



– RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO –

ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZIONE CIVILE
TRIBUNALE DI VASTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N.R. GEN 16/2025



PROMOSSA DA:



CONTRO:



PROPRIETA': 1/1



IMMOBILI PIGNORATI: F.39 p.lla 4756 sub 12-15-25
appartamento - posto auto - garage
ubicati in via Palombari nr. 7/L (P T-1)
Vasto - 66050 - CH



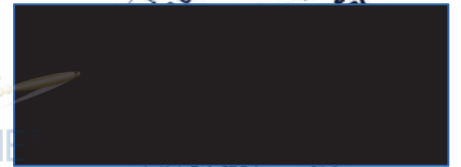
CTU:



CUSTODE:



DECRETO DI NOMINA ESPERTO: 17.4.2025
ACCETTAZIONE INCARICO ESPERTO: 18.4.2025
RIMESSA ACCONTO 400 €: 6 giugno 2025
ACCESSO IMMOBILE: 26 agosto 2025
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO INCARICO: 90 + proroga 45



All'illustrissimo sig. Giudice [REDACTED] Giudice delle Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di Vasto.

PREMESSA

Il sottoscritto tecnico arch. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] è stato nominato, con decreto del 17 Aprile 2024, consulente tecnico d'ufficio dal tribunale di Vasto sezione immobiliare nella causa di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. Ruolo G.E. 16/2025 promossa da [REDACTED] (Creditore), contro la sig.ra [REDACTED] (Debitore) [REDACTED] nata a ROMA [REDACTED] (RM) il 25/08/1971, c.f. NNC LLL 71M65 H501 [REDACTED] residente in via Palombari nr. 7/L Vasto - 66050 - CH

A seguito dell'accettazione dell'incarico del 18/04/2025, sono stato autorizzato a svolgere le operazioni peritali relative alla stima degli immobili siti in via **Palombari n. 7/L, Vasto – 66050 (CH)**, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al **Foglio 39, particella 4756, subalterni 12, 15 e 25**. Gli immobili oggetto di stima consistono in:

- un appartamento posto al piano terra con giardino¹,
- un posto auto scoperto²,
- un garage sito al piano interrato³,

tutti di **intera proprietà del debitore**.

Le mie operazioni peritali si sono basate sullo studio degli atti del procedimento, su di un'ulteriore ricerca di documentazione catastale sugli atti tecnici d'ufficio, e sull'accesso all'immobile per le operazioni di rilievo di rito.

Attraverso le banche dati telematiche e consultazioni presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto e notarile di Chieti, è stata acquisita la documentazione

¹ ALLEGATO 1 F. 39 P.LLA 4756 SUB 12

² ALLEGATO 2 F. 39 P.LLA 4756 SUB 15

³ ALLEGATO 3 F. 39 P.LLA 4756 SUB 25



ipocatastale utile per la ricostruzione delle trascrizioni e per rispondere puntualmente ai quesiti peritali.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata inoltre verificata l'eventuale esistenza di contratti di locazione gravanti sull'immobile.

Le operazioni peritali sono state avviate previo regolare avviso tramite PEC al creditore procedente e raccomandata A.R. al debitore.

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 26 agosto 2025, con il consenso della proprietaria sig.ra [REDACTED] a seguito di rinvio della data inizialmente prevista per il 16 agosto. Durante il sopralluogo è stata eseguita la verifica dell'immobile, nonché il rilievo grafico e fotografico, e redatto il relativo verbale⁴, sottoscritto dalle parti presenti.

Si attesta che l'immobile è dotato di certificato di agibilità, ma privo di attestato di prestazione energetica (APE).

Da corrispondenza intercorsa con l'amministratore del condominio [REDACTED] sono state riscontrate rate condominiali insolute.

Infine, si precisa che la richiesta di acconto nei confronti del creditore procedente, come disposto nel mandato del Giudice, è stata regolarmente accreditata, sebbene con ritardo.

⁴ALLEGATO 28 VERBALE DI ACCESSO IMMOBILI

QUESITO

Il CTU incaricato trascrive qui di seguito il mandato con tutte le attività rituali che il conferimento dell'incarico impone e redige successivamente la stima rispondendo ai singoli quesiti posti:

a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

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

1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

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

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

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

5) *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa,; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

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

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e 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 vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*

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

23) *Verifichi se gli immobili 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*

RISPOSTA AI QUESITI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

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.*

- BENI IMMOBILIARI PIGNORATI1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 39 p.IIIa 4756 sub 12

Rendita: Euro 418,33

Categoria: A/2

Classe: 2

Consistenza: 4,5 vani

Dati di superficie: 77 mq. Totale escluse aree scoperte 65 mq

2 – POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 39 p.IIIa 4756 sub 15

Rendita: Euro 29,44

Categoria: C/6

Classe: 2

Consistenza: 19 mq

Dati di superficie: 20 mq

3 – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 39 p.IIIa 4756 sub 25

Rendita: Euro 37,18

Categoria: C/6

Classe: 5

Consistenza: 15 mq

Dati di superficie: 18 mq

A seguito dell'esame della documentazione catastale e ipotecaria, non si sono riscontrate irregolarità nella nota di trascrizione del pignoramento. La sig.ra **LUCILLA INNOCENZ**⁵

DEBIDONE, nata a ROMA (RM) il 25/03/1971, C.F. **NNC DL ZIM65 H501** risulta essere l'unica proprietaria, dei beni **BENE IMMOBILIARI PIGNORATI** sopra citati.

⁵ ALLEGATO 10 VISURA **ARUBAPEC**

TITOLO DI ACQUISTO E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

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.

La quota di 1/1 di proprietà del **BENE IMMOBILIARE PIGNORATO**, perviene in capo al debitore esecutato con:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA⁶** per notaio [REDACTED] n. repertorio 57505 racc. 11757 del 16/06/2005, con nota di trascrizione registro generale n. 12832 registro particolare n. 9221, presentazione n. 72 del 22/06/2005, la [REDACTED]
[REDACTED] degli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Vasto Foglio n. 39 p.lla 4756 sub 12, sub 15 e sub 25.

VERIFICA CATASTALE

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.

I dati identificativi e di classamento descritti sono correttamente presenti nelle schede planimetriche allegate e nel pignoramento.

I dati di accatastamento corrispondono con quelli attuali, e dalle visure storiche si evince che i "dati catastali identificativi" nei venti anni antecedenti la trascrizione di pignoramento non sono cambiati e sono relativi a:

- **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA** ricompreso in una particella individuata al catasto FABBRICATI del Comune di Vasto al Foglio n. 39 p.lla 4756 sub 12.

Intestato alla sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1;

Con le seguenti variazioni:

- 1) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2025 Pratica n. CH0028980 in atti dal 21/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
- 2) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 3) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2003 Pratica n. CH0300391 in atti dal 29/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80110.1/2003)
- 4) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2003 Pratica n. 121671 in atti dal 16/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4344.1/2003)

⁶ALLEGATO 18 ATTO notaio [REDACTED] REP 57505 RACC 11757 del 16 6 2005

5) COSTITUZIONE del 24/04/2003 Pratica n. 87765 in atti dal 24/04/2003 COSTITUZIONE (n. 796.1/2003)

- **POSTO AUTO AL PIANO TERRA** ricompreso in una particella individuata al catasto FABBRICATI del Comune di Vasto al Foglio **n. 39 p.lla 4756 sub 15.**

Intestato alla

proprietario per 1/1;

Con le seguenti variazioni:

1) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2025 Pratica n. CH0028986 in atti dal 21/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28986.1/2025)

2) VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2003 Pratica n. CH0300394 in atti dal 29/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80113.1/2003)

4) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2003 Pratica n. 121671 in atti dal 16/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4344.1/2003)

5) COSTITUZIONE del 24/04/2003 Pratica n. 87765 in atti dal 24/04/2003 COSTITUZIONE (n. 796.1/2003)

- **AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO** ricompreso in una particella individuata al catasto FABBRICATI del Comune di Vasto al Foglio **n. 39 p.lla 4756 sub 25.**

Intestato alla sig.

proprietario per 1/1;

Con le seguenti variazioni:

1) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2025 Pratica n. CH0029006 in atti dal 21/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29006.1/2025)

2) VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2003 Pratica n. CH0300404 in atti dal 29/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80113.1/2003)

4) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2003 Pratica n. 121671 in atti dal 16/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4344.1/2003)

5) COSTITUZIONE del 24/04/2003 Pratica n. 87765 in atti dal 24/04/2003 COSTITUZIONE (n. 796.1/2003)



IDONEITÀ DELLA PLANIMETRIA

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

Il C.T.U. ha accertato l'esistenza presso il Comune di Vasto delle planimetrie del progetto dell'appartamento. E ha rinvenuto le planimetrie degli stessi immobile depositate presso l'Agenzia del Territorio (Catasto di Chieti)⁷ e utilizzate per l'accatastamento e per l'agibilità.

Si allega comunque nuova e più idonea planimetria⁸ dello stato attuale del **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI** con evidenziate le superfici e le dimensioni degli ambienti.



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

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.*

Il complesso edilizio, condominio *Arcobaleno*, che ospita l'appartamento, il posto auto e il garage ricadono all'interno di una zona di espansione della città di Vasto denominata K1 "Comprensorio 1 zona a progettazione unitaria approvata". Detto complesso è stato realizzato a seguito di **Delibera di Giunta n. 607 del 27/12/2001**⁹ con l'approvazione della schema di convenzione del Comparto n. 30 – presentata dalla [REDACTED] e di delibera di G.M. 1116 del 9.12.1999 e n. 417 del 11.5.2000 per le opere di urbanizzazione

Gli edifici sono stati realizzati a seguito di **Concessione Edilizia n. 50 del 13.02.2002 (PE 387/01)**¹⁰, variante n. 467 del 18.02.2003 nonché DIA n. 160/P/03.

VERIFICA SULLA PRESENZA DI ABUSI EDILIZI

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*

⁷ ALLEGATO 5 ELABORATO PLANIMETRICO F. 39 P.LLA 4756

ALLEGATO 6 ELENCO SUBALTERNI F. 39 P.LLA 4756

ALLEGATO 7 PLANIMETRIA SUB 12

ALLEGATO 8 PLANIMETRIA SUB 15

ALLEGATO 9 PLANIMETRIA SUB 25

⁸ ALLEGATO 29 PLANIMETRIE IMMOBILI PIGNORATI

⁹ ALLEGATO 21 DELIBERA DI GIUNTA COMPRENSORIO K1 607 DEL 27 12 2001

¹⁰ ALLEGATO 22 CONCESSIONE EDILIZIA N 50 DEL 13 02 2002



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;

Dal riscontro dello stato dei luoghi, a seguito di operazioni di rilievo 1° accesso e dal confronto con tutta la documentazione in mio possesso, non sono stati riscontrate opere abusive all'interno dei **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI**.

VERIFICA SULLA PRESENZA DI USI CIVICI, CENSO O LIVELLO

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;

I **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI** non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

VERIFICA SULLE SPESE DI MANUTENZIONE O GESTIONE

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.

A seguito di contatti con l'amministratore di condominio [REDACTED] amministratore della [REDACTED] non esistono sui **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI** spese straordinarie deliberate e già approvate per la manutenzione del condominio.

Alcune rate ordinarie non sono saldate¹¹ e risulta un debito complessivo alla data odierna di 2.744,13 € (relativo ad importi non pagati nella gestione 2023, 2024 e rate 2025)

L'importo annuo delle spese di gestione è invece pari a € 375,96 €.

PROPRIETÀ E COMUNIONE

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 indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

I **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI**, che come già detto sono composti da un APPARTAMENTO, da un POSTO AUTO e da un AUTORIMESSA e sono privi di ulteriori comproprietari oltre al debitore il la [REDACTED]

Detti beni non sono singolarmente **divisibili** sotto l'aspetto strutturale e funzionale.

¹¹ ALLEGATO 31 RATE INSOLUTE CONDOMINIO

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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.

Dalla ispezione ipotecaria si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti sull' **IMMOBILE PIGNORATO** oggetto della presente procedura esecutiva:

- **ATTO GIUDIZIARIO¹²** di pignoramento degli Immobili per Tribunale di Vasto presentato al n. 10 in data 08/04/2025 reg. gen. n. 6719 al R.P. 5251, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.lla 4756 sub 12 - F.39 p.lla 4756 sub 15 - F.39 p.lla 4756 sub 25. Per una somma di 173.118,61 € oltre a interessi e spese, e successive occorrendo.

- **IPOTECA VOLONTARIA¹³** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/11/2008 notaio [REDACTED] rep. 16958/11736 presentazione n. 37 del 11/08/2008 R.G. 24052 R.P. 4217 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.lla 4756 sub 12 - F.39 p.lla 4756 sub 15 - F.39 p.lla 4756 sub 25. Debitore non [REDACTED]

Per una somma di 175.000,00 €

- **IPOTECA VOLONTARIA¹⁴** concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio [REDACTED] rep. 57506/11758 presentazione n. 73 del 22/06/2005 R.G. 12833 R.P. 2001 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.lla 4756 sub 12 - F.39 p.lla 4756 sub 15 - F.39 p.lla 4756 sub 25.

Per una somma di 120.000,00 €

- **ATTO AMMINISTRATIVO COMPRAVENDITA¹⁵** del 16/06/2005 notaio [REDACTED] rep. 57505/11757 presentazione n. 72 registrazione del 22/06/2005 R.G. 12832 R.P. 9221 a favore della signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.lla 4756 sub 12 - F.39 p.lla 4756 sub 15 - F.39 p.lla 4756 sub 25.

Per una somma di 108.000,00 €

¹² ALLEGATO 17 ISPEZIONE IPOTECARIA TRASCRIZIONE CONTRO del 08 04 2025 PIGNORAMENTO

¹³ ALLEGATO 16 ISPEZIONE IPOTECARIA ISCRIZIONE CONTRO del 11 11 2008 IPOTECA VOLONTARIA

¹⁴ ALLEGATO 15 ISPEZIONE IPOTECARIA ISCRIZIONE CONTRO del 22 06 2005 MUTUO

¹⁵ ALLEGATO 14 ISPEZIONE IPOTECARIA TRASCRIZIONE A FAVORE del 22 06 2005 COMPRAVENDITA

- **ATTO AMMINISTRATIVO RESTRIZIONE DI BENI**¹⁶ del 14/10/2003 notaio [REDACTED] rep. 26394/5575 presentazione n. 81 registrazione del 17/10/2003 R.G. 18298 R.P. 2644 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 contro il [REDACTED] per la quota di 1/1, degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.lla 4756 sub 12 - F.39 p.lla 4756 sub 15 - F.39 p.lla 4756 sub 25.

- **IPOTECA VOLONTARIA**¹⁷ concessione a garanzia di mutuo del 14/10/2003 notaio [REDACTED] rep. 16958/11736 presentazione n. 37 del 11/08/2008 R.G. 24052 R.P. 4217 a favore [REDACTED] per la quota di 1/2, e contro la [REDACTED] per la quota di 1/2, degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.lla 4756 sub 12 - F.39 p.lla 4756 sub 15 - F.39 p.lla 4756 sub 25.
Per una somma di 54.000,00 €

- **ATTO AMMINISTRATIVO COMPRAVENDITA**¹⁸ del 14/10/2003 notaio [REDACTED] rep. 26393/5574 presentazione n. 80 registrazione del 17/10/2003 R.G. 18297 R.P. 14039 a favore del [REDACTED] per la quota di 1/2, e della [REDACTED] la quota di 1/2, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.lla 4756 sub 12 - F.39 p.lla 4756 sub 15 - F.39 p.lla 4756 sub 25.
Per una somma di 92.383,81 € iva inclusa.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il **BENE IMMOBILIARE PIGNORATO** non è generalmente occupato da persone diverse dal proprietario come dalla documentazione del certificato di Residenza¹⁹. Durante il sopralluogo si è attestata la presenza come ospite, non ivi residente, dell'anziana madre dell'esecutata :

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

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 pende procedura di rilascio ed i relativi termini.*

¹⁶ALLEGATO 13 ISPEZIONE IPOTECARIA ANNOTAZIONE del 17 03 2004

¹⁷ALLEGATO 12 ISPEZIONE IPOTECARIA ISCRIZIONE del 17 10 2003 MUTUO

¹⁸ALLEGATO 11 ISPEZIONE IPOTECARIA TRASCRIZIONE del 17 10 2003 PRIMA COMPRAVENDITA

¹⁹ALLEGATO 27 CERTIFICATO DI RESIDENZA

A seguito di richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Vasto non si sono riscontrate locazioni sulla particella e sul proprietario²⁰.

MODALITÀ DI VENDITA

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.

Nel caso specifico di pignoramento si propone la vendita dell'immobile in un unico lotto per evitare spese di tecniche e ridurre il valore del bene.

Il **LOTTO UNICO** riguarderà l'appartamento, il posto auto e l'autorimessa, immobili che non necessitano di nuovo frazionamento.

- **LOTTO UNICO**

1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 39 p.lla 4756 sub 12

Rendita: Euro 418,33

Categoria: A/2

Classe: 2

Consistenza: 4,5 vani

Dati di superficie: 77 mq. Totale escluse aree scoperte 65 mq

2 – POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 39 p.lla 4756 sub 15

Rendita: Euro 29,44

Categoria: C/6

Classe: 2

²⁰A seguito di più richieste formali il CTU ha attenuto solo informazioni verbali e non ancora documentazione cartacea dall'Ente.

Consistenza: 19 mq

Dati di superficie: 20 mq

3 – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 - CH

Catasto Urbano: Foglio 39 p.lla 4756 sub 25

Rendita: Euro 37,18

Categoria: C/6

Classe: 5

Consistenza: 15 mq

Dati di superficie: 18 mq

Le trascrizioni pregiudizievoli su ciascun bene del LOTTO UNICO sono le medesime:

- **ATTO GIUDIZIARIO²¹** di pignoramento degli Immobili per Tribunale di Vasto presentato al n. 10 in data 08/04/2025 reg. gen. n. 6719 al R.P. 5251, a favore di

per la quota di 1/1 degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.la 4756 sub 12 - F.39 p.la 4756 sub 15 - F.39 p.la 4756 sub 25. Per una somma di 173.118,61 € oltre a interessi e spese, e successive occorrendo.

- **IPOTECA VOLONTARIA²²** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/11/2008 notaio rep. 16958/11736 presentazione n. 37 del 11/08/2008 R.G. 24052

R.P. 4217 a favore

per la quota di 1/1 degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.la 4756 sub 12 - F.39 p.la 4756 sub 15 - F.39 p.la 4756 sub 25. Debitore non

Per una somma di 175.000,00 €

- **IPOTECA VOLONTARIA²³** concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio rep. 57506/11758 presentazione n. 73 del 22/06/2005 R.G. 12833 R.P. 2001 a favore

per la quota di 1/1 degli immobili al Catasto Fabbricati Vasto F.39 p.la 4756 sub 12 - F.39 p.la 4756 sub 15 - F.39 p.la 4756 sub 25.

Per una somma di 120.000,00 €

²¹ALLEGATO 17 ISPEZIONE IPOTECARIA TRASCRIZIONE CONTRO del 08 04 2025 PIGNORAMENTO

²²ALLEGATO 16 ISPEZIONE IPOTECARIA ISCRIZIONE CONTRO del 11 11 2008 IPOTECA VOLONTARIA

²³ALLEGATO 15 ISPEZIONE IPOTECARIA ISCRIZIONE CONTRO del 22 06 2005 MUTUO

RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

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.

LOTTO UNICO

L'area in oggetto ricade urbanisticamente in:

- ZONA K1 ex Compensorio ed è normata dall'Art. 102 delle NTA del PRG di Vasto²⁴.

In questo ambito di intervento il PRG si attua secondo le modalità e prescrizioni delle progettazioni unitarie approvate ai sensi del previgente PRG e che il presente piano recepisce integralmente.

Il complesso su cui ricade il condominio [REDACTED] è stato realizzato dalla [REDACTED] a seguito di piano attuativo e successivo intervento diretto con PdC Concessione Edilizia n. 50 del 13.02.2002 (PE 387/01)

E' dotato di **Certificato di Agibilità**²⁵ prot. n. 27205/2004 dell'11.3.2008

Il **complesso residenziale** in cui è situato l'immobile pignorato è costituito da **due livelli**, con affaccio sulla periferia del Comune di Vasto, nei pressi della Strada Provinciale 212, poco prima del viadotto dell'autostrada A14, in località *Centro Commerciale Pianeta*, antecedente al quartiere di Sant'Antonio.

L'edificio, di tipologia isolata, comprende complessivamente **10 appartamenti residenziali**: cinque al piano terra e cinque al primo piano, collegati a sottotetti. È inoltre presente un piano interrato con 9 autorimesse, accessibili tramite rampa esterna e ingresso pedonale.

L'**appartamento pignorato** è l'ultimo di una stecca a pianta rettangolare, con esposizione a nord-ovest e affaccio su tre lati. È dotato di **giardino** e **posto auto scoperto**. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un ingresso comune, servito da quattro gradini e da un cancello che conduce a quattro abitazioni.

L'immobile è stato oggetto di due compravendite: la prima nel 2003, per un prezzo di € 92.328,81, e la seconda nel 2005, per € 108.000,00.

Attualmente è abitato dalla proprietaria, titolare dell'**intera proprietà**.

²⁴ ALLEGATO 20 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

²⁵ ALLEGATO 19 AGIBILITÀ

L'appartamento, di circa **53,5 mq di superficie netta**, è articolato in due zone principali:

- **Zona giorno:** accessibile direttamente dall'esterno, comprende soggiorno con angolo cottura e sala da pranzo, per una superficie netta di circa 24 mq;
- **Zona notte:** posta sul retro, composta da due camere da letto (rispettivamente di 13,6 mq e 10,6 mq), un bagno di 4,1 mq e un disimpegno di 1,4 mq.

Gli spazi esterni che circondano i tre lati dell'unità comprendono:

- un **terrazzino rialzato di 14 mq**, con affaccio sul parcheggio pubblico e accesso diretto al soggiorno;
- un **posto auto scoperto di 20 mq**, pavimentato, con accesso carrabile da cancello collegato al parcheggio pubblico;
- un'area a giardino di circa 83 mq, non particolarmente curata, che ingloba anche un **terrazzino rialzato di 10,5 mq** a servizio della zona notte.

Tutti gli infissi risultano dotati di **inferriate metalliche antintrusione**.

Per accedere all'autorimessa di 14,9 mq, dotata di soppalco, è necessario uscire dal cancello d'ingresso principale e raggiungere l'accesso pedonale tramite una scala a rampa unica in parte aperta, oppure utilizzare la rampa carrabile posta sul lato opposto del complesso.

La qualità delle finiture è discreta fattura, l'immobile che ha ormai 20 anni non è mai stato interessato da interventi ristrutturazione.

Gli impianti sono funzionanti, il riscaldamento dei sanitari e termosifoni è garantito da una caldaia a gas naturale posta all'esterno sul retro.

• Calcolo del valore

Principiamo il procedimento di stima valutando a norma dell'art. 15 c.p.c. il valore della causa in oggetto; si valuta:

1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 – CH Catasto Urbano: Foglio 39 p.Illa 4756 sub 12, Rendita: Euro 418,33 , Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 4,5 vani.

Valore $418,33 \text{ €} * 200 = 83.666,00 \text{ €}$

2 – POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 – CH, Catasto Urbano: Foglio 39 p.Illa 4756 sub 15, Rendita: Euro 29,44 , Categoria: C/6, Classe: 2

Valore $29,44 \text{ €} * 200 = 5888,00 \text{ €}$

3 – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 – CH, Catasto Urbano: Foglio 39 p.Illa 4756 sub 25, Rendita: Euro 37,18, Categoria: C/6, Classe: 5,

valore $37,18 \text{ €} * 200 = 7436,00 \text{ €}$

TOTALE 96.990,00 €

Per determinare il valore attuale dell'immobile, il criterio che il sottoscritto CTU ha provveduto adottare è formulato sulla **media** che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita tra beni analoghi a quello di stima nella medesima zona, e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto sia degli aspetti positivi che di quelli negativi propri dell'immobile.

Gli aspetti positivi principali sono i SERVIZI COMMERCIALI E PUBBLICI LIMITROFI – LE DOTAZIONE DI PARCHEGGI – LA VICINANZA A INFRASTRUTTURE. Tra i primi elementi di valore va evidenziata la presenza di spazi esterni pertinenziali, che costituiscono un elemento di pregio, così come il posto auto riservato. Anche la dimensione contenuta dell'unità rappresenta un punto di forza, poiché la rende adatta non solo all'uso diretto ma anche come investimento destinato alla locazione. Ulteriore elemento favorevole è la buona prossimità alla viabilità principale, ai servizi di quartiere quali supermercati, nonché agli spazi pubblici della Chiesa del Sabato Santo.

Accanto a tali aspetti, si devono tuttavia considerare alcune criticità: PROSPICIENZA FINITURE - ANNO DI COSTRUZIONE. Si rileva lo scarso affaccio dell'immobile, l'età della costruzione e lo stato manutentivo non ottimale delle parti esterne. Va inoltre rilevata la limitata possibilità di modifiche funzionali e distributive degli spazi interni, la presenza di scale senza rampe che rendono meno agevole l'accesso; nonché la distanza dall'autorimessa interrata. A ciò si aggiunge la poca cura riscontrata nelle aree comuni, in particolare nel parcheggio antistante, nelle strade di accesso dalla provinciale e nella scarsa gestione delle zone verdi circostanti.

Si stima:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA + POSTO AUTO

Le tabelle OMI²⁶ per questa zona codice C1 Semicentrale/ESPANSIONE , individuano per le abitazioni di tipo civile, a cui facciamo riferimento, la cifra massima di 1100 €/mq, e minima di 750 €/mq. Per una media di 925€/mq.

²⁶ALLEGATO 32 QUOTAZIONI OMI pdf

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari²⁷ che operano nell'ambito territoriale del comune di Vasto, risulta che, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo medio riferito al Metro Quadrato per immobili ubicati nel medesimo quartiere o prossimo a quello in esame, si attesta al massimo sui 1200 €/mq. Il valore di stima proposto si attesta quindi a **1062,5 €/mq** media tra valore medio OMI e valore commerciale.

Per detta stima ricordiamo che, relativamente al calcolo della superficie, poiché l'unità immobiliare è composta complessivamente dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la **superficie commerciale** occorre omogeneizzare con opportuni coefficienti di ragguaglio dette superfici accessorie: composte da balconate, a quella principale: composta da stanze abitabili e bagni o a quella per pertinenze esclusive: terrazzi soffitte, posto auto.

Assumendo il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di un immobile urbano a destinazione residenziale si ottiene:

- VANI PRINCIPALI²⁸ : $64,0 \text{ mq} \times 100\% = 64,0 \text{ mq}$
- AREE SCOPERTE TERRAZZE ESCLUSIVE A SERVIZIO: $24,5 \text{ mq} \times 30\% = 7,35 \text{ mq}$
- SUPERFICIE SCOPERTA GIARDINO USO ESCLUSIVO : $83 \text{ mq} \times 10\% = 8,3 \text{ mq}$
- PERTINENZE ACCESSORIE ESCLUSIVO DIRETTA POSTO AUTO : $20 \text{ mq} \times 30\% = 6 \text{ mq}$

Andando quindi a sommare i metri quadrati ottenuti dalle precedenti percentuali, e approssimando, si ottiene la cosiddetta superficie omogeneizzata (So) dell'unità immobiliare:

So = 85,65 mq

Si ottiene il seguente valore di mercato del solo bene immobiliare con pertinenze e annessi:

$85,65 \text{ mq} \times 1062,5 \text{ €/mq} = \mathbf{91.003,125 \text{ €}}$

Si stima:

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Le tabelle OMI²⁹ per questa zona codice C1 Semicentrale/ESPANSIONE , individuano per il le Autorimesse , a cui facciamo riferimento, la cifra massima di 780 €/mq, e minima di 520 €/mq. Per una media di 650,00 €/mq.

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale del comune di Vasto, risulta che, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il

²⁷ Trilocale in Vendita in Via del Tratturo 33 a Vasto 93m², 3 locali, Piano T, 1 bagni, € 128.000 ristrutturato
[redacted] riferimento: RIF.:61098014

Bilocale in vendita Vasto, Via delle Gardenie - Vasto Sud 68 m², 4 locali, Piano T, 1 bagni, € 79.000 [redacted]
riferimento: RIF.:61098014

Quadrilocale via Luigi Cardone 57/A, Viadotto Istonia, Corso G. Garibaldi, V. San Michele, Vasto 105 m², 4 locali, Piano T, 2 bagni, + box autorimessa + seminterrato € 160.000 [redacted] riferimento: R/V2-1

Trilocale via Luigi Cardone, Sant Onofrio, Sant'Antonio, Colleppizzuto, Vasto 84 m², 3 locali, Piano T, 2 bagni, + box autorimessa € 135.000 [redacted] _ riferimento: EK-121951530

Quadrilocale in vendita Vasto, Via del Giglio - Vasto Semi-Centro 136 m², 4 locali, Piano T, 1 bagni, + box autorimessa € 99.000 [redacted] RIF.: 61043138

Trilocale in vendita Vasto, Via S. Lorenzo - Vasto Sud 82 m², 3 locali, Piano 1, 1 bagni, 2 posti auto autorimessa € 109000 [redacted] RIF.:61052001

Trilocale in vendita Vasto, Via Astilia - Vasto Centro 89m², 3 locali, Piano 1, 2 bagni, autorimessa € 89000 [redacted] RIF.: 61004466

²⁸ In tale superficie vengono considerati anche i muri interni e perimetrali per uno spessore massimo fino a 50 cm. La superficie viene conteggiata per quella effettiva al 100%.

²⁹ ALLEGATO 32 QUOTAZIONI OMI pdf

prezzo medio riferito al Metro Quadrato per immobili ubicati nel medesimo quartiere o prossimo a quello in esame, il posto auto è Valutato 500 €/mq. Il valore di stima proposto si attesta quindi a 575 €/mq media tra valore medio OMI e valore commerciale.

- PERTINENZE ACCESSORIE AUTORIMESSA NON DIRETTA : = 14,5 mq

Si ottiene il seguente valore di mercato del solo bene immobiliare con pertinenze e annessi:
 14,5 mq x 575 €/mq = **8.337,5 €**

Quindi il valore di mercato dell'immobile dei **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI** è per arrotondamento pari a alla somma di : **91.003,1 € + 8.337,5 € = 99.340,60 €**

Tuttavia al valore bisogna sottrarre 2.744,13 € di rate insolute di gestione condominiale.³⁰

RILIEVI DEL BENE

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.*

Mediante formale richiesta di accesso, e dopo appuntamento telefonico con il proprietario è stato possibile accedere ai **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI**

Le operazioni di rilievo e quelle fotografiche sono state eseguite in presenza del debitore, che ha permesso il corretto svolgimento delle operazioni peritali. Il proprietario ha firmato il verbale n. 1° del sopralluogo³¹. Le operazioni si sono svolte alla presenza del suo legale [REDACTED]

NOTIFICA AI CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI EX ART. 498

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

Dagli atti presenti nel fascicolo non risultano creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c..

³⁰ Come confermato dall' amm.re pro tempore del condominio [REDACTED]

ALLEGATO 31 RATE INSOLUTE CONDOMINIO

³¹ ALLEGATO 28 VERBALE DI ACCESSO IMMOBILI

SCHEDA PER L'AVVISO PUBBLICITARIO

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.

BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

Ubicazione: località VIA PALOMBARI n. 7/L Vasto - 66050 – CH

Dati catastali:

1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 – CH Catasto Urbano: **Foglio 39 p.IIa 4756 sub 12**, Rendita: Euro 418,33 , Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 4,5 vani.

2 – POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 – CH, Catasto Urbano: **Foglio 39 p.IIa 4756 sub 15**, Rendita: Euro 29,44 , Categoria: C/6, Classe: 2

3 – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Ubicazione: VIA PALOMBARI n. 7 Vasto - 66050 – CH, Catasto Urbano: **Foglio 39 p.IIa 4756 sub 25**, Rendita: Euro 37,18, Categoria: C/6, Classe: 5,

Occupanti: l'immobile è occupato unicamente dal debitore unico proprietario.

Descrizione: L'appartamento è ubicato al Piano Terra di una palazzina a due piani della periferia di Vasto. E' costituito da un livello unico di superficie utile netta 53,5 mq, è dotato di giardino con posto auto di 20 mq riservato e di una autorimessa di 14,5 mq nell'interrato.

Conformità: l'immobile realizzato è conforme alle documentazioni presenti negli uffici, è dotato di adeguato accatastamento e di certificato di agibilità.

Anno di costruzione: 2002

Prezzo: 96.596,47 € (- al netto delle rate condominiali insolute di 2.744,13 €)

CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

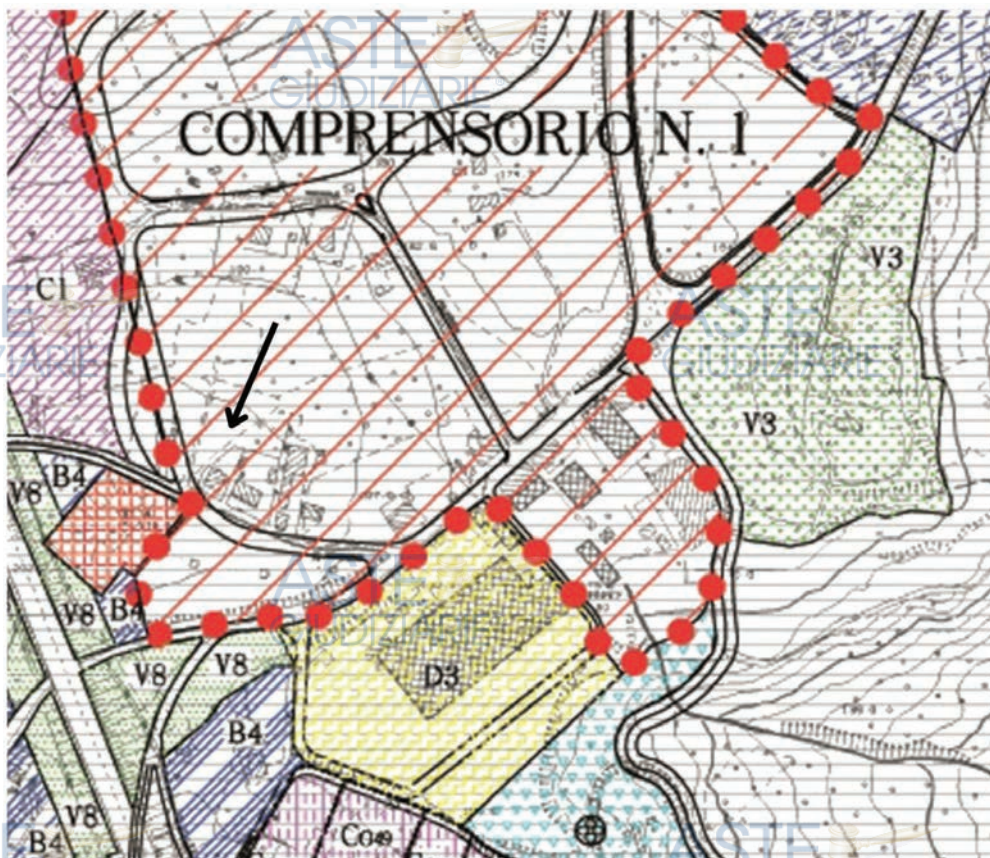
Poichè l'immobile era sfornito di Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto apposita APE³².

³²ALLEGATO 30 APE 2025

RILIEVI FOTOGRAFICI

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.)

1. INQUADRAMENTO PRG



2. FOTO AEREA INQUADRAMENTO



2. FOTO ESTERNO UBICAZIONE APPARTAMENTO PT CON GIARDINO



3. FOTO INTERNO CAMERA



4. FOTO INTERNO BAGNO



5. FOTO ESTERNO POSTO AUTO



6. FOTO AUTORIMESSA PIANO INTERRATO



Ritenuto di aver svolto completamente il mandato ricevuto, procedendo contestualmente alle comunicazioni previste dall'art 173 c.p.c, rassegno la presente relazione e allego di seguito tutta la documentazione citata.

Vasto, lì 29 AGOSTO 2025

ALLEGATI :

ALLEGATO 1 F. 39 P.LLA 4756 SUB 12
 ALLEGATO 2 F. 39 P.LLA 4756 SUB 15
 ALLEGATO 3 F. 39 P.LLA 4756 SUB 25
 ALLEGATO 4 ESTRATTO DI MAPPA F. 39 P.LLA 4756
 ALLEGATO 5 ELABORATO PLANIMETRICO F. 39 P.LLA 4756
 ALLEGATO 6 ELENCO SUBALTERNI F. 39 P.LLA 4756
 ALLEGATO 7 PLANIMETRIA SUB 12
 ALLEGATO 8 PLANIMETRIA SUB 15
 ALLEGATO 9 PLANIMETRIA SUB 25
 ALLEGATO 10 VISURA [REDACTED]
 ALLEGATO 11 ISPEZIONE IPOTECARIA TRASCRIZIONE del 17 10 2003 PRIMA
 COMPRAVENDITA
 ALLEGATO 12 ISPEZIONE IPOTECARIA ISCRIZIONE del 17 10 2003 MUTUO
 ALLEGATO 13 ISPEZIONE IPOTECARIA ANNOTAZIONE del 17 03 2004
 ALLEGATO 14 ISPEZIONE IPOTECARIA TRASCRIZIONE A FAVORE del 22 06 2005
 COMPRAVENDITA
 ALLEGATO 15 ISPEZIONE IPOTECARIA ISCRIZIONE CONTRO del 22 06 2005 MUTUO
 ALLEGATO 16 ISPEZIONE IPOTECARIA ISCRIZIONE CONTRO del 11 11 2008 IPOTECA
 VOLONTARIA
 ALLEGATO 17 ISPEZIONE IPOTECARIA TRASCRIZIONE CONTRO del 08 04 2025
 PIGNORAMENTO
 ALLEGATO 18 ATTO notaio [REDACTED] REP 57505 RACC 11757 del 16 6 2005
 ALLEGATO 19 AGIBILITA'
 ALLEGATO 20 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
 ALLEGATO 21 DELIBERA DI GIUNTA COMPENSORIO K1 607 DEL 27 12 2001
 ALLEGATO 22 CONCESSIONE EDILIZIA N 50 DEL 13 02 2002
 ALLEGATO 23 VARIANTE N 467 2002 DEL 18 02 2003
 ALLEGATO 24 DIA 160 P 03
 ALLEGATO 25 RELAZIONE TECNICA VARIANTE MODIFICHE IN CORSO D'OPERA
 ALLEGATO 26 PLANIMETRIA DI VARIANTE
 ALLEGATO 27 CERTIFICATO DI RESIDENZA
 ALLEGATO 28 VERBALE DI ACCESSO IMMOBILI
 ALLEGATO 29 PLANIMETRIE IMMOBILI PIGNORATI
 ALLEGATO 30 APE
 ALLEGATO 31 RATE INSOLUTE CONDOMINIO
 ALLEGATO 32 QUOTAZIONI OMI pdf