



TRIBUNALE di VASTO



OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 4/2024,
promossa da <<...omissis...>>



Giudice : Dott. David Tommaso



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



Vasto **06.05.2025**



il C.T.U.



Ing. Natalia Di Stefano



RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSA

La sottoscritta **Ing. Natalia Di Stefano** residente in Fresagrandinaria (CH) in Via Papa Giovanni XXIII n.7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Chieti al n° 2005 di posizione all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stata nominata quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Onorario Dott. Tommaso David in data 19/03/2024, per l'Esecuzione Immobiliare promossa presso il Tribunale di Vasto dalla <<...omissis...>> rappresentata da <<...omissis...>>, nei confronti di <<...omissis...>>.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. David Tommaso, successivamente sostituito dal Dott. Italo Radocchia, con nomina del 19/03/2024 conferiva l'incarico alla sottoscritta Ing. Natalia Di Stefano di CTU dell'esecuzione immobiliare in epigrafe chiedendo alla sottoscritta CTU di rispondere ai seguenti 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 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.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta CTU si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che le sono stati proposti, dividendo gli immobili oggetto di pignoramento in **3 lotti**:

LOTTO 1: Foglio 25 - particella 699 – sub 5

Foglio 25 – particella 698 – sub 2

Via Borgo SNC; Via Salita Castello n. 9 – 11, Piano T – 1 – 2 Categoria A/3 Classe 1
Consistenza 10 vani;

LOTTO 2: Foglio 25 - particella 699 – sub 6

Via Borgo n.8; Via Salita Castello SNC, Piano T-1-2-3 Categoria A/3 Classe 1
Consistenza 10,5 vani;

LOTTO 3: Foglio 25 - particella 1615

Via Salita Castello, Piano S1-T Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 48 m²;

Foglio 25 – particella 1375

Seminativo – Superficie 355 m²

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

La CTU ha Verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.. Nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, la documentazione è costituita da un certificato notarile del 24/01/2024 a firma di <<...omissis...>>, <<...omissis...>>. E' stata quindi verificata dalla scrivente la rispondenza dei dati anagrafici del debitore esecutato, dei dati catastali degli immobili pignorati e la completezza degli elementi dei registri immobiliari, che coprono il periodo ventennale precedente la procedura esecutiva in questione.

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

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

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

• **Immobile n.1**, Comune di Gissi:

Catasto Fabbricati - Foglio 25 - particella 698 – Sub. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 25 – particella 699 – Sub. 5

Via Borgo Snc; Via Salita Castello n. 9 – 11

Abitazione di tipo economico A/3 – Classe 1 Consistenza 10 vani;

• **Immobile n.2**, Comune di Gissi:

Catasto Fabbricati - Foglio 25 - particella 699 – Sub. 6

Via Borgo n.8; Via Salita Castello SNC

Abitazione di tipo economico A/3 – Classe 1 Consistenza 10,5 vani;

• **Immobile n.3**, Comune di Gissi:

Catasto Terreni - Foglio 25 - particella 1375

Seminativo – Superficie 355 m²;

• **Immobile n.4**, Comune di Gissi:

Catasto Fabbricati - Foglio 25 - particella 1615

Via Salita Castello SNC

Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse C/6 – Classe 5 Consistenza 48 m²;

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari pignorate, dalla data del 25/07/2012 (atto Di compravendita in favore dell'esecutato) ad oggi, non ha subito variazioni. Le unità immobiliari risultano quindi così intestate:

<<...omissis...>>

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

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (Certificati ipotecari emessi dall'Agenzia delle Entrate), risulta che l'esecutata <<...omissis...>> è proprietaria per la quota pari a 1/1 degli immobili.

Nello specifico gli immobili sono pervenuti alla <<...omissis...>> tramite vendita: l'esecutata ha acquistato le porzioni immobiliari oggetto della procedura dalla <<...omissis...>> con atto di compravendita del 25/07/2012 trascritto a Chieti il 01/08/2012 <<...omissis...>>.

La scrivente ha provveduto, inoltre, alla verifica della serie continua delle trascrizioni, constatando la esattezza del Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., presente agli atti, del 24/01/2024 a firma del <<...omissis...>>, <<...omissis...>>.

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari pignorate, dalla data del 25/07/2012 (atto di compravendita in favore dell'esecutato) ad oggi, non ha subito variazioni. Le unità immobiliari risultano quindi così intestate:

<<...omissis...>>

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

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

• **Immobilabile n.1**, Comune di Gissi:

Catasto Fabbricati - Foglio 25 - particella 698 – Sub. 2
Catasto Fabbricati – Foglio 25 – particella 699 – Sub. 5
Via Borgo Snc; Via Salita Castello n. 9 – 11
Abitazione di tipo economico A/3 – Classe 1 Consistenza 10 vani;

• **Immobilabile n.2**, Comune di Gissi:

Catasto Fabbricati - Foglio 25 - particella 699 – Sub. 6
Via Borgo n.8; Via Salita Castello SNC
Abitazione di tipo economico A/3 – Classe 1 Consistenza 10,5 vani;

• **Immobilabile n.3**, Comune di Gissi:

Catasto Terreni - Foglio 25 - particella 1375
Seminativo – Superficie 355 m²;

• **Immobilabile n.4**, Comune di Gissi:

Catasto Fabbricati - Foglio 25 - particella 1615
Via Salita Castello SNC
Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse C/6 – Classe 5 Consistenza 48 m²;

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

Lo stato attuale degli immobili è conforme alle planimetrie catastali e non vi è necessità di predisporre schede catastali per variazioni. L'unica difformità riguarda un'apertura nel piano seminterrato dell'immobile 2 che collega il locale cantina ad un vano secondario per cui si prevederanno le spese per il ripristino nelle operazioni di stima.

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

Lo stato attuale degli immobili è conforme alle planimetrie catastali e non vi è necessità di predisporre o correggere le planimetrie esistenti. L'unica difformità riguarda un'apertura nel piano seminterrato dell'immobile 2 che collega il locale cantina ad un vano secondario per cui si prevederanno le spese per il ripristino nelle operazioni di stima.

L'immobile 1 e l'immobile 2 allo stato attuale sono accatastati separatamente poiché catastalmente sono due unità immobiliari autonome sia a livello funzionale che a livello reddituale e con accessi distinti, sebbene risultino comunicanti nello stato dei luoghi tramite due aperture al piano terra seminterrato e un'apertura al piano primo. Al fine di rendere i due immobili vendibili separatamente verrà considerata nelle operazioni di stima la chiusura delle due aperture al piano terra seminterrato e dell'apertura a piano primo che rende comunicanti i due vani allo stato dei fatti.

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

La scrivente, in data 21/08/2024, ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Gissi, per accertare se gli immobili oggetto di procedura, nel corso degli anni, sono stati autorizzati e/o oggetto di trasformazioni edilizie autorizzate.

Gli immobili 1 e 2 fanno parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 (primo accatastamento risalente al 1939). In data 28/05/1977 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.29 per l'allargamento del portone esistente e in data 25/05/1983 è stata rilasciata l'autorizzazione n. 23 per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel restauro della facciata principale e sostituzione del canale di gronda.

L'immobile 3 è composto da un fabbricato di due piani fuori terra realizzato in epoca antecedente al 1967. Non vi sono concessioni edilizie o autorizzazioni relative all'immobile.

Essendo gli edifici antecedenti al 1967 non sono soggetti a normativa sismica, dunque non vi è documentazione depositata presso gli Uffici del Genio Civile.

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

Lo stato attuale degli immobili non presenta opere abusive, quindi non vi è necessità di presentare istanza di sanatoria. L'unica difformità riguarda un'apertura nel piano seminterrato dell'immobile 2 che collega il locale cantina ad un vano secondario per cui si prevederanno delle spese per il ripristino nelle operazioni di stima.

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;

Gli immobili 1, 2 e 4 , in base alle ricerche effettuate presso gli organi competenti, non risultano gravati da censo, livello o uso civico e da alcuna affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. L'immobile

3 ad uso terreno seminativo, invece, risulta gravato da Uso Civico per una percentuale pari al 1,95% da notificare, così come da Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

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

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

Dalle schede catastali/ispezioni ipotecarie ultime non risultano comproprietari e pertanto gli immobili oggetto di procedura risultano intestati tutti ed esclusivamente (proprietà per 1/1) a <<...omissis...>> nata in <<...omissis...>> il <<...omissis...>> con C.F. <<...omissis...>>.

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

Gli immobili risultano di proprietà 1/1 di <<...omissis...>> nata in <<...omissis...>> il <<...omissis...>>, codice fiscale: <<...omissis...>> la quale divenne proprietaria con atto di compravendita con numero di repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 01/08/2012 ai numeri <<...omissis...>>, da <<...omissis...>> nata a <<...omissis...>> il <<...omissis...>>, codice fiscale: <<...omissis...>>.

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

Immobile n.1:

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. Trascrizione del 16/01/2024 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale

<<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 28/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Immobile n.2:

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. ISCRIZIONE del 07/11/2018 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio <<...omissis...>> del 07/11/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
4. TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Registro Particolare<<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio <<...omissis...>> del 28/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile n. 3:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 18/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE . ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA’;
2. TRASCRIZIONE del 05/02/2008 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio <<...omissis...>> del 15/06/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
3. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 28/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile n.4:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 18/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA IN EREDITA’.
2. TRASCRIZIONE del 05/02/2008 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico Ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 15/06/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
3. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale

<<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

4. ISCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
5. TRASCRIZIONE del 16/01/2024 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 28/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

In data 05/11/2024, con prot. n. 123037 è stato richiesto l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Vasto.

In data 08/11/2024 con prot. n. 123969 l'Ufficio ha accertato, previa ricerca nella Banca dati dell'Anagrafe Tributaria che la Sig.ra <<...omissis...>> non ha registrato alcun contratto di locazione o comodato, ancora in corso, relativo agli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare, il tutto a firma del Direttore dell'Ufficio Dott.ssa <<...omissis...>> su delega del Direttore Provinciale DI <<...omissis...>>.

Gli immobili, dunque, non risultano occupati da persone diverse dal proprietario.

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

Gli immobili non sono occupati a titolo di locazione.

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

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

Gli immobili di cui trattasi, potranno essere venduti in n.3 Lotti e non necessitano di alcun frazionamento catastale.

LOTTO 1: Foglio 25 - particella 699 – sub 5



Foglio 25 – particella 698 – sub 2

Via Borgo SNC; Via Salita Castello n. 9 – 11, Piano T – 1 – 2 Categoria A/3 Classe 1
Consistenza 10 vani;

LOTTO 2: Foglio 25 - particella 699 – sub 6

Via Borgo n.8; Via Salita Castello SNC, Piano T-1-2-3 Categoria A/3 Classe 1
Consistenza 10,5 vani;

LOTTO 3: Foglio 25 - particella 1615

Via Salita Castello, Piano S1-T Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 48 m²;



Foglio 25 – particella 1375

Seminativo – Superficie 355 m²



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

L'immobile di cui al Lotto 1 fa parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1967, così come si evince dal primo accatastamento risalente al 27/12/1939.

Il lotto è costituito dai fabbricati censiti al foglio 25 particella 699 subalterno 5 graffato alla particella 698 subalterno 2 come si evince da visura catastale di seguito riportata. L'immobile presenta un piano terra con due locali ad uso legnaia con ingresso autonomo dalla strada, un locale ad uso cantina, un ripostiglio e un disimpegno per un totale di circa 213,73 m² lordi. Tale disimpegno collega il piano seminterrato con un cortile in cui vi è una scala a doppia rampa con colonne ornamentali che conduce al piano primo ma che risulta inagibile a causa dei danni strutturali, dell'accumulo di macerie causate dai crolli della muratura e dei solai e dalla presenza di vegetazione infestante.

Poiché dunque l'immobile risulta inaccessibile dall'accesso principale, per accedere all'immobile è stata utilizzata la scala a chiocciola di esigue dimensioni dell'immobile 2, comunicante con uno dei locali a destinazione "cantina". Percorrendo tale scala si arriva dunque al piano primo, smontando su un disimpegno che collega i due immobili che costituiscono il Lotto 1 e il Lotto 2 che allo stato attuale



sono frazionati catastalmente ma risultano effettivamente comunicanti.

L'immobile presenta tre vani (comprensivi di cucina, w.c., ripostiglio) e una rampa di scala che conduce ad un piano secondo formato da altri tre vani. Tale scala risulta essere poco stabile a livello statico, così come il solaio su volte del piano secondo soggetto a fenomeni di sfondamento.

La superficie a carattere residenziale e di circa 237,20 m² lordi.

In generale, l'immobile oggetto di valutazione si presenta in uno stato avanzato di degrado e abbandono. Il fabbricato presenta gravi condizioni di fatiscenza strutturale e manutentiva. Le murature e i solai risultano lesionati, con intonaci ampiamente distaccati o assenti, infiltrazioni di umidità diffuse e segni di degrado dei materiali da costruzione.

I solai presentano cedimenti con la conseguente compromissione dell'agibilità degli spazi interni.

Gli infissi risultano mancanti o gravemente danneggiati, mentre gli impianti tecnologici sono inesistenti o non funzionanti. Alcuni ambienti interni e i collegamenti (scala principale, disimpegno di ingresso e terrazzo di accesso all'abitazione) sono invasi da detriti, vegetazione spontanea o materiali di risulta.

L'immobile si configura quindi, allo stato attuale, non idoneo all'uso abitativo senza radicali interventi di ristrutturazione.

Identificazione catastale

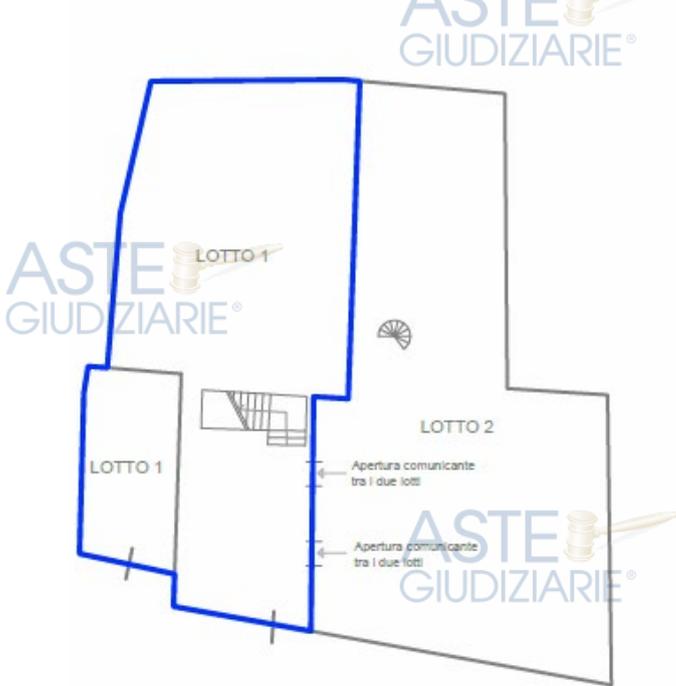
LOTTO 1: Foglio 25 - particella 699 – sub 5
Foglio 25 – particella 698 – sub 2
Via Borgo SNC; Via Salita Castello n. 9 – 11, Piano T – 1 – 2 Categoria A/3 Classe 1
Consistenza 10 vani;

Note di trascrizione

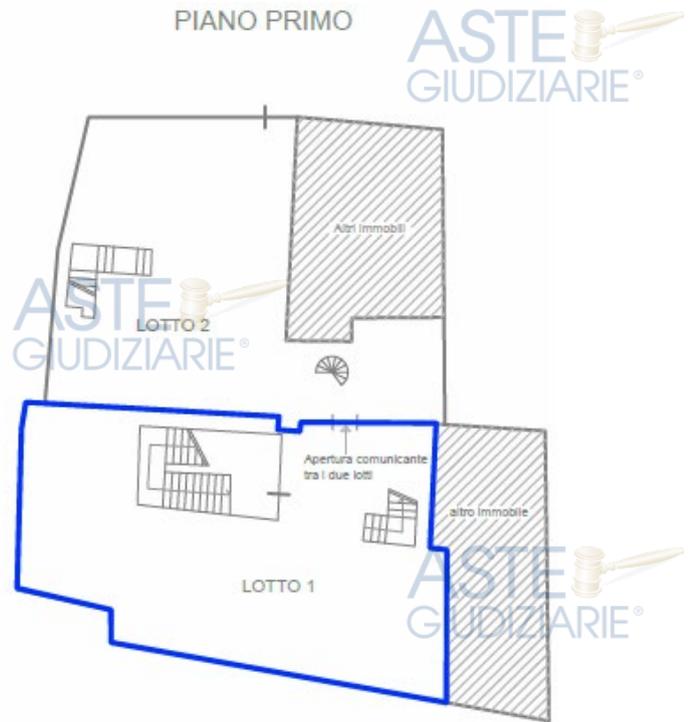
1. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. Trascrizione del 16/01/2024 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 28/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Elaborato planimetrico ed identificazione del lotto

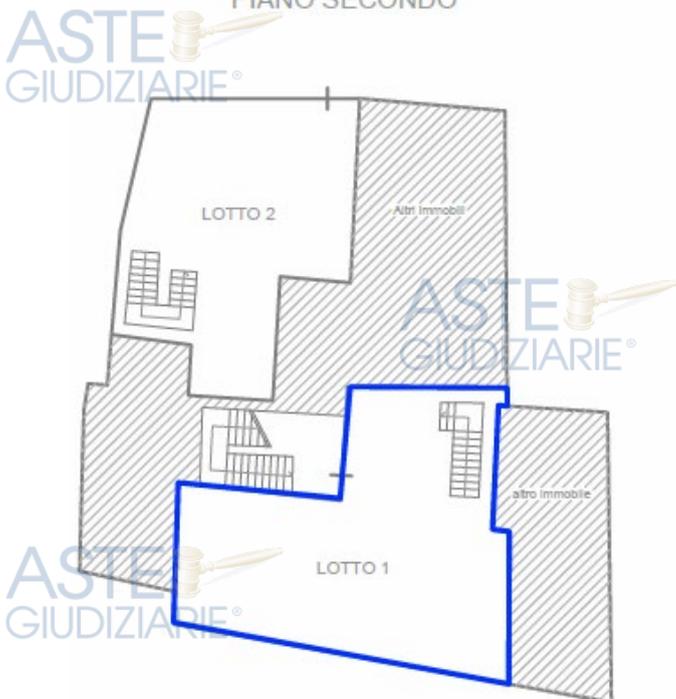
PIANO TERRA - SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Visura catastale storica



Data: 05/08/2024 Ora: 18.26.16 Segue
Visura n.: T272577 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024

Dati della richiesta	Comune di GISSI (Codice:E052) Provincia di CHIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 25 Particella: 698 Sub.: 2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

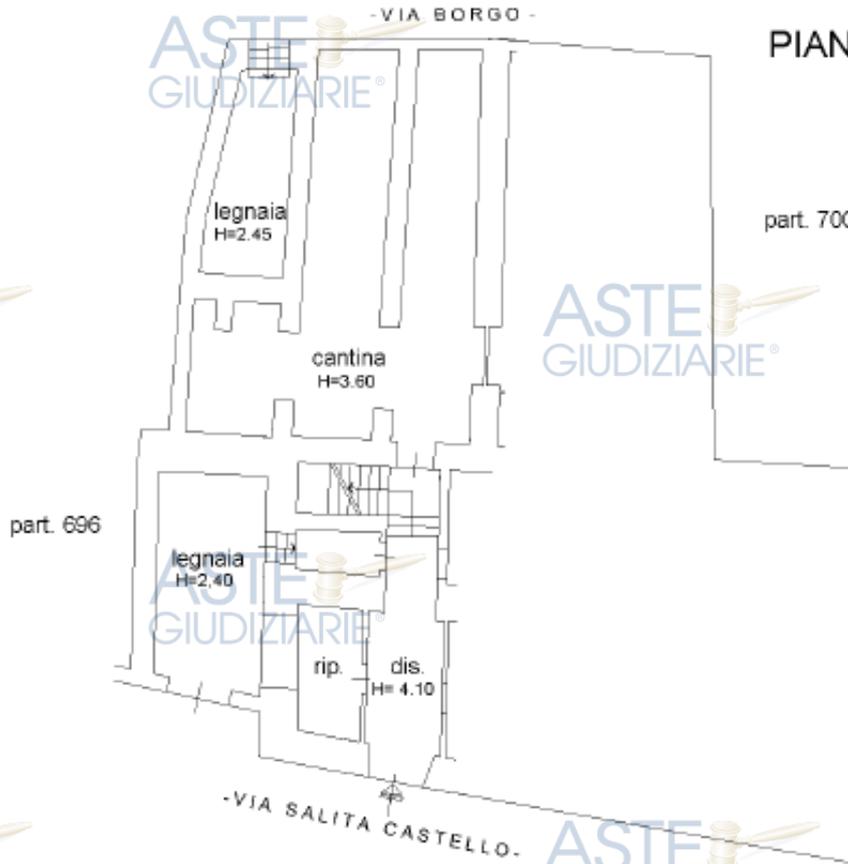
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	698 699	2 5			A/3	1	10 vani	Totale: 359 m ² Totale: esuse aree scoperte*+2: 359 m ²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BORGO n. SNC; VIA SALITA CASTELLO n. 9-11 Piano T-1 - 2										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E052 - Foglio 25 - Particella 698
Codice Comune E052 - Foglio 25 - Particella 699

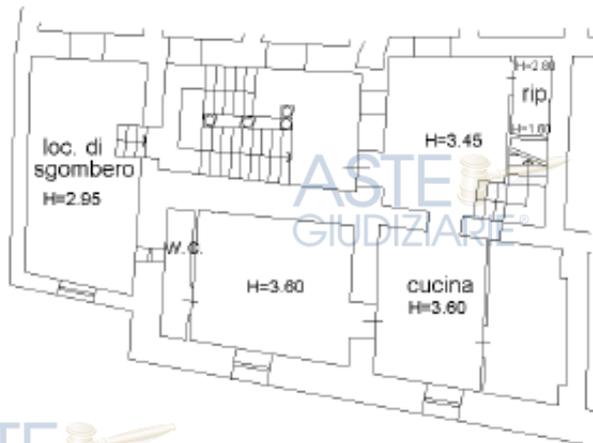
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	699 698	5 2			A/3	1	10 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2012 Pratica n. CH0096735 in atti dal 20/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8991.1/2012)
Indirizzo		VIA BORGO n. SNC; VIA SALITA CASTELLO n. 9-11 Piano T-1 - 2										

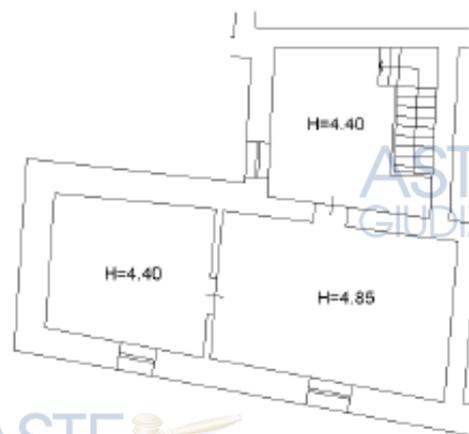
Planimetria catastale



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Lotto 2

L'immobile di cui al Lotto 2 fa parte di una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1967, così come si evince dal primo accatastamento risalente al 27/12/1939. Il lotto è costituito dal fabbricato censito al foglio 25 particella 699 subalterno 6 come si evince da visura catastale di seguito riportata. L'immobile presenta un piano terra di circa 187,45 m² lordi, con due locali ad uso cantina comunicanti tra di loro e con accesso unico dalla strada. Il piano terra è collegato al piano primo e al piano terzo tramite una piccola scala a chiocciola. Il piano primo è suddiviso in otto vani, di cui uno ad uso cucina, tre ad uso ripostiglio, uno ad uso disimpegno e uno ad uso W.C.. Presenta un vano scala che collega al piano secondo, organizzato in tre vani e un disimpegno. Il piano terzo invece, è suddiviso in due vani più disimpegno. La superficie a carattere residenziale e di circa 334,90 m² lordi.

L'accesso principale all'immobile avviene sul lato posteriore del fabbricato, lungo Via Borgo. Tuttavia, allo stato attuale la porta risulta bloccata. Poiché dunque l'immobile risulta inaccessibile dall'accesso principale, per accedere all'immobile è stata utilizzata la scala a chiocciola di esigue dimensioni che connette il piano terra seminterrato con il piano primo, comunicante con uno dei locali a destinazione "cantina". Percorrendo tale scala si arriva dunque al piano primo, smontando su un disimpegno che collega i due immobili che costituiscono il Lotto 1 e il Lotto 2 che allo stato attuale risultano frazionati catastalmente ma che sono effettivamente comunicanti.

L'immobile presenta otto vani (comprensivi di cucina, piccolo w.c e tre ripostigli) ed è collegato ad un'ulteriore rampa di scale che conduce al piano secondo, costituito da tre vani e al piano terzo costituito di altri tre vani. Anche in questo caso la scala risulta essere poco stabile a livello statico e inagibile a causa dei danni strutturali e dell'accumulo di macerie causate dal crollo della copertura. Anche in questo caso i solai del piano secondo e del piano terzo presentano fenomeni di sfondellamento.

In generale, l'immobile oggetto di valutazione si presenta in uno stato avanzato di degrado e abbandono. Il fabbricato presenta gravi condizioni di fatiscenza strutturale e manutentiva. Le murature e i solai risultano lesionati, con intonaci ampiamente distaccati o assenti, infiltrazioni di umidità diffuse e segni di degrado dei materiali da costruzione.

La copertura e i solai presentano cedimenti con la conseguente compromissione dell'agibilità degli spazi interni.

Gli infissi risultano mancanti o gravemente danneggiati, mentre gli impianti tecnologici sono inesistenti o non funzionanti. Alcuni ambienti interni e i collegamenti (scala principale e scala di collegamento con piano secondo e piano terzo) sono invasi da detriti, vegetazione spontanea o materiali di risulta.

L'immobile si configura quindi, allo stato attuale, non idoneo all'uso abitativo senza radicali interventi di ristrutturazione.

LOTTO 2: Foglio 25 - particella 699 – sub 6
Via Borgo n.8; Via Salita Castello SNC, Piano T-1-2-3 Categoria A/3 Classe 1



Consistenza 10,5 vani;

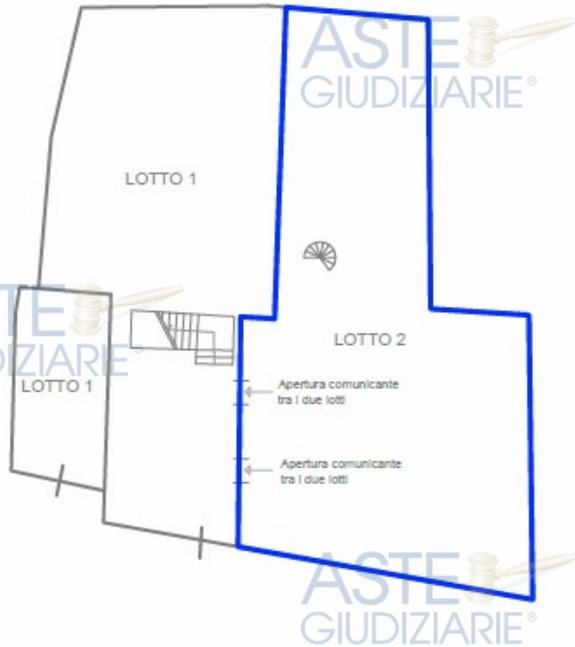
Note di trascrizione

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. ISCRIZIONE del 07/11/2018 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 07/11/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
4. TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 28/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

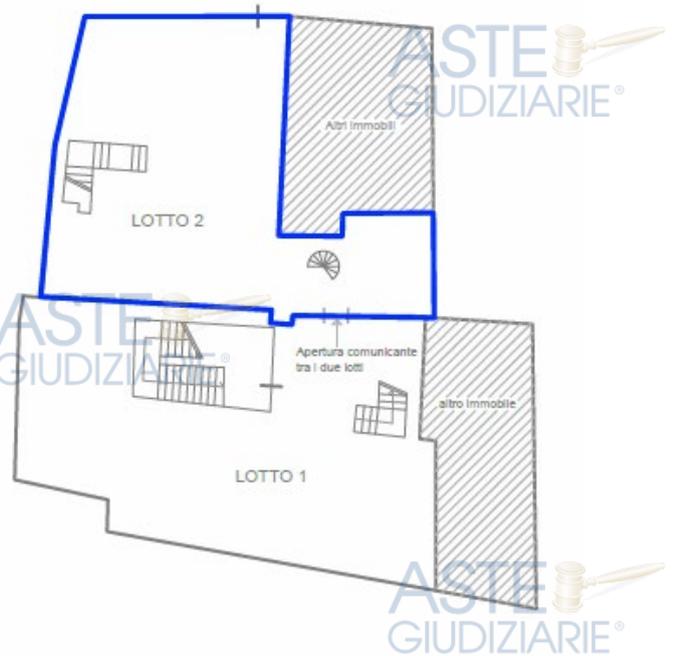


Elaborato planimetrico ed identificazione del lotto

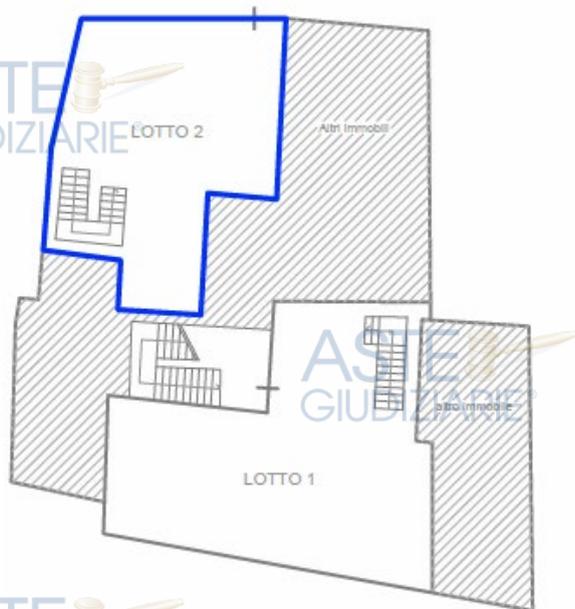
PIANO TERRA - SEMINTERRATO



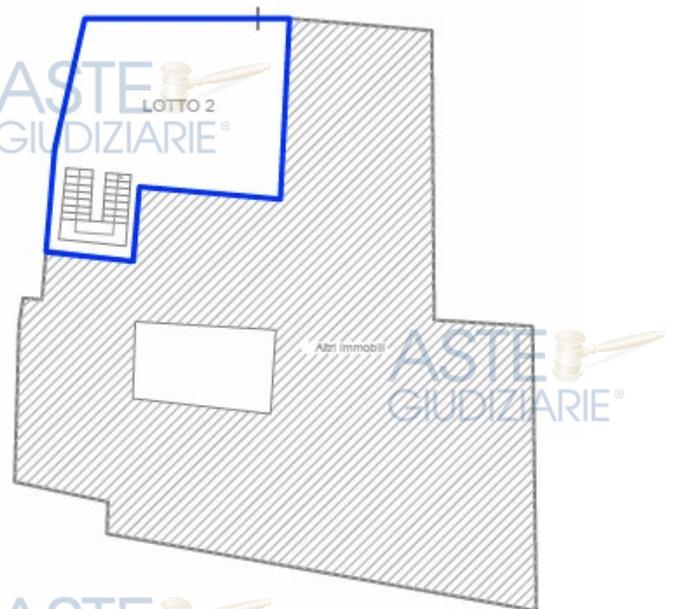
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Dati della richiesta	Comune di GISSI (Codice:E052)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 25 Particella: 699 Sub.: 6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

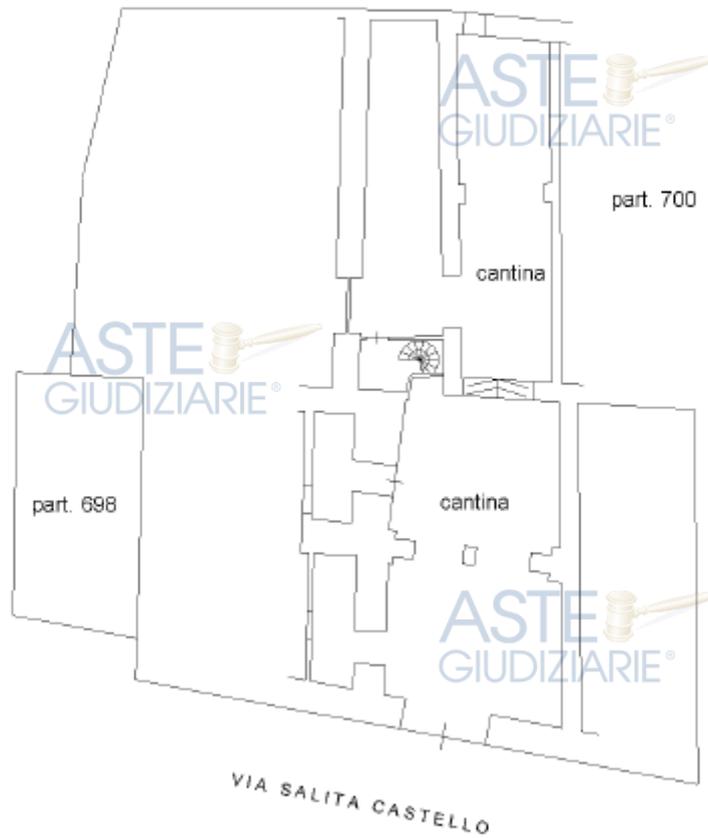
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		25	699	6			A/3	1	10,5 vani	Totale: 376 m² escluse aree scoperte**: 376 m²	Euro 488,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA BORGIO n. 8; VIA SALITA CASTELLO n. SNC Piano T-1 - 2-3												
Notifica							Partita						Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E052 - Foglio 25 - Particella 699

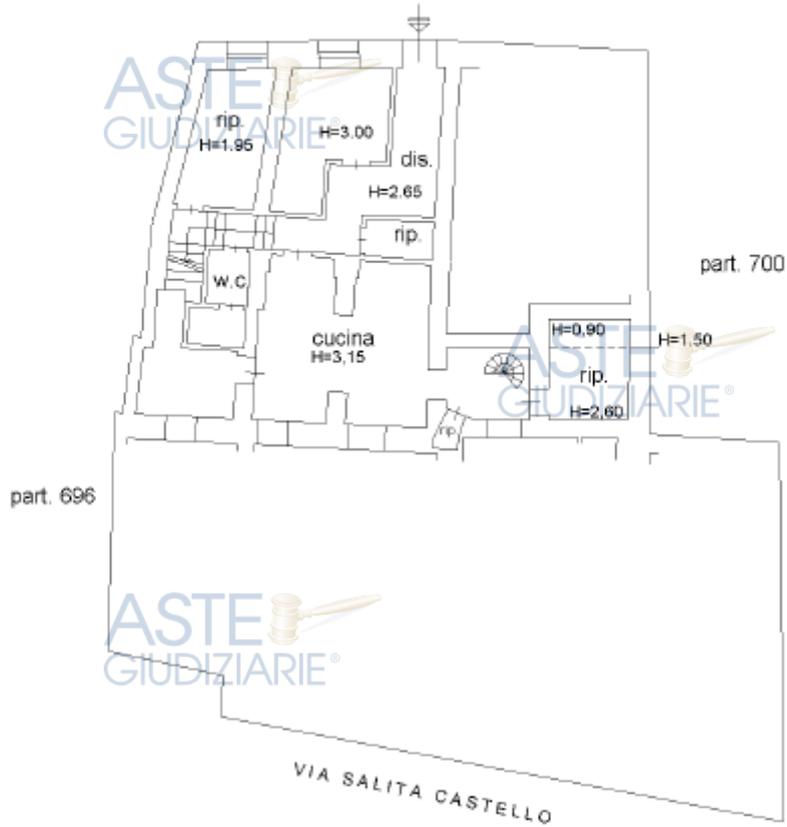
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		25	699	6			A/3	1	10,5 vani		Euro 488,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2012 Pratica n. CH0096735 in atti dal 20/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8991.1/2012)		
Indirizzo		VIA BORGIO n. 8; VIA SALITA CASTELLO n. SNC Piano T-1 - 2-3												
Notifica							Partita						Mod.58	

ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO TERRA
H= 4.10



PIANO PRIMO
- VIA BORGO -



PIANO SECONDO



PIANOTERZO



Lotto 3

Gli immobili di cui al Lotto 3 consistono in un fabbricato di due piani, di cui uno fuori terra e uno seminterrato, e in un terreno ad uso seminativo ad esso prospiciente e direttamente comunicante. Il fabbricato su due livelli, presenta un vano al piano terra con accesso dalla strada e un locale cantina nel seminterrato con ingresso indipendente. La cantina accede direttamente al terreno di cui alla particella 1375, così come la scala laterale al fabbricato che scende dal piano strada al terreno e al piano seminterrato. Il terreno di cui alla particella 1375 è ad uso seminativo e si estende per una superficie di 355 m².

Identificazione catastale

LOTTO 3: Foglio 25 - particella 1615

Via Salita Castello, Piano S1-T Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 48 m²;

Foglio 25 – particella 1375

Seminativo – Superficie 355 m²

Note di trascrizione (Foglio 25 Particella 1615)

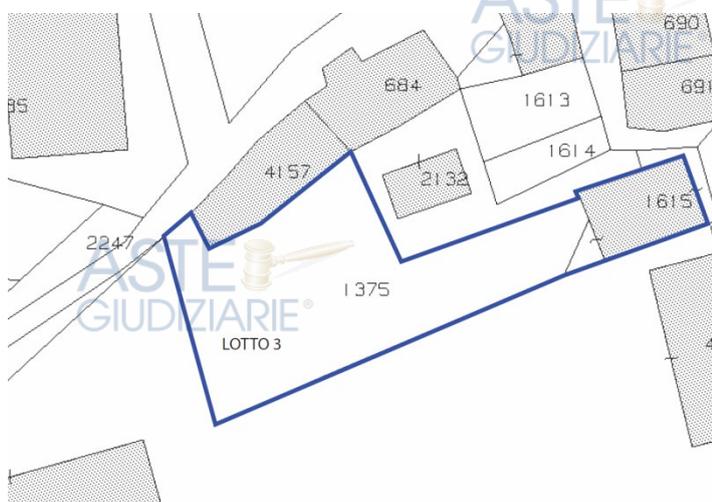
1. TRASCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 18/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE . ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';
2. TRASCRIZIONE del 05/02/2008 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> pubblico Ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 15/06/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
3. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 28/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Note di trascrizione (Foglio 25 Particella 1375)

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 18/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA IN EREDITA'.
2. TRASCRIZIONE del 05/02/2008 – Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico Ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 15/06/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

3. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. ISCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 25/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO;
5. TRASCRIZIONE del 16/01/2024 - Registro Particolare <<...omissis...>> Registro Generale <<...omissis...>> Pubblico ufficiale <<...omissis...>> Repertorio <<...omissis...>> del 28/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elaborato planimetrico ed identificazione del lotto



Visura catastale storica



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024

Data: 05/08/2024 Ora: 18.27.40 Segue
 Visura n.: T272981 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GISSI (Codice:E052) Provincia di CHIETI Foglio: 25 Particella: 1615
Catasto Fabbricati	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	1615				C/6	5	48 m ²	Totale: 62 m ²	Euro 148,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA SALTIA CASTELLO Piano S1 - T										
Notifica		Partita Mod.58										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E052 - Foglio 25 - Particella 1615

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	1615				C/6	5	48 m ²		Euro 148,74	VARIAZIONE del 15/04/2014 Pratica n. CH0050869 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 16585.1/2014)
Indirizzo		VIA SALTIA CASTELLO Piano S1 - T										
Notifica		Partita Mod.58										

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024

Dati della richiesta	Comune di GISSI (Codice:E052) Provincia di CHIETI
Catasto Terreni	Foglio: 25 Particella: 1375

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	25	1375		-	SEMINATIVO 1	03 55		Dominicale Euro 2,38 L. 4.615	Agrario Euro 1,38 L. 2.663	
Notifica				Partita		2195				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

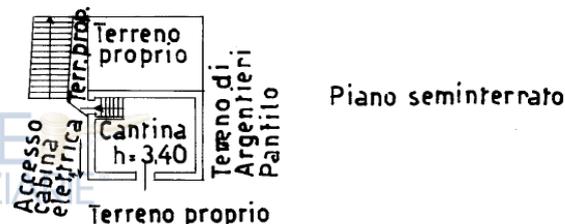
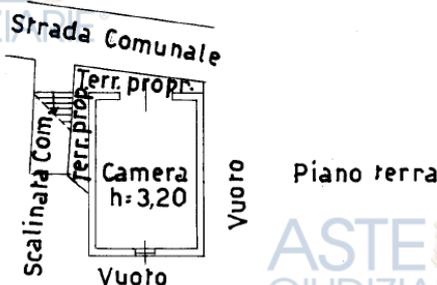
Situazione degli intestati dal 25/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NAGY Elena nata in ROMANIA (EE) il 18/07/1978	NGYLNE78L58Z19E*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 25/07/2012 Pubblico ufficiale PALMIERI LUIGI Sede GISSI (CH) Repertorio n. 192 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10711.1/2012 Reparto PI di CHIETI in atti dal 02/08/2012			

Situazione degli intestati dal 05/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMICONE Raffaella nata a ROMA (RM) il 09/12/1968	MCNRF68T49H501H*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/07/2012
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/10/2006 - UU Sede VASTO (CH) Registrazione Volume 628 n. 78 registrato in data 15/06/2007 - SUCCESSIONE MARISI TERESA Voltura n. 13047.1/2007 - Pratica n. CH0279673 in atti dal 13/07/2007			

Planimetria catastale



VALUTAZIONE ECONOMICA

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

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

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è

quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

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

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

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

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

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: GISSI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	880	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L	2	3	N
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	450	650	L	2	3	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N
Posti auto scoperti	NORMALE	150	200	L	0,7	1	N
Ville e Villini	NORMALE	690	1000	L	2,8	4,2	N

Lotto 1

Destinazione abitazione di tipo economico (Categoria A/3)

Al fine di valutare gli immobili costituenti il Lotto 1, prenderemo in esame il valore che verosimilmente si avvicina al caso in esame. Considerati quindi tutti i parametri riferiti al bene quali stato di conservazione, ubicazione del bene, la sua consistenza e il grado di appetibilità del bene sul mercato si ritiene di dover ripartire dal valore medio di 610,00 €/mq maggiorato del 15% vista la posizione nel centro storico e il pregio storico dell'edificio, computando al 60% le superfici non residenziali del piano terra seminterrato in quanto a destinazione d'uso "cantina". Pertanto, partendo da un valore di mercato di **701,50 €/mq**, avremo:

Valore di mercato superficie abitabile	237,20 m ² * 701,50 € =	166.395,80 €
Valore di mercato superficie non residenziale	(213,73 m ² * 60%) * 701,50 € =	89.958,95 €
TOTALE		256.354,75 €
con arrotondamento		256.350,00 €

Deprezzamenti relativo ai lavori necessari al fine di rendere l'immobile abitabile:

Chiusura dell'apertura tra il lotto 1 e il lotto 2 piano primo (computato al 50%)		500,00 €
Chiusura delle aperture tra il lotto 1 e il lotto 2 piano seminterrato (computato al 50%)		1.000,00 €
Lavori di consolidamento strutturale sulle murature e sui solai al fine di rendere l'immobile agibile		90.000,00 €
Rimozione parti crollare e smaltimenti		4.500,00 €
Lavori di consolidamento e ripristino scala loggiata principale		20.000,00 €
Costo per il ripristino dell'impianto elettrico		22.000,00 €
Costo per il ripristino dell'impianto termico		25.000,00 €
Costo di ripristino dell'impianto idrico – sanitario		8.500,00 €
Costo per la sistemazione degli infissi		8.000,00 €
Costo per la tinteggiatura e il ripristino delle finiture		15.000,00 €
Costo per il rifacimento dei pavimenti		7.000,00 €
Spese tecniche		5.000,00 €
TOTALE deprezzamento		206.500,00 €
Stima finale:	256.350,00 € - 206.500,00 € =	45.000,00 €

Il valore attribuito al LOTTO 1 è pari a 45.000,00 €

Lotto 2

Destinazione abitazione di tipo economico (Categoria A/3)

Al fine di valutare gli immobili costituenti il Lotto 1, prenderemo in esame il valore che verosimilmente si avvicina al caso in esame. Considerati quindi tutti i parametri riferiti al bene quali stato di conservazione, ubicazione del bene, la sua consistenza e il grado di appetibilità del bene sul mercato si ritiene di dover ripartire dal valore medio di 610,00 €/mq maggiorato del 15% vista la posizione nel centro storico e il pregio storico dell'edificio, computando al 60% le superfici non residenziali del piano terra seminterrato in quanto a destinazione d'uso "cantina". Pertanto, partendo da un valore di mercato di **701,50 €/mq**, avremo:

Valore di mercato superficie abitabile	334,90 m ² * 701,50 € =	234.932,35 €
Valore di mercato superficie non residenziale	(187,45 m ² * 60%) * 701,50 € =	78.897,70 €
TOTALE		313.830,05 €
con arrotondamento		313.830,00 €

Deprezzamenti relativo ai lavori necessari al fine di rendere l'immobile abitabile:

Chiusura dell'apertura tra il lotto 1 e il lotto 2 piano primo (computato al 50%)		500,00 €
Chiusura delle aperture tra il lotto 1 e il lotto 2 piano seminterrato (computato al 50%)		1.000,00 €
Ripristino apertura nel locale cantina al piano terra seminterrato		2.000,00 €
Ripristino accesso principale		3.000,00 €
Lavori di consolidamento strutturale sulle murature e sui solai al fine di rendere l'immobile agibile		100.000,00 €
Lavori di rifacimento della copertura		26.000,00 €
Costo per il ripristino dell'impianto elettrico		30.000,00 €
Costo per il ripristino dell'impianto termico		40.000,00 €
Costo di ripristino dell'impianto idrico - sanitario		12.000,00 €
Costo per la sistemazione degli infissi		10.000,00 €
Costo per la tinteggiatura e il ripristino delle finiture		20.000,00 €
Costo per il rifacimento dei pavimenti		9.000,00 €
Spese tecniche		6.330,00 €
TOTALE deprezzamento		259.830,00 €
Stima finale:	313.830,00 € - 259.830,00 € =	54.000,00 €

Il valore attribuito al LOTTO 2 è pari a 54.000,00 €

Lotto 3

Destinazione autorimessa (Categoria C/6)

Al fine di valutare gli immobili costituenti il Lotto 3, prenderemo in esame il valore che verosimilmente di avvicina al caso in esame. Considerati quindi tutti i parametri riferiti al bene quali stato di conservazione, ubicazione del bene, la sua consistenza e il grado di appetibilità del bene sul mercato si ritiene di dover ripartire dal valore minimo di 350,00 €/mq applicando una riduzione del 30% ottenendo quindi un valore di **245,00 €/mq**.

Per quanto riguarda il terreno, si ritiene di computare lo stesso considerandolo una pertinenza del garage, pertanto verrà calcolato nella misura del 10% del suo valore totale. Pertanto, avremo:

- Autorimessa, Foglio 25 - particella 1615

Superficie lorda: 83,00 mq

$$83,00 \text{ m}^2 * 245,00 \text{ €/m}^2 = 20.335,00 \text{ €}$$

- Terreno graffato con garage, Foglio 25 - particella 1375

Superficie lorda: 355,00 mq

$$(355,00 \text{ mq} * 10\%) * 245,00 \text{ €/mq} = 8.697,50 \text{ €}$$

TOTALE:

$$21.787,50 \text{ €} + 9.318,75 \text{ €} =$$

29.032,50 €

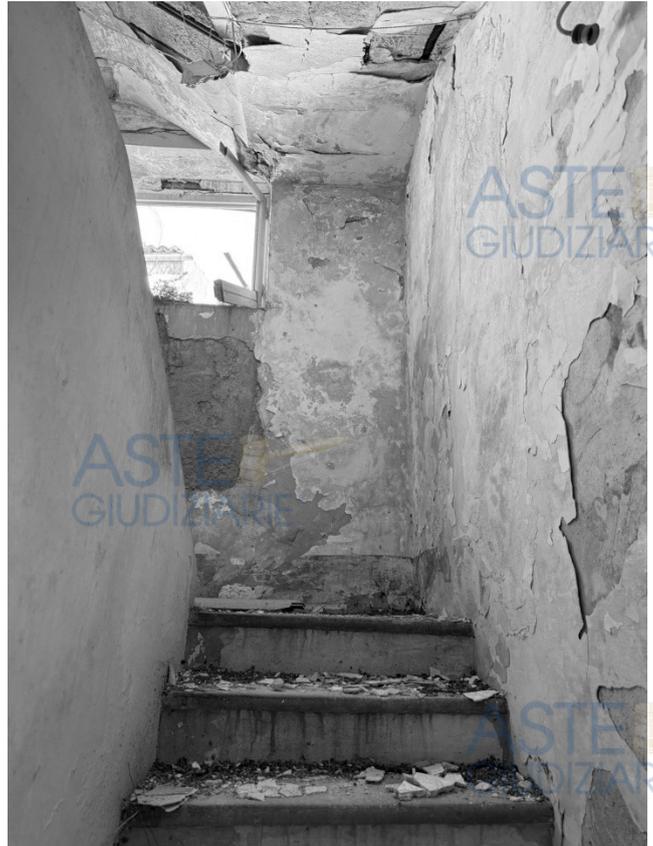
con arrotondamento

29.000,00 €

Il valore attribuito al LOTTO 3 è pari a 29.000,00 €

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









Lotto 3





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

Si rimanda alla relazione del custode giudiziario Avv. Carlo Marco Sgrignuoli.

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

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

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

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

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

Allegato n.1 – Titoli autorizzativi;

Allegato n.2 – Visure Catastali storiche degli immobili;

Allegato n.3 – Mappa Catastale e planimetrie catastali;

Allegato n.4 – Visure ipotecarie;

Allegato n.5 – Avviso di vendita;

Allegato n.6 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili;

Allegato n.7 – Ricevute delle spese;

Allegato n.8 – Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti;

Allegato n.9 – Accesso agli atti Agenzia delle Entrate;

Allegato n.10 – Verbali di sopralluogo.

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

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

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

<<...omissis...>>

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata fissata al 10/07/2025 ore 11,15.

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

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

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

La scrivente CTU ha esplicitato l'incarico nei tempi previsti ed allo stesso tempo concessogli tramite le proroghe richieste.

- In data 19/03/2024 il Giudice Onorario dell'Esecuzione Dott. DAVID Tommaso nominava la sottoscritta, quale nuovo CTU;
- In data 04/04/2024 la Scrivente accettava l'incarico, inviando presso la cancelleria apposito Verbale di Accettazione;
- In data 21/08/2024, la sottoscritta Ing. Natalia di Stefano partecipava al sopralluogo prendendo visione degli immobili;
- In data 18/06/2024 la sottoscritta ha trasmesso istanza di proroga di 60 giorni;
- In data 10/10/2024 la sottoscritta ha trasmesso istanza di proroga di 60 giorni;
- In data 07/03/2025 la sottoscritta ha fatto richiesta di una proroga di 60 giorni a seguito di udienza;

Visto quanto sopra, non si necessitano di altri periodi di proroga e si procede pertanto all'evasione dell'incarico ricevuto.



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

Per il Lotto 1 e il Lotto 2 non è necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto gli immobili risultano essere inagibili e parzialmente privi di infissi e impianto termico secondo quanto previsto dall'Art.3 comma 3 lettera c-bis) del D.Lgs. 192/2005.

Per il Lotto 3 non è necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto l'immobile è un'autorimessa il cui utilizzo standard non prevede l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione secondo quanto previsto dall'Art.3 comma 3 lettera e) del D.Lgs. 192/2005.



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

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

Vasto, **06/05/2025**



Il Tecnico

Ing. Natalia Di Stefano



Allegati:

Allegato n.1 - Titoli autorizzativi;

Allegato n.2 – Visure Catastali storiche degli immobili;

Allegato n.3 – Mappa Catastale e planimetrie catastali;

Allegato n.4 – Visure ipotecarie;

Allegato n.5 – Avviso di vendita;

Allegato n.6 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili;

Allegato n.7 – Ricevute delle spese;

Allegato n.8 – Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti;

Allegato n.9 – Accesso agli atti Agenzia delle Entrate;

Allegato n.10 – Verbali di sopralluogo.

