XXXXXX nato in Svizzera il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: proprietà 1/1
- In data 22/12/2003 si è avuta la VARIAZIONE TOPONOMASTICA prot. n. CH0286882 in atti dal 22/12/2003 _ VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 68085.1/2003)

- Con Atto del 26/11/2007 del notaio D'Agostino Aldo di Vasto è stata effettuata la COMPRAVENDITA Rep. n. 32807, nota presentata con Modello Unico n. 17119.1/2007 Reparto PI di Chieti del 07/10/2007 in atti dal 10/12/2007

L'immobile è stato acquistato con i seguenti dati identificativi:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.lla 4221 sub 1 – Categoria A/7 – consistenza 9,5 vani – classe 2 _ Rendita € 1.079,39 £ 2.090.000 _ via Luigi Cardone

La situazione degli intestatari diventa seguente:

- Xx XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX

Diritto di: proprietà 1/1

- In data 06/12/2012 si è avuta la VARIAZIONE TOPONOMASTICA prot. n. CH0200896 in atti dal 06/12/2012 G.A.F. _ CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 27963.1/2012) che ha portato a seguenti dati identificativi:

Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.lla 4221 sub 1 – Categoria A/7 – consistenza 9,5 vani – classe 2 _ Rendita € 1.079,39 £ 2.090.000 _ via Luigi Cardone piano S1 – T – 1 – 2

La situazione degli intestatari è invariata

- Con la VARIAZIONE del 09.11.2015 si è avuto l'INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE sulla base della planimetria presentata in data 13/02/1996 prot. n. 000000657

L'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

*Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.lla 4221 sub 1 – Categoria A/7 –
Consistenza 9,5 vani - Superficie totale 228 mq _ escluse aree scoperte 228 mq –
classe 2 _ Rendita € 1.079,39
via Luigi Cardone - piano S1-T-1-2*

Il bene è intestato a:

*- Xx XXXXXX XXXXXXXX NATO A XXXXXX IL xx.xx.xxxx
CF: XXXXXXXXXXXXX
DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1*

A seguito di Istanza di Rettifica (cfr. allegati 8, 10, 14, 16)

- In data 04/08/2022 si è avuta la VARIAZIONE Pratica n. CH0051459 in atti dal 04/08/2022 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 51459.1/2022) _ variazione delle superfici _

Con annotazione: *cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetria n. 657-1996*

- In data 05/08/2022 si è avuta la VARIAZIONE Pratica n. CH0051715 in atti dal 05/08/2022 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 51715.1/2022) _ VARIAZIONE DEI DATI DI SUPERFICIE _ conteggio area totale mq 236

Con annotazione: *prot. nsd. 67935/2022 prot. nsd 67935/2022*

Gli odierni dati di classamento dell'immobile sono i seguenti:

Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 4221 sub 1 – Categoria A/7 –
Consistenza 9,5 vani - Superficie totale 236 mq _ escluse aree scoperte 227 mq –
classe 2 _ Rendita € 1.079,39
via Luigi Cardone - piano S1-T-1-2

BENE 2

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 4221 SUB 2

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 39 P.LLA 4221 (allegato 19)

- Dall'impianto meccanografico del 22/08/1975 l'Immobile originario risulta identificato al Fg 39 P.Illa 830 con i seguenti identificativi catastali:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 830, Redditi: Dominicale € 41,65 £ 80.640 Agrario € 34,71 £ 67.200 - Qualità *Semin Arb*, classe 03 - Superficie mq 8.960
 - Gli intestatari dell'immobile sono:
 - XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXXX XXXX nata a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
- Per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 02/04/1981UR sede di Vasto, Registrazione n. 87 registrato in data 21/07/1981-Voltura n. 5207.1/1981 in atti dal 08/04/1994 gli intestatari divengono:
 - XXXXXXXX XXXX nata a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
- Con Atto del 18/01/1988 del notaio Colangelo di Vasto è stata effettuata la COMPRAVENDITA Rep. n. 82495, UR sede di Vasto Reg. Vol I n. 315 registrato in data 08/02/1988 n. 1505.1/1988 in atti 08/04/1988.

I dati identificativi dell'immobile non variano e gli intestatari divengono:

 - XXXXXXX XXXXXXX nato a Vasto il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXX XXX nato in Svizzera il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXX XXXXXXX nata in Svizzera il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
- A seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 08.04.1994 n. 81029.1/1990 è stata variata/soppressa la particella 830 e 1233 con costituzione della particella 1232 l'immobile prende i seguenti dati identificativi:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 1232, Redditi: Dominicale € 30,21 £ 58.500 Agrario € 25,18 £ 48.750 - Qualità *Semin Arb*, classe 03 - Superficie mq 6.500
 - La situazione degli intestatari è invariata.
- Con atto del 18/12/1990 Notaio Colangelo Vittorio in sede di Vasto Repertorio n. 91437 UR Sede di Vasto registrazione Volume 1 n. 63 registrato in data 07/01/1991 – n. 1620.1/1991 in atti dal 08/04/1994

L'immobile riportava i seguenti identificativi:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 1132, Redditi: Dominicale € 30,21 £ 58.500 Agrario € 25,18 £ 48.750 - Qualità *Semin Arb*, classe 03 - Superficie mq 6.500
L'intestatario dell'immobile risulta:
- VASTO ALTA S.R.L. Sede di Vasto (Ch) CF: 01537250696

- Costituzione del TIPO MAPPALE del 15/07/1994 in atti dal 08/04/1994 n. 909.1.1994 ha portato ai seguenti identificativi catastali:
Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 4221, Qualità *ente urbano*, Superficie mq 1432 – con variazione/soppressione delle particelle 1232 e 4220
L'intestatario dell'immobile risulta:
- VASTO ALTA S.R.L. Sede di Vasto (CH) CF: 01537250696

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 39 PLLA. 4221 SUB 2 (allegato 21)

- In data 23/08/1994 c'è stata la COSTITUZIONE della particella n. B01489/1994 in atti dal 31/08/1994
L'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:
Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.Illa 4221 sub 2 – Categoria F/3 – via Sant'Antonio – piano S1
La situazione degli intestatari alla data del 23/08/1994 è la seguente:

- VASTO ALTA S.R.L. Sede di Vasto (Ch) CF: 01537250696

Diritto di: proprietà 1/1

- Con la VARIAZIONE del 13/02/1996 in atti dal 29/02/1996 si è avuto il passaggio da Unità in corso di Costruzione a UNITÀ DEFINITIVA rispondente al numero 658.1/1996 con Notifica n. 1382/1996
L'immobile ha i seguenti dati di classamento:
Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.Illa 4221 sub 2 – Categoria C/6 – classe 7 – consistenza 26 mq - Rendita € 88,62 £ 171.600 – via Luigi Cardone
La situazione degli intestatari è invariata.

- Con ATTO del 18/05/1996 del notaio Cavallo Marincola di Vasto è stata effettuata la COMPRAVENDITA Rep. n. 21155, Voltura n. 2740.1/1997 in atti dal 30/05/1997
L'immobile è stato acquistato con i seguenti dati identificativi:
Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.Illa 4221 sub 2 – Categoria C/6 – consistenza 26 mq – classe 7 – Rendita € 88,62 £ 171.600 – via Luigi Cardone
La situazione degli intestatari diventa seguente:
- XXXXX XXXXXX nato in Svizzera il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: proprietà 1/1

- In data 22/12/2003 si è avuta la VARIAZIONE TOPONOMASTICA prot. n. CH0286883 in atti dal 22/12/2003 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 68086.1/2003)
- Con Atto del 26/11/2007 del notaio D'Agostino Aldo di Vasto è stata effettuata la COMPRAVENDITA Rep. n. 32807, nota presentata con Modello Unico n. 17119.1/2007 Reparto PI di Chieti del 07/10/2007 in atti dal 10/12/2007
L'immobile è stato acquistato con i seguenti dati identificativi:

Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.Illa 4221 sub 2 – Categoria C/6 – consistenza 26 mq – classe 7 _ Rendita € 88,62 £ 171.600 _ via Luigi Cardone

La situazione degli intestatari diventa seguente:

- XX XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx CF: XXXXXXXXXXXXX

Diritto di: proprietà 1/1

- In data 06/12/2012 si è avuta la VARIAZIONE TOPONOMASTICA prot. n. CH0200896 in atti dal 06/12/2012 G.A.F. _ CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 27963.1/2012) che ha portato a seguenti dati identificativi:

Comune di VASTO (E372) Fg. 39, P.Illa 4221 sub 2 – Categoria C/6 – consistenza 26 mq – classe 7 _ Rendita € 88,62 £ 171.600 _ via Luigi Cardone piano S1

La situazione degli intestatari è invariata

- Con la VARIAZIONE del 09.11.2015 si è avuto l'INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE sulla base della planimetria presentata in data 13/02/1996 prot. n. 000000658

L'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento che coincidono con gli odierni:

Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 4221 sub 2 – Categoria C/6 –

Classe 7- consistenza 26 mq - Superficie totale 26 mq –

Rendita € 88,62

via Luigi Cardone - piano S1

Il bene è intestato a:

- XX XXXXXX XXXXXXXX NATO A XXXXXX IL XX.XX.XXXX

CF: XXXXXXXXXXXXX

DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

A seguito di Istanza di Rettifica (cfr. allegati 8, 10, 14, 16)

- In data 04/08/2022 si è avuta la VARIAZIONE Pratica n. CH0051473 in atti dal 04/08/2022 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 51473.1/2022) _ variazione delle superfici _ dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/02/1996, prot. n.. 658
Con annotazione: *acquisizione planimetria*

Gli odierni dati di classamento dell'immobile sono i seguenti:

Comune di Vasto (E372) Fg. 39, P.Illa 4221 sub 2 – Categoria C/6 –

Classe 7- consistenza 26 mq - Superficie totale 24 mq –

Rendita € 88,62

via Luigi Cardone - piano S1

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

In data 26/07/2022 relazionavo al Giudice l'assenza dell'elaborato planimetrico con istanza di inserimento, ricevendone autorizzazione il 30 luglio (*allegato 12*).

Con molteplici istanze inoltrate presso l'Agenzia delle Entrate - l'Ufficio provinciale Territorio di Chieti, rivendicavo il controllo della busta per verificare l'esistenza dell'elaborato planimetrico della particella oggetto di procedura, ottenendo riscontro con l'inserimento dell'elaborato in visibilità in data 5 agosto (*allegati 12 _allegato B_ e 17*).

Dal confronto dello stato dei luoghi con le corrispondenti piante dei beni denunciate nelle PLANIMETRIE CATASTALI esistenti, non ho riscontrato difformità nei Beni oggetto di procedura (*allegati 22, 23, 24*).

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 dell'immobile di cui si tratta, da accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie (allegato 25):

- ⊖ CONCESSIONE EDILIZIA N. 163-1991 - prot. n. 34124-rilasciato in data 11.06.1991 "Costruzione di un complesso residenziale di n. 28 alloggi di tipo a schiera"
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 14-1994 - del 24/03/1993 prot. n. 9032 - **VARIANTE IN SANATORIA ALLA CE 163-1991** del 09/11/1994 prot. n. 9032 riguardante la "Concessione edilizia in sanatoria - Variante alla CE 163 - 1991"
- **PROROGA CE** - prot. n. 19386 del 30/06/1994
- CONCESSIONE EDILIZIA IN **VARIANTE** del 14/03/1996 prot. n. 10392 -
- **COLLAUDO STATICO** - Deposito presso la Provincia di Chieti - Servizio Attività Tecniche territoriali - prot. 3249 del 26/11/1999
- **AGIBILITÀ** - Rilascio di Agibilità Prot. n. 43417 del 14/01/2005 con destinazione della costruzione Residenziale.

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.

Confrontando le planimetrie oggetto di Concessione Edilizia e varianti con lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate difformità e/o opere abusive.

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

Dalle visure catastali non si rileva alcun censo, livello o uso civico.

L'assenza di usi civici è stata confermata dalle indagini svolte attraverso il portale SIT
_ Sistema Informativo Territoriale (allegato 26).

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

Da indagini effettuate presso l'amministratore di condominio, ho rilevato che le spese fisse di gestione necessarie al mantenimento delle parti comuni del complesso residenziale cui appartengono gli immobili si aggirano mediamente intorno a € 71,00/bimestre per un totale di € 426/anno.

L'amministratore di condominio dichiara un insoluto relativo alla proprietà oggetto di procedura pari a € 1.100,00 che riguardano gli ultimi due anni solari di riferimento.

Non sono stati deliberati lavori condominiali straordinari.

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 identificati catastalmente in:

Alloggio - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 39 P.lla 4221 sub 1

Garage - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 39 P.lla 4221 sub 2

appartengono a

Xx XXXXXX XXXXXX natx a Vasto il xx.xx.xxxx Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà $\frac{1}{2}$

Xx XXXXXX XXXXXX natx a Vasto il xx.xx.xxxx Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà $\frac{1}{2}$

per la quota di $\frac{1}{1}$ (accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario non è stata presentata la denuncia di successione)

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.

Dall'ispezione ipotecaria risultano le seguenti trascrizioni in capo a:

❖ **XX XXXXXX XXXXXX** nato ad **XXXXXX** il **xx.xx.xxxx**
Cod Fisc **XXXXXXXXXXXXXX**

1. **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A.** sede di Padova, Cod. Fisc. 02691680280 del 07.12.2007 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti Reg. Gen. 25185 e Reg. Part. 5172 atto del notaio D'AGOSTINO

Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Immobili siti in Vasto (CH) Rep. n. 32808/8304 del 26.11.2007 - Importo Totale € 440.000,00 e Importo Capitale € 220.000,00 in 30 anni

2. **Atto per causa di morte** _ Registro Particolare 6658 e Registro Generale 8889 _ Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Rep. 73/2020 del 07/02/2020

Trascrizione contro derivante da Atto per causa di Morte _ Accettazione Eredità con Beneficio di Inventario Rep. n. 73/2020 del 08.07.2020

In virtù dell' ACCETTAZIONE EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO Rep. n. 73/2020 del 08.07.2020, sulla scorta della documentazione ipocatastale disponibile nel fascicolo, e dalle mie indagini risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili pignorati in capo a:

❖ **XX XXXXXX XXXXXX** natx a Vasto il **xx.xx.xxxx**
Cod Fisc **XXXXXXXXXXXXXX**

e

❖ **XX XXXXXX XXXXXX** natx a Vasto il **xx.xx.xxxx**
Cod Fisc **XXXXXXXXXXXXXX**

Ciascuno proprietario di $\frac{1}{2}$ dei seguenti immobili:

Alloggio – N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 39 P.lla 4221 sub. n. 1 Cat. A/7

Garage - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 39 P.lla 4221 sub 2 Cat. C/6

1. **Ipoteca Volontaria** _concessione a garanzia di mutuo fondiario_ a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. sede di Padova, Cod. Fisc. 02691680280 del 07.12.2007 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti Reg. Gen. 25185 e Reg. Part. 5172 atto del notaio D'AGOSTINO

Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario _Immobili siti in Vasto (CH) Rep. n. 32808/8304 del 26.11.2007 - Importo Totale € 440.000,00 e Importo Capitale € 220.000,00 in 30 anni

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. 4 del 05.01.2022 - Registro Generale n. 131 - Registro Particolare n. 94* a favore di CERVED SPA X MPS via dell'Unione Europea 6A -San Donato Milanese.

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 04.12.2021 Rep. n. 750/2021.

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

Gli immobili pignorati sono occupati dagli esecutati e dalla loro madre nella figura di genitore esercente (allegato 27).

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.

Gli immobili pignorati sono occupati dagli intestatari dei beni oggetto di procedura e dalla loro madre.

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.

Alla luce di quanto riportato nei punti precedenti, si procede alla vendita attraverso la formazione di un LOTTO UNICO DI VENDITA per i beni immobili oggetto di procedimento.

LOTTO UNICO

Unità immobiliari situate nel Comune di VASTO via Luigi Cardone 109/Z:

- *Abitazione in villa, riportata al N.C.E.U. al Fg. 39 – P.lla n. 4221 sub. n. 1 - CAT. A/7 - Classe 2 - Consistenza 9,5 vani - Superficie Catastale: Totale m² 236 e Totale escluse aree scoperte m² 227 - Rendita €. 1.079,39 – via Luigi Cardone n. 109/Z – Piano Seminterrato – Terra – Primo – Secondo*
- *Garage sito nel Comune di Vasto, Fg. 39 - P.lla 4221 sub. 2, - CAT. C/6 - Classe 7 - Consistenza 26 m² - Superficie Catastale Totale: 24 m² - Rendita €. 88,62 – via Luigi Cardone n. 109/Z _ piano Seminterrato*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- *IPOTECA VOLONTARIA _concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. sede di Padova, Cod. Fisc. 02691680280 del 07.12.2007*
 - *Ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario _Immobili siti in Vasto (CH) a rogito del Notaio Aldo D'AGOSTINO di Vasto, Reg. Gen. 25185 Reg. Part. 5172 del 07.12.2007 - Importo Totale € 440.000,00 e Importo Capitale € 220.000,00 (durata 30 anni)*
- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 4 del 05.01.20212 - Registro Generale n. 131 - Registro Particolare n. 94 a favore di CERVED SPA X MPS sede di San Donato Milanese (TV)*
 - *Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 04.12.2021 Rep. n. 750/2021.*

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

Per la determinazione del valore del lotto è stato adottato il CRITERIO COMPARATIVO della STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO tenendo anche conto del coefficiente di merito C_m secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008.

I dati ricavati sono elaborati e messi in relazione con un'analisi della zona e la situazione del mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

VILLETTA A SCHIERA
E
GARAGE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

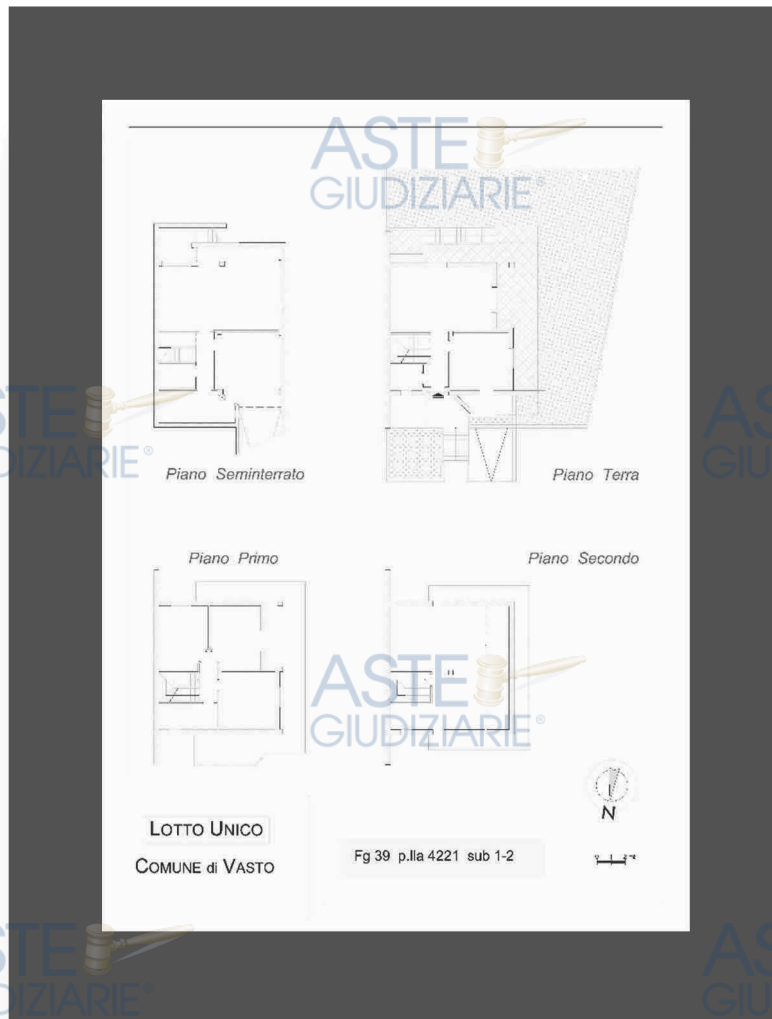
COMUNE DI VASTO

VIA LUIGI CARDONE N. 109/Z

N.C.E.U. FG. 39

P.LLA N. 4221

SUB. NN. 1 _ 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Abitazione in villino al Piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo in proprietà 1/1, ubicata nel comune di Vasto, via Luigi Cardone n. 109/Z*

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

- *Fg. 39 – P.lla n. 4221 sub. n. 1 - CAT. A/7 - Classe 2*
- *- Consistenza 9,5 vani – Superficie Catastale Totale m² 236 e Totale escluse aree scoperte m² 227 - Rendita €. 1.079,39*

- *Garage al Piano Primo Sottostrada proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, via Luigi Cardone n. 109/Z*

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

- *Fg. 39 – P.lla n. 4221 sub. n. 2 - CAT. C/6 - Classe 7 - Consistenza 26 m² – Superficie Catastale Totale m² 24 - Rendita €. 88,62*

∴ DESCRIZIONE

Il lotto fa parte del complesso residenziale denominato “Vasto Alta” composto da quattro stecche (*allegati 12 _ Allegato A e B_ e 17*) ed è composto da una villetta a schiera di testata distribuita su quattro piani compreso il seminterrato (comprendente anche il garage) e il sottotetto (*allegati 22, 23, 28*).

La villetta ha accesso diretto dalla strada comunale tramite viabilità interna al complesso residenziale, protetta da cancello pedonale e carrabile, ed è la prima che si incontra sulla destra dal cancello più a Sud dal piano stradale (*allegato 17*).

Il complesso abitativo è posto sulla collina a sud della città di Vasto, in una zona residenziale, denominata località Sant’Antonio distante circa due chilometri dal centro.

L’Abitazione ha ingresso al piano terra (rialzato dalla strada di percorrenza interna al complesso) ed è dislocata su quattro livelli.

L’entrata della proprietà è protetta da cancelletto metallico e da una superficie di circa 13 mq destinata a giardino, mentre l’area di ingresso è coperta dallo sporto del balcone del piano primo, ed è rialzata rispetto al piano stradale in discesa, di circa nove gradini.

L'alloggio, essendo villetta di testa di una stecca, è luminoso e arioso e gode di un'ottima posizione avendo luce ed aria su tre lati.

Il piano terra (h netta mt 2,70) accoglie la zona giorno con ingresso, bagno, cucina e soggiorno. L'accesso diretto al giardino e alla zona filtro terrazzata piastrellata, è dato sia al soggiorno che alla cucina, da cui si passa anche ad un portico.

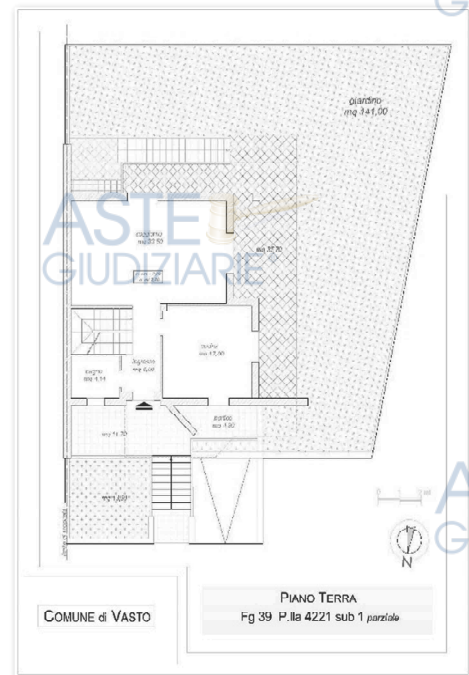
Un giardino di circa 140 mq a prato delimita l'area pavimentata e di accesso esterno al seminterrato (*allegato 29*).

La pavimentazione dell'intero piano è costituita da piastrelle di ceramica di formato cm 40 x 40. Nel soggiorno è presente un climatizzatore.

Le persiane sono in legno, così come gli infissi che sono provvisti di vetrocamera.

Al piano sono evidenti tracce di infiltrazioni di acque meteoriche in cucina e in sala.

Il corpo scala che collega i livelli dell'alloggio è ubicato centralmente in senso longitudinale, con un lato al muro comune costituente il limite di proprietà.

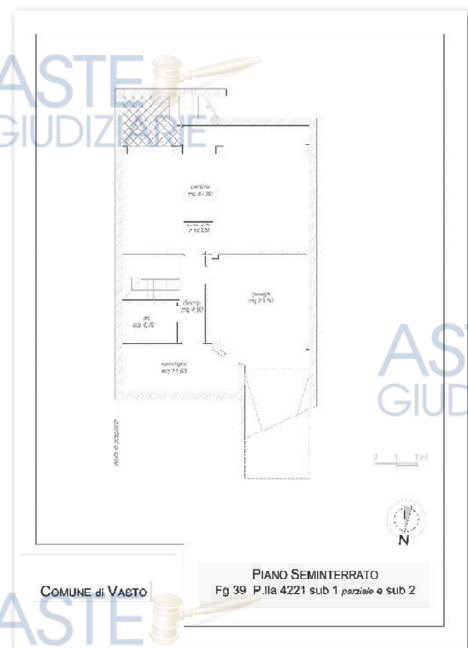


Il piano seminterrato (h netta mt 2,50) accoglie un wc cieco con pozzetto water e doccia, un disimpegno, un'ampia taverna arieggiata e illuminata da finestra e portafinestra di uscita e collegamento esterno con il giardino, nonché il garage che ha accesso carrabile

diretto con la strada interna al complesso tramite rampa e ripostiglio, arieggiato e illuminato da finestra affacciante sulla rampa.

È presente l'allaccio per i radiatori e il termostato. La pavimentazione dell'intero piano è costituita da piastrelle di cotto di formato cm 33x33.

Sul soffitto della cantina si segnalano fenomeni di sfarinatura di intonaco dovuta ad infiltrazioni di acqua piovana dalla pavimentazione esterna al piano terra (*allegato 30*).



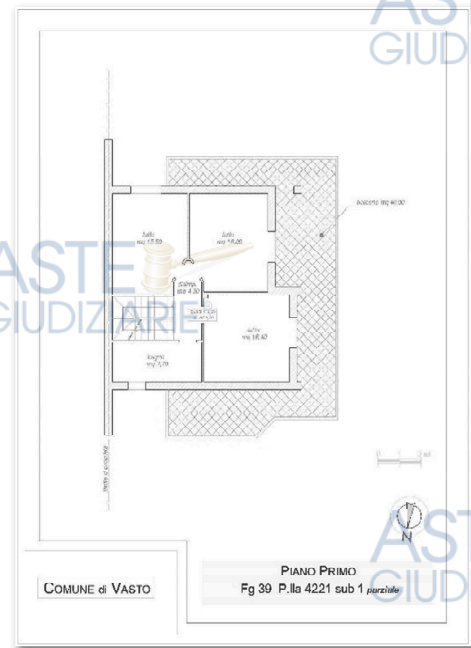
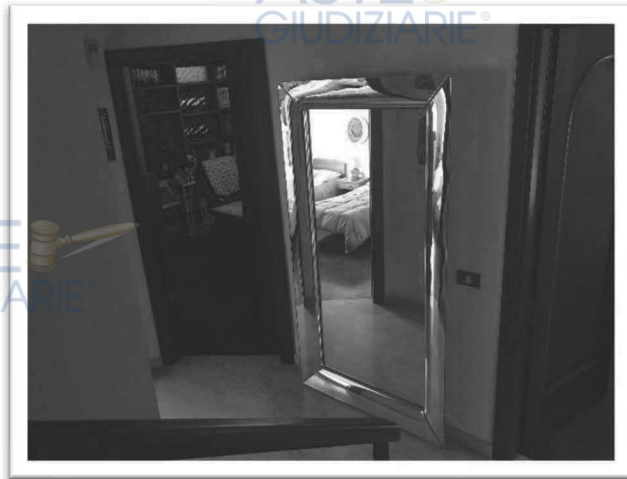
Il primo livello (h netta mt 2,70) accoglie la zona notte con un bagno e tre ampie camere da letto, per superficie assoggettabili a matrimoniali. Un balcone di circa 45 mq, con pavimentazione in piastrelle di cotto di dimensioni cm 25 x 25, è fruibile da due camere. Il bagno illuminato e arieggiato naturalmente è ampio ed è composto da water, bidet, doppio lavabo e vasca idromassaggio.

La pavimentazione del corpo scala è in marmo così come il disimpegno, mentre nelle camere è in listelli di massello parquet (cm 29 x 6). Nelle tre camere da letto sono stati installati i climatizzatori.

Le persiane sono in legno, così come gli infissi che sono provvisti di vetrocamera.

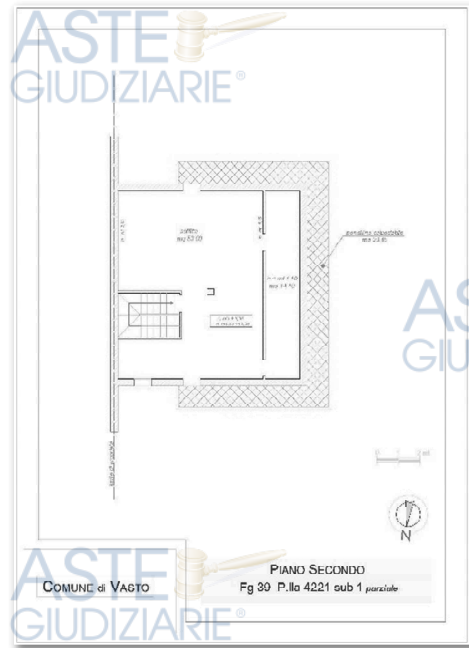
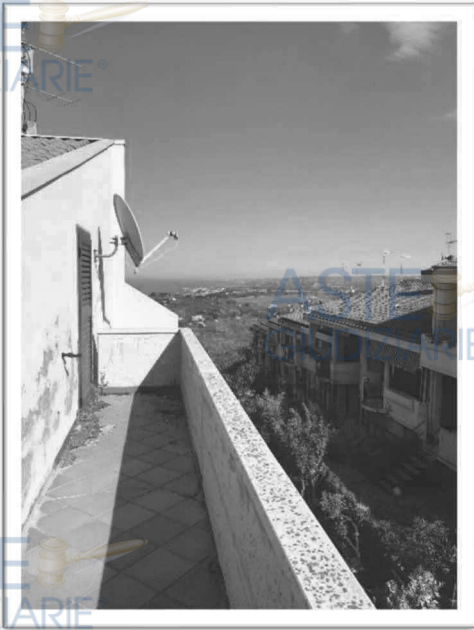
In tutti gli ambienti sono presenti fenomeni di ponte termico, nonché infiltrazioni dal soffitto che in particolari eventi hanno determinato il distacco dei listelli di parquet in due camere da letto.

Gli ambienti sono tutti illuminati e arieggiati naturalmente (*allegato 31*).



Il secondo piano ospita il sottotetto che ha altezza variabile da mt 3,00 a mt 1,16; una zona accessibile tramite due porticine ha altezza decrescente fino allo zero. La soffitta si presenta in un unico ambiente di circa 53 mq con altezza media di mt 2,08.

Illuminato da una finestra e due portefinestre, l'ambiente gode dell'accesso a balcone-pensilina calpestabile di circa 23 mq che ha pavimentazione in piastrelle di cotto di dimensioni cm 25 x 25 e parapetto in cemento armato con altezza di cm 80 (*allegato 32*). Le persiane sono in alluminio, gli infissi che permettono l'uscita sul balcone – pensilina sono in legno, mentre l'altro è in alluminio. L'ambiente ha gli attacchi per i radiatori, così come è presente il termostato.



∴ FINITURE E UTENZE

Tutti gli ambienti sono provvisti di finiture quali pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiatura, frutti elettrici e placche, nonché sanitari. Le finiture interne sono di grado normale: le porte sono in legno, la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro al piano giorno, al piano primo in parquet nelle camere, in marmo in continuo con il corpo scala nel disimpegno, e in cotto al piano secondo e seminterrato.

Gli ambienti sanitari hanno rivestimenti in maioliche e sono forniti, oltre che dei pezzi igienici, nel bagno al piano primo di vasca idromassaggio e di doccia nel wc al piano seminterrato .

Le soglie delle finestre e portefinestre sono in marmo. L'altezza utile del piano terra e primo è di 2,70 mt, quella media del piano secondo è di mt 2,08 (h media) e mt 2,50 al piano seminterrato.

La pavimentazione esterna è costituita in piastrelle di cotto.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, mentre il sistema oscurante è costituito da persiane con lamelle fisse anch'esse in legno.

Il portoncino d'ingresso è blindato.

Il giardino è delimitato dal confine stradale da muro di recinzione, con ringhiera e siepe radicante nell'area a giardino.

Il prospetto fronte strada interna è rifinito con rivestimento in pietra nella zona d'ingresso compreso il portico fino al setto oltre la cucina, mentre il rimanente è intonacato e tinteggiato in color rosa. I parapetti dei balconi in cemento faccia vista sono tinteggiati in grigio. Si segnala una discromia della facciata E-O (**Allegato Fotografico**).

L'appartamento è allacciato a tutte le utenze; l'impianto di riscaldamento (autonomo) è di tipo tradizionale con caldaia a metano. Sono stati rilevati climatizzatori nelle tre camere da letto e nel soggiorno. È presente il sistema di allarme.

L'abitazione ha in dotazione un'area a parcheggio attigua alla proprietà.

Il Garage è ubicato al piano primo sottostrada della villetta. È accessibile attraverso rampa carrabile posta in adiacenza all'entrata dell'abitazione.

L'immobile è dotato di porta basculante di chiusura, di impianto elettrico, e idrico; i muri sono intonacati e tinteggiati e si presentano asciutti. La pavimentazione è in piastrelle di cotto di dimensioni cm 33 x 33 (**allegati 23 e 33**).

L'altezza utile è di 2,50 mt.



∴ 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 6909922000462670 che lo ha inserito in *classe energetica E* in data 02.08.2022 con una validità di dieci anni salvo interventi volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (*allegato 34*).

∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO

Dai rilievi effettuati, lo stato conservativo degli immobili è nella media considerando l'epoca di costruzione e il loro utilizzo. Si evidenzia lo stato infiltrativo rilevato nei vari ambienti dell'abitazione dovuti alle penetrazioni di acqua piovana dalle pavimentazioni al piano terra, primo e secondo per mancanza di bocchettoni di scarico impermeabilizzati e errata altezza del discendente del pluviale dal tetto alla quota pavimento della pensilina calpestabile dell'ultimo piano. Fenomeni di ponte termico si evidenziano in corrispondenza degli angoli nelle varie camere in generale, nonché l'umidità di risalita che interessa i muri laterali perimetrali del secondo piano (**Allegato Fotografico**).

Gli immobili sono occupati dagli esecutati e dalla madre (*cfr. quesiti 11,12 _ allegato 27*)

∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dei beni costituenti 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 (indagini 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 esclusione dello spessore dei muri.
- il *valore unitario commerciale* dell'immobile Vu è stato ricavato da *fonti dirette* e da *fonti indirette*:
 - da *fonti dirette* è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
 - da *fonti indirette* è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del *coefficiente di merito* Cm secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione *normale* e per ricondurre la valutazione alle **condizioni reali** dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

∴ STIMA DEL LOTTO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Preventivamente ad ogni operazione di stima, sono stati esaminati e catalogati i fattori di seguito elencati riguardanti le *caratteristiche della zona* che ha condotto ad una classificazione delle peculiarità della zona, risultando esse **buone**:

- sezione stradale: ampia
- viabilità: buona
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: buone
- illuminazione pubblica: buona
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: buone
- efficienza dell'ubicazione: buona
- caratteristiche microclimatiche: buone.

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.

ABITAZIONE

○ 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 2021 - Semestre 2*

Provincia: Chieti, Comune: Vasto

Fascia/zona: Periferica/S. ANTONIO

Codice di zona *DI*

Microzona Catastale *n. 1*

Destinazione *Residenziale*

Tipologia prevalente *Abitazioni civili*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili con Stato

Conservativo "*normale*" risulta pari a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	850	1250	L	3,4	5	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

Ricerca	+ 0,50
---------	--------

Servizi pubblici

Lontani	0,00
---------	------

Trasporti pubblici

Lontani	0,00
---------	------

Servizi Commerciali

Lontani	0,00
---------	------

Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi natura

Lontano	0,00
---------	------

Dotazione di parcheggi

Normale	0,00
---------	------

CARATTERISTICHE INTRINSECHE *dell'Edificio*

STATO CONSERVATIVO		
Realizzato da 20-30 anni		-20,00
LIVELLO MANUTENTIVO		
Normale	0,00	
FINITURE		
Economiche		- 1,00
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PERTINENZE COMUNI		
Normali	0,00	
PROSPICIENZA		
Di Pregio	+ 0,20	
SICUREZZA		
Normale	0,00	
PIANI FUORI TERRA		
Oltre 2 (fattore x piano=0,1)		- 0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE *dell'Unità*

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Normale	0,00	
FINITURE		
Normali	0,00	
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PIANO		



Terra con giardino	+ 0,1	
BAGNI E SERVIZI		
Bagni (n. 3 camere – n. 3 bagni x - 0,3)	0,00	
Ripostiglio	+ 0,20	
Servizio giorno	+ 0,50	
Lavanderia	+ 0,20	
VISTA ESTERNA		
Di pregio	+ 1,00	
ESPOSIZIONE		
Ottimale	+ 1,00	
LUMINOSITÀ		
Normale	0,00	
IMPIANTI		
Economici		- 0,90
SPAZI INTERNI		
Spaziosi	+ 1,00	
DISTRIBUZIONE INTERNA		
Normale	0,00	

Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* + 0,50%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 21,10%
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* + 3,10%
- *costruttore* 0% (non considerato per dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

$$\mathbf{Cm} = \text{coefficiente globale di merito: } + 0,50\% + (- 20,10\%) + 3,10\% = \mathbf{- 16,50\%}$$

· ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO

Anche il mercato immobiliare della zona risente del periodo di crisi aggravata dal perdurare della pandemia, ed è quindi poco favorevole.

Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media del valore per le abitazioni civili:

- il valore per *ville e villini* si attesta nella fascia che va da un min. di €. 850,00 ad un max. €. 1.250,00

· valore medio di € 1.050,00 _ valore considerato € 1.050,00

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

$$Vu = 1.050,00 \times (1 - 16,5/100) = 876,75 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 880,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 880,00

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 e dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *abitazioni in ville e villini* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 1.050,00 ad un massimo di 1.350,00 – *valore medio €/mq 1.200,00*

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 1.100,00

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 7% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 1.100,00 - 7\% = 1.023,00 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 1.020,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 1.020,00

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 “*Ville e villini* - destinazione residenziale”, dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 880,00
- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 1.020,00

Per la stima dell'abitazione costituente il lotto, si può assumere la media dei due valori (880,00+1.020,00) che è pari al valore unitario di €/mq 950,00

Il valore medio di mercato dell'immobile è di €/mq 950,00 che deve essere adeguato alla superficie convenzionale con la maggiorazione del 10% per l'incidenza dei muri determinando così il prezzo di mercato in €/mq 1.045,00 arrotondato in **€/mq 1.050,00** (Vu)

BOX - GARAGE

Le considerazioni espresse in premessa alla stima dell'abitazione vengono sommariamente confermate per la valutazione del garage.

o 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 2021 - Semestre 2

Provincia: Chieti, Comune: Vasto

Fascia/zona: Periferica/S. ANTONIO

Codice di zona DI

Microzona Catastale n. I

Destinazione Residenziale

Tipologia prevalente Abitazioni civili

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per i box con Stato Conservativo

“normale” risulta pari a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	600	900	L	3	4,5	N

Il valore di mercato immobiliare rilevato dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari, per Box si attesta nella fascia che va da un min. di €. 600,00 ad un max. €. 900,00 – valore considerato €/mq 750,00 .

Si assume per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 750,00

O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Per la compravendita di realtà simili, per caratteristiche costruttive e tecnologiche dello stabile cui il lotto fa parte, è stata individuata una fascia di valore con un minimo di 600 €/m² ed un massimo di 1.000 €/m² - *valore medio €/mq 800* - valore considerato € 700,00.

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 7% al valore unitario

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

$$Vu = \text{€/mq } 700,00 - 7\% = 651,00 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 651,00

O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

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

- il valore unitario considerato per gli immobili della tipologia "Box" dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) risulta pari a €/mq 750,00
- il valore unitario medio per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 651,00

Per la stima dei lotti costituenti l'immobile si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 700,50

Il prezzo di mercato viene determinato dalla media dei due valori in €/mq 700,50 arrotondato a **€/mq 700,00 (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 esclusione sia dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

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

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE %
Superficie Residenziale	100 %
Superficie non Residenziale	50%
Terrazze pertinenze porticati	35% - 10%
Giardino e Pertinenze	15% - 5%

Le superfici sono specificate in tabella

	DESTINAZIONE	H	SUPERFICIE UTILE MQ	COEFFICIENTE %	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ
A Abitazione – quattro livelli					
	Giardino		25,00	15%	3,75
			129,30	5%	6,47
	Sup. Tot. giardino		154,30		10,22
Piano Terra	Ingresso	2,70	6,00	100%	6,00
	Soggiorno	2,70	33,50	100%	33,50
	Cucina	2,70	17,00	100%	17,00
	Bagno giorno	2,70	4,15	100%	4,15
	Corpo scala		5,90	50%	2,95
	Aree pavimentate		25,00	35%	8,75
			34,24	10%	3,42
	Tot piano		125,79		75,77
Piano Seminterrato	Wc	2,50	4,70	50%	2,35
	Disimpegno	2,50	4,80	50%	2,40
	Cantina	2,50	47,80	50%	23,90
	Ripostiglio	2,50	11,60	50%	5,80
	Tot piano		68,90		34,45
Piano Primo	Bagno notte	2,70	7,70	100%	7,70
	Camera da Letto	2,70	16,40	100%	16,40
	Camera da Letto	2,70	16,00	100%	16,00
	Camera da Letto	2,70	15,50	100%	15,50
	Disimpegno	2,70	4,30	100%	4,30
	Balcone		25,00	35%	8,75
			21,00	10%	2,10
	Corpo scala		5,90	50%	2,95
	Tot piano		111,80		73,70
Piano Secondo	Sottotetto	2,08	53,00	50%	26,50
	Pensilina calpestabile		23,45	15%	3,52
	Tot piano		76,45		30,02

Somma Abitazione escluso giardino		323,70	213,94
TOTALE ABITAZIONE		537,24	224,16
B Garage			
	2,50	23,80	100% 23,80
TOTALE A+B		561,04	247,96
TOTALE SUPERFICIE UTILE: GIARD. MQ 154,30 + ABIT. MQ 382,94 + GARAGE MQ 23,80 = MQ 561,04			
SUPERFICIE CONVENZIONALE ABITAZIONE E GIARDINO MQ 224,16			
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE: GIARD. MQ 10,22 + ABIT. MQ 213,94 + GARAGE MQ 23,80 =			
MQ 247,96			

La superficie convenzionale dell'**abitazione** risulta di mq 224,16 arrotondata a **mq 225,00**

La superficie convenzionale del **garage** risulta di mq 23,80 arrotondata a **mq 24,00**

LA SUPERFICIE CONVENZIONALE **TOTALE** È DI **MQ 249,00**

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

- per l'**abitazione** in riferimento il valore stimato al mq. è di € 1.050,00
- per il **garage** in riferimento il valore stimato al mq. è di € 700,00

I valori si riferiscono agli immobili costituenti il lotto di vendita, nel loro insieme, nello stato di fatto in cui essi si trovano.

Il valore venale dell'abitazione e del garage, costituenti il lotto oggetto di vendita, è così stimato:

∴ INTSTATARI

Xx XXXXXX XXXXXX natx a Vasto il xx.xx.xxxx

Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX residente in Vasto - via X XXXXXXXX 10x/x
proprietario per ½

e

Xx XXXXXX XXXXXX natx a Vasto il xx.xx.xxxx

Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX residente in Vasto - via X XXXXXXXX 10x/x
proprietario per ½

ASTE GIUDIZIARIE®
 ∴ QUOTE PIGNORATE 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE	225,00	1.050,00	236.250,00
GARAGE	24,00	700,00	16.800,00
TOTALE VALORE LOTTO			253.050,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

∴ ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00
 - TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE € 294,00
-
- € 329,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

€ 253.050,00 – 329,00 = €. 252.721,00 arrotondato a € 252.700,00

LOTTO UNICO
PREZZO BASE D'ASTA € 252.700,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 30.03.2022, del 27.04.2022 e del 28.07.2022 come meglio specificato nei verbali di sopralluogo (allegati 3, 5, 13) e sono contenuti nell' Allegato Fotografico _

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

Agli atti non risultano creditori iscritti, per cui non ci sono stati gli estremi per l'applicazione dell'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.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

❖ ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN VASTO

Via Luigi Cardone, n. 109/Z - N.C.E.U. Fg. n. 39 - P.lla n. 4221 sub. n. 1 - CAT. A/7 - Classe 2 - Consistenza 9,5 vani - Rendita €. 1.079,39 – Superficie: Totale 236 mq _ Totale escluse aree scoperte 227 mq - Non sono state riscontrate Servitù.

L'immobile è composto da quattro livelli collegati internamente da corpo-scala.

PIANO TERRA: Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno giorno. Altezza piano mt. 2,70

ESTERNI: Superficie Pavimentata, Portico e Giardino.

PIANO SEMINTERRATO: Disimpegno, Wc, Cantina, Ripostiglio. Altezza piano mt. 2,50

ESTERNI: Piccolo atrio e scalinata

PIANO PRIMO: Disimpegno, Bagno notte, tre camere da letto. Altezza piano mt. 2,70

ESTERNI: Balcone

PIANO SECONDO: Sottotetto. Altezza variabile mt. 3,00-1,16 h media mt. 2,08

ESTERNI: Pensilina calpestabile.

❖ GARAGE IN VASTO

Via Luigi Cardone, n. 109/Z - N.C.E.U. Fg. n. 39 - P.lla n. 4221 sub. n. 2 - CAT. C/6 -

Classe 7 - Consistenza 26 mq – Sup Totale 24 mq - Rendita €. 88,62 - Non sono state riscontrate Servitù.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: Vano garage; altezza piano mt. 2,50

SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO

SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 561,04

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA arrotondata a mq 249,00

CLASSE ENERGETICA

La classe energetica dell'abitazione costituente l'alloggio del lotto, definita dall'Attestato di Prestazione Energetica _ A.P.E. è la **E**.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILE

L'immobile è occupato dagli esecutati.

DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

ABUSI EDILIZI

- Non riscontrati

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 252.700,00 (euro duecentocinquantaduemilasettecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 il Lotto come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Documentazione Fotografica:

Allegato Fotografico

Planimetrie:

Allegati 22-23-24-28-29

30-31-32-33

Avviso di Vendita:

Allegato 35

Bozza di Ordinanza:

Allegato 36

Giustificazioni di Spese:

Allegato 37

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

La presente relazione di stima, comprensiva di allegati, è stata inviata a mezzo pec alla Parte procedente (allegato 38) e a mezzo consegna a mano alla Parte Debitrice (allegato 39).

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Copia relazione con mascheramento dati sensibili

(allegato 40)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 26.07.2022 relazionavo al G.E. la situazione catastale che era in corso di svolgimento inoltrando istanza di autorizzazione a procedere in base alle risultanze ottenute. e allo stesso tempo depositavo istanza di proroga di 30 giorni che veniva concessa con autorizzazione del 30.07.2022 (allegato 12).

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

In data 11.07.2022 inoltravo al G.E. istanza di redazione (autorizzazione del 16.07.2022) per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato 9).

Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile sito nel comune di Vasto _ N.C.E.U.
Fg. 39 p.lla 4221 sub 1 - Codice Identificativo pratica 6909922000462670 valevole fino al 02.08.2032 **CLASSE ENERGETICA E** (allegato 34).

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di procedimento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata per cui non vi sono i termini per l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L 178/2020.

FASCICOLI ALLEGATI

Alla presente Relazione (composta da 59 pagine) si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante:

- Allegati in numero di 40
- Allegato Fotografico

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1. Istanza Accesso Atti – SUE comune Vasto
- Allegato 2. Comunicazione di Sopralluogo del Custode
- Allegato 3. Verbale di Sopralluogo _ I accesso
- Allegato 4. Disposizione Giudice
- Allegato 5. Verbale di Sopralluogo _ II accesso
- Allegato 6. Nota di Trascrizione Atto d'Acquisto
- Allegato 7. Ispezione Ipotecaria
- Allegato 8. Mail _ Istanza al Direttore Ufficio Provinciale Territorio _ Agenzia Entrate
- Allegato 9. Istanza Autorizzazione per Redazione A.P.E.
- Allegato 10. Pec Ufficio del Territorio _ protocollo
- Allegato 11. Mail _ Istanza al Direttore Ufficio Provinciale Territorio _ Agenzia Entrate
- Allegato 12. Relazione al G.E.: istanza autorizzazione e concessione proroga
- Allegato 13. Verbale di Sopralluogo _ III accesso (A.P.E.)
- Allegato 14. Pec Ufficio del Territorio _ protocollo
- Allegato 15. Visura catastale *sub 1* aggiornata
- Allegato 16. Visura catastale *sub 2* aggiornata
- Allegato 17. Elaborato Planimetrico
- Allegato 18. Ispezione Ipotecaria
- Allegato 19. Visura storica terreni *Fg 39 plla 4221*
- Allegato 20. Visura storica immobile *Fg 39 plla 4221 sub 1*
- Allegato 21. Visura storica immobile *Fg 39 plla 4221 sub 2*
- Allegato 22. Planimetria catastale *Fg 39 plla 4221 sub 1*
- Allegato 23. Planimetria catastale *Fg 39 plla 4221 sub 2*
- Allegato 24. Planimetrie *Fg 39 plla 4221 sub 1 e 2*
- Allegato 25. Attività edilizia di interesse all'immobile di vendita
- Allegato 26. Verifica Usi Civici
- Allegato 27. Certificato di Stato di Famiglia
- Allegato 28. Planimetria *Lotto di Vendita*

- Allegato 29. Planimetria *Piano Terra* _ sub 1
- Allegato 30. Planimetria *Piano Seminterrato* _ sub 1 parziale
- Allegato 31. Planimetria *Piano Primo* _ sub 1
- Allegato 32. Planimetria *Piano Secondo* _ sub 1
- Allegato 33. Planimetria *Piano Seminterrato* _ Sub 2
- Allegato 34. A.P.E.
- Allegato 35. Avviso di Vendita
- Allegato 36. Bozza di Ordinanza
- Allegato 37. Giustificazioni Spese
- Allegato 38. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore
- Allegato 39. Prove avvenuta consegna/ricevimento Debitore
- Allegato 40. Perizia con dati sensibili mascherati

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto, si ringrazia l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e, certa di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità e l'equità delle situazioni, tanto si relaziona.

Letto e sottoscritto.

Vasto, 24.08.2022

Il C.T.U.

ARCH. *MARIANNA CARICHINO*