

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2025 R.G.E.**

promossa da

PRISMA SPV. S.R.L. società unipersonale con sede legale in Lungo Tevere Flaminio, 18 - 00196 Roma C.F. 05028250263 domiciliata e difesa dall'avv. Raffaella Moretti da Bergamo, via Brigata Lupi, 7 (raffaella.moretti@bergamo.pecavvocati.it) c.f. MRTRFL67S41A794H e per essa quale mandataria di **DO VALUE S.p.a.** società di diritto italiano con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7 C.F. 00390840239 P.I. 02659940239

premessso

che Unicredit Banca per la casa S.p.a. con sede in Milano, via Tortona, 33 C.F. 13263030150 con atto del 18/12/2008 rep. n. 366372 del notaio Pietro Sormani di Milano si è fusa per incorporazione con efficacia giuridica dal 01/01/2009 in Unicredit Consumer Financing Bank S.p.a. con sede a Milano in via Calabria, 31 C.F. 05140920017; che Unicredit Consumer Financing Bank S.p.a. aveva mutuato il suo nome in Unicredit Family Financing Bank S.p.a. con delibera dell'assemblea straordinaria per atto del 12/03/2009 rep. n. 367531 del notaio Pietro Sormani di Milano; che con atto di fusione del 19/10/2010 rep. 19430 del notaio Andrea Ganelli di Torino Unicredit S.p.a. con sede legale in Roma via A. Specchi, 16 C.F. 00348170101 è subentrata con effetto del 01/11/2010 nei rapporti di cui era titolare Unicredit Family Financing Bank S.p.a.; che a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari in "blocco" stipulato in data 11/10/2019 **PRISMA SPV s.r.l.** società unipersonale con sede legale a Roma in Lungotevere Flaminio, 10 C.F. 05028250263 acquistava pro-soluto da Unicredit S.p.a. tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) derivanti da contratti di mutuo, di finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche nel periodo compreso tra il 1973 e il 2017 vantati verso debitori classificati "a sofferenza"; che Prisma SPV s.r.l. ha conferito a **Do Value S.p.a.** società di diritto italiano con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7 C.F. 00390840239 P.I. 02659940239 procura ad agire quale mandataria con atto del 15/10/2019 rep. n. 303088 del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone registrato a Pordenone il 17/10/2019 al n. 14095 serie 1T; che in virtù della cessione ut supra Do Value S.p.a. agisce quale mandataria di PRISMA SPV s.r.l. che è divenuta a tutti gli effetti successore a titolo particolare nonché effettiva titolare del credito azionato

CREDITORE PROCEDENTE

contro

DEBITORE ESECUTATO

PREMESSA:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Nella convocazione del 10/09/2025 presso il Tribunale di Vasto, l' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Italo Radoccia, nominava il sottoscritto architetto Mario De Simone, con Studio in San Salvo (Ch) alla via Enrico Fermi n. 3, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con n.794 , C.T. d'Ufficio per la procedura immobiliare forzata indicata in oggetto concedendogli 90 giorni per l'espletamento dell'incarico.

Il sottoscritto alla data 15/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con lo specifico mandato di procedere agli adempimenti previsti dai sotto indicati 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 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 sopprimerli 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

2

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

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: a) la data del giuramento; b) la data dell'inizio delle operazioni peritali; c) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; d) di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga

Il sottoscritto, prestava giuramento il 15/09/2025, iniziava le operazioni peritali il 06/10/2025 con 90 giorni concessi per espletamento dell'incarico.

Dopo un attento esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione, messo a disposizione in forma telematica dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Vasto il sottoscritto a tal fine con esito di seguito riportato provvedeva :

- a reperire telematicamente la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata e dopo un attento esame della documentazione prendeva accordo per la data di inizio delle operazioni peritali con il custode IVG Abruzzo che provvedeva a dare comunicazione alle parti;

- a recarsi in data 25/09/2025 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chieti per consultare e reperire la copia di un titolo di provenienza dell'immobile oggetto esecuzione immobiliare e per consultare i titoli precedenti;

- a recarsi in data 03/10/2025 presso l'ufficio tecnico del comune di San Salvo per ricercare la documentazione urbanistica sull'immobile oggetto di esecuzione;
- a recarsi in data 06/10/2025 alle ore 14.30 presso l'immobile esecutato in presenza del Custode IVG Abruzzo, trovando l'immobile chiuso in stato di abbandono ed in assenza della parte esecutata o di sua rappresentanza benchè debitamente informata come da ricevuta di ricezione fornita dal Custode (all.15); A questo punto insieme al Custode si è stabilita di comune accordo la data del 13/10/2025 ore 11.30 come nuova data di accesso forzoso all'immobile con l'ausilio di un fabbro e di forza pubblica;
- a recarsi in data 13/10/2025 alle ore 11.30 presso l'immobile esecutato in presenza del Custode IVG Abruzzo e con l'ausilio del fabbro, facendo accesso forzoso all'immobile ed alle sue pertinenze ed effettuando gli opportuni rilievi (i carabinieri benchè informati dal Custode non sono pervenuti);
- a recarsi nelle date 14/10/2025 e 16/10/2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Salvo (Ch) per verificare la sanabilità degli abusi riscontrati sull'immobile e per quantificare ove possibile le sanzioni pecuniarie da pagare;

QUESITO 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.;*

il sottoscritto a tal fine con esito di seguito riportato:

- reperiva telematicamente la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata e dopo un attento esame si recava in data 25/09/2025 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chieti per reperire un titolo di provenienza degli immobili oggetto esecuzione immobiliare ed a consultare i precedenti titoli;
- si recava in data 03/10/2025 presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di San Salvo per ricercare la documentazione urbanistica sull'immobile oggetto di esecuzione;

Riscontrando:

- che la documentazione ipocatastale fornita non copre il ventennio che precede l'atto di pignoramento immobiliare che fa capo alla Unicredit S.p.a.;
- l'immobile esecutato ha numero civico n. 45 e non 47;

QUESITO 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.*

Il bene Pignorato in base alla nota di trascrizione è:

- *Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1 al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6 categoria A2, vani 4 rendita € 382,18;*

La trascrizione risulta corretta rispetto ai titoli di proprietà in base alla verifica fatta sugli atti di provenienza

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:

1.1) Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1 al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6 categoria A2, vani 4 rendita € 382,18;

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile sorge a San Salvo (Ch) in via Trignina, 45.

All'abitazione posta al piano seminterrato si giunge tramite una piccola strada, in pendenza, ortogonale alla via principale.

L'abitazione ha accesso diretto dalla strada ed è costituita da un ampio soggiorno, da una cucina, un bagno, un disimpegno ed un locale cantina utilizzato abusivamente come camera da letto.

Il soggiorno è munito di camino e di un banco bar in muratura, i locali presentano pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti sono tutti tinteggiati. L'immobile è munito di impianto elettrico, di impianto del gas e di impianto termico con radiatori in alluminio ma è privo di caldaia.

L'abitazione ha altezza interna di 2,83 m, il locale disimpegno ha altezza media 2,50 m mentre la cantina ha soffitto di copertura costituito da una volta a botte con altezza massima di 2,43 m ed altezza media di 2,02 m. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con doppio vetro e sono muniti di persiane.

Il vano disimpegno è stato costruito abusivamente sulla superficie della chiostrina del pozzo luce ad uso esclusivo ed ha una copertura costituita da pannelli sandwich in alluminio su struttura metallica, finestre prive di chiusure oscuranti e tamponatura in muratura.

L'abitazione sul fronte principale è dotata di un'area di pertinenza ad uso esclusivo di circa 10 mq destinata a parcheggio su cui sorge ad opera della precedente proprietaria un deposito abusivo per il quale è stata emessa dal Comune di San Salvo una Ordinanza di demolizione (all.10). Il deposito abusivo ha altezza di 1,90 m, struttura metallica con pareti in pannelli di fibro cemento e copertura in lastre di eternit. Sullo stesso fronte la restante superficie di circa 34,56 mq, che lo fiancheggia per la medesima ampiezza, è bene comune non censibile condiviso con i restanti proprietari dello stabile.

CONFINI:

[REDACTED]

STATO DI FATTO

L'abitazione si presenta in pessimo stato manutentivo, il locale cantina presenta sulle pareti forti segni di umidità di risalita;

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione presente sul SIT Tigno Sinello l'immobile ricade in zona urbanistica denominata: Struttura insediativa consolidata del capoluogo.

- 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 cc.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Come da indagini catastali effettuate, da consultazione degli atti, il debitore esecutato Di Giovanni Luigi è proprietario :

- **nella quota 1/1 dell' Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18;**

- a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CAMILLO LITTERIO del 02/03/2007 Repertorio n° 154267/31200 in atti dal 02/04/2007

- a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO BAFUNNO ANDREA del 27/10/2003 Repertorio n° 26562/5615 in atti dal 03/11/2003

- a seguito di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del NOTAIO BAFUNNO ANDREA del 03/04/2002 Repertorio n° 20290 in atti dal 29/04/2002

- 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. 1249/3 9 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18;

il subalterno 6 del mappale 1107 del foglio 7 deriva dalla fusione fatta con variazione del 26/02/2003 in cui il sub. 4 viene fuso con il vano cantina ottenuto dal frazionamento del sub. 3 costituito originariamente da due vani

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

L'immobile staggito è munito di planimetria incompleta che presenta alcune inesattezze dimensionali oltre che distributive a causa di non esatta rappresentazione grafica e dei numerosi abusi presenti pertanto

si allegano la planimetria dello stato legittimato con le corrette misure e rappresentazioni, la planimetria dello stato di fatto e la planimetria con indicazione dello stato di abuso;

- 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.*

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18;

Dalle ricerche effettuate il 25/09/2025 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, attraverso la consultazione dei titoli e dalle verifiche effettuate presso lo sportello unico del comune di San Salvo (Ch) l'immobile fu costruito al principio degli anni sessanta e successivamente il fabbricato fu sopraelevato in forza del nulla osta del 02/10/1967.

La cantina fu fusa catastalmente con l'appartamento con pratica catastale di Divisione - Fusione-Ristrutturazione n. 43287 in atti dal 26/02/2003.

Essendo l'immobile in oggetto anteriore al 01/09/1967 fa per esso fede la planimetria catastale ma dal raffronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato nel sopralluogo (all. 2) sono emerse diverse imprecisioni nella rappresentazione grafica e dimensionale per questo si è ritenuto necessario elaborare una planimetria corretta dello stato legittimato (all.1) inoltre sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati nella tavola specifica in allegato (all.3):

a) Variazione distributiva interna ottenuta con la demolizione della tramezzatura della camera da letto, del vano pranzo e di parte della parete della cucina;

b) Variazione prospettica attraverso la chiusura totale e parziale di due finestre;

c) Variazione di destinazione d'uso del vano cantina utilizzato come camera da letto;

d) Variazione dell'altezza dei vani;

e) Incremento volumetrico ottenuto attraverso la creazione di due vani abusivi (vano deposito e vano disimpegno);

f) Creazione nel soggiorno di camino, banco bar in muratura, nuovo setto e creazione di gradini nel vano disimpegno;

g) Copertura del vano deposito in eternit;

Gli abusi sono sanabili ma richiedono:

- 1) la bonifica e smaltimento della copertura del vano deposito in eternit;
- 2) la demolizione e smaltimento del vano deposito con il ripristino dell'area di sedime destinata a posto macchina;
- 3) la demolizione e smaltimento del vano disimpegno con il ripristino della chiostrina;
- 4) la demolizione e smaltimento del banco bar in muratura e del nuovo setto;
- 5) il ripristino della finestra della camera da letto ed il ripristino della tramezzatura e porta della camera;
- 6) il ripristino del vano cantina alla sua originaria funzione di deposito;

- 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;

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18;

In base a quanto verificato presso l'ufficio tecnico del comune di San Salvo (Ch) in data 14/10/2025 e 16/10/2025 le opere abusive sono sanabili ma richiederanno opere di demolizione, bonifica, smaltimento e ripristino (elencate al punto precedente) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria. La loro stima è la seguente:

$$Cd = a + b + c + d + e$$

Cd = costi di demolizione, bonifica, smaltimento e ripristino

a = costo demolizione, smaltimento e ripristino da computo metrico allegato (all.11)

b = costo demolizione bonifica e smaltimento da computo metrico allegato (all.12)

c = costo diritti di segreteria comunali per pratica edilizia

d = costo sanzione pecuniaria per opere abusive

e = spese tecniche e professionali

dove da computo metrico (all.11) **a = 5.386,53 € + 10% iva = 5.925,18 €**,

dove da computo metrico (all.12) **b = 2.643,47 € + 10% iva = 2.907,82 €**,

i diritti di segreteria comunali per SCIA **c = 100,00 €**

sanzione pecuniaria per opere abusive **d = 1.032,00 €**

Spese tecniche e professionali, rappresentano gli onorari da corrispondere al/ai professionista/i per la presentazione della pratica edilizia, per la direzione dei lavori e tipo mappale possono di seguito riassumersi in:

- spese per presentazione pratica edilizia (SCIA).....	=	600,00 € + 4% + iva =	761,28 €
- spese per direzione lavori e coordinamento sicurezza pari a.....	=	1.000,00 € + 4% + iva =	1.268,80 €
- spese per accatastamento	=	900,00 € + 4% + iva =	1.141,92 €
e = totale =			3.172,00 €

quindi avremo che i costi di demolizione, bonifica, smaltimento e ripristino sono:

$$Cd = a + b + c + d + e = 5.925,18 € + 2.907,82 € + 100,00 € + 1.032,00 € + 3.172,00 € = 13.137,00 €$$

- 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 staggiti non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- 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 .*

Non vi sono spese ordinarie condominiali ma le eventuali spese di manutenzioni delle parti comuni come stabilito dall' art. 1123 del C.C. andranno ripartite in base ai millesimi di proprietà che possono essere quantificati con il seguente calcolo :

$$\text{millesimi di proprietà} = \frac{A}{A + B + C} \cdot 1000$$

dove:

A = Superficie ragguagliata
B = Superficie ragguagliata
C = Superficie ragguagliata

$$A = (53,13 \text{ mq} + 0,45 \cdot 24,34 \text{ mq} + 0,1 \cdot 10,86 + 0,1 \cdot 10 \text{ mq}) = \mathbf{66,17 \text{ mq}}$$

$$B = (67,00 \text{ mq} + 0,25 \cdot 1 \text{ mq} + 0,45 \cdot 15 \text{ mq}) = \mathbf{74,00 \text{ mq}}$$

$$C = (87,00 \text{ mq} + 0,25 \cdot 2 \text{ mq}) = \mathbf{87,50 \text{ mq}}$$

$$\text{millesimi} = (66,17 \text{ mq} / (66,17 \text{ mq} + 74,00 \text{ mq} + 87,50 \text{ mq})) \cdot 1000 = \mathbf{290,64 \text{ millesimi}}$$

Non vi sono spese condominiali insolute

- 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.*

Non vi sono comunioni di beni, la proprietà nella quota di 1/1 del bene staggito è

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.*

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18;

* TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo iscritto presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 31/03/2007 al R.P. 1140 per € 180.000,00 di cui per capitale di € 90.000,00

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 27/07/2011 R.P. 9189

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 30/07/2025 R.P. 11769

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

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18

L'immobile staggito non è occupato ed in stato di abbandono

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.*

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18

L'immobile staggito non è occupato ed in stato di abbandono

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.*

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18

L'immobile andrà venduto in unico lotto

LOTTO 1:

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo iscritto presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 31/03/2007 al R.P. 1140 per € 180.000,00 di cui per capitale di € 90.000,00

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 27/07/2011 R.P. 9189

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 30/07/2025 R.P. 11769

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 1:

- Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18

VALORE DI MERCATO ATTUALE

Dopo aver preso in considerazione altri immobili simili per l'accessibilità, vetustà, dotazione di servizi ed impianti, esposizione, distanza dal centro abitato, viabilità e quanto altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, ed in base ai prezzi medi di vendita agenzie immobiliari di zona che può essere ritenuto congruo pari a: 1.370 €/mq a cui andrà decurtato il 10% per vetustà pertanto avremo:

$$V = (S \text{ commerciale} * \text{Prezzo unitario di valore attuale} - 10\%) - \text{Spese di demolizione, bonifica, smaltimento e ripristino}$$

dove:

V = valore di mercato attuale dell'immobile

$$S \text{ commerciale} = 53,13 \text{ mq} + 0,45 * 24,34 \text{ mq} + 0,1 * 10,86 \text{ mq} + 0,1 * 10 \text{ mq} = 66,17 \text{ mq}$$

$$\text{Prezzo unitario di valore attuale} - 10\% = 1.370,00 \text{ €} - 137,00 \text{ €} = 1.233,00 \text{ €}$$

$$\text{Spese di demolizione, bonifica, smaltimento e ripristino} = 13.137,00 \text{ €}$$

pertanto avremo :

$$V = 66,17 \text{ mq} * 1.233,00 \text{ €/mq} - 13.137,00 \text{ €} = \mathbf{68.450,61 \text{ €}}$$

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.
Si allegano le foto del bene eseguito.

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

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.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DA RIPORTARE NELL'ORDINANZA DI VENDITA :

LOTTO 1 :

Diritti pari 1/1 su Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportata al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18

L'abitazione ha accesso diretto dalla strada, ha una superficie commerciale di 66,17 mq ed è costituita da un ampio soggiorno, da una cucina, un bagno, un disimpegno ed un locale cantina.

Il soggiorno è munito di camino e di un banco bar in muratura, i locali presentano pavimenti e battiscopa gres porcellanato, il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. L'immobile è munito di impianto elettrico, di impianto del gas e di impianto termico con radiatori in alluminio ma è privo di caldaia.

L'abitazione ha altezza interna di 2,83 m, il locale disimpegno ha altezza media 2,50 m mentre la cantina ha soffitto di copertura costituito da una volta a botte con altezza massima di 2,43 m ed altezza media di 2,02 m. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con doppio vetro e sono muniti di persiane.

Il vano disimpegno è stato costruito abusivamente sulla superficie della chiostrina del pozzo luce ad uso esclusivo ed ha una copertura costituita da pannelli sandwich in alluminio su struttura metallica, finestre prive di chiusure oscuranti e tamponatura in muratura.

L'Abitazione sul fronte principale è dotata di un'area di pertinenza ad uso esclusivo di circa 10 mq destinata a parcheggio su cui sorge ad opera della precedente proprietaria un deposito abusivo per il quale è stata emessa dal Comune di San Salvo una Ordinanza di demolizione (all.10). Il deposito abusivo ha altezza di 1,90 m, struttura metallica con pareti in pannelli di fibro cemento, e copertura in lastre di eternit. Sullo stesso fronte la restante superficie di circa 34,56 mq, che lo fincheggia per la medesima ampiezza, è bene comune non censibile condiviso con i restanti proprietari dello stabile.

L'immobile non è occupato da nessuno.

Non vi sono spese condominiali insolute

Nell'abitazione e nelle sue pertinenze sono presenti abusi sanabili attraverso opere di demolizione, bonifica, smaltimento e ricostruzione stimate pari a € 13.137,00

VALORE A BASE D'ASTA

= €

68.451,00 €

Tanto si rassegna, in adempimento dell'incarico ricevuto e si allegano alla presente:

- 1) Pianta del piano seminterrato - Stato legittimato;
- 2) Pianta del piano seminterrato - Stato di fatto;
- 3) Pianta del piano seminterrato - Stato di fatto con indicazione dello stato di abuso;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Visura storica immobile;
- 7) Visure ipotecarie;
- 8) Stralcio mappa catastale e PRG;

- 9) Compravendita [REDACTED]
- 10) Copia Ordinanza di demolizione deposito abusivo
- 11) Computo 1 - Costo di demolizione abusi e ripristino abitazione
- 12) Computo 2 - Costo di demolizione deposito abusivo
- 13) Attestato di prestazione energetica
- 14) Verbale di accettazione incarico
- 15) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 16) Copia Relazione di consulenza tecnica 38/2025 RGE con mascheramento dati sensibili

San Salvo, li 05/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

