



TRIBUNALE DI VASTO

Giudice Istruttore

Dott. RADOCCIA ITALO

[ESECUZIONE IMMOBILIARE N.05/2025]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[PARTI IN CAUSA]

Procedente

LEVITICUS SPV S.R.L.

Debitore

XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXX

[QUESITO]

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

[TERMINI]

Conf. incarico: **04.03.2025**

Accettazione: **12.03.2025**

Termine di deposito: **10.06.2025**

Udienza: **27.06.2025**

Proroga: **gg. _____**

Deposito: **06.06.2025**



ATTIVITA' SVOLTE

L'incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato conferito il 04.03.2025 dal Dr. Radoccia Italo, Giudice Istruttore dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 5/2025 del Tribunale di Vasto, promossa dalla Società LEVITICUS SPV S.R.L., con sede legale in Via Curtatone n. 3 a Roma RM, PIVA 15430061000 e CF 14978561000, rappresentata dall'Avvocato Pietro Davide Sarti del Foro di Roma C.F. SRTPRD77T31H501A con Studio in Via Giovanni Paisiello 15 a Roma RM, PEC pietrodavidesarti@ordineavvocatiroma.org, nei confronti di xxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a Cerignola (FG) il 20 marzo 1938 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a Cerignola (FG) il 24 dicembre 1939 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (anche detta xxxxx xxxxxxxx – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, difesi ed elettivamente domiciliati presso l' Avvocato Lepore Loredana, con studio in Via G. Falcone n. 44 a Cerignola (FG), Pec: lepore.loredana@avvocatifoggia.legalmail.it.

Il mandato riguarda la redazione di una perizia estimativa sugli immobili siti in Via Emilio Baldaccini 38 a San Salvo, Palazzina "4" del complesso immobiliare "Lo Zodiaco", identificati catastalmente al Foglio 2 Particella 4222 Sub 68 Categoria A3 e Sub 9 Categoria C2.

Le indagini sono iniziate dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare attinto presso il Portale Telematico degli Uffici Giudiziari, nonché della documentazione catastale prelevata telematicamente presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, dove sono stati acquisiti i dati censuari, le intestazioni e le planimetrie catastali, mentre dal portale informatico del Comune di San Salvo sono state acquisite le informazioni relative alla destinazione urbanistica e ai vari vincoli esistenti sulla zona in cui insiste il fabbricato e infine da Google Earth sono state attinte le immagini satellitari utili a contestualizzare la zona di riferimento.

In data 07.04.2025 alle ore 15.00 previa convocazione del Funzionario Mancinelli Marco dell'IVG di Pescara, il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e ha appreso telefonicamente dallo stesso funzionario IVG, già allontanatosi dai luoghi per ulteriori impegni di lavoro, che l'accesso agli immobili era stato rinviato a causa dell'indisposizione di entrambi gli esecutati per motivi di salute.

In data 29.04.2025 alle ore 10.00 alla presenza del Funzionario Barrettara Stefano dell'IVG di Pescara e di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, figlia degli esecutati, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, durante il quale il sottoscritto ha effettuato la ricognizione dell'immobile e il rilievo fotografico e geometrico dei vani che lo compongono, da cui non sono emerse difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Sono state inoltre attinte informazioni presso l'Amministratore del Condominio , che ha fornito tutti i dati sulla situazione contabile dell'unità immobiliare in questione, mentre la xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx ha fornito copia dell'atto di compravendita con cui il bene è stato acquisito da parte dei coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, necessario per risalire all'effettivo stato del bene immobile al momento del loro acquisto.

Svolte quindi le necessarie operazioni a tavolino si è provveduto a redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, inoltrata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, attraverso il Portale Telematico degli Uffici Giudiziari.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITI POSTI DAL GIUDICE NEL CONFERIMENTO D'INCARICO

L'esperto dovrà provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo 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.



RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:**a). VERIFICA DEI DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.**

Dall'esame del fascicolo telematico risulta presente la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. e precisamente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in cui sono identificati i titoli di provenienza degli immobili e le ispezioni ipotecarie inerenti le iscrizioni e trascrizioni riguardanti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, riferiti al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento in corso.

b). STIMA DEL BENE – ART. 173 .BIS DISP. ATT. C.P.C.:**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

DATI CATASTALI: I beni immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 27.01.2025 Rep. n. 59, risultano catastalmente in capo all'esecutato xxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a Cerignola (FG) il 20 marzo 1938 per la quota di ½ di piena proprietà ed all'esecutata xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a Cerignola (FG) il 24 dicembre 1939 per la quota di ½ di piena proprietà, per cui risultano completi e corrispondenti a quelli riportati dall'Agenzia del Territorio e precisamente:

Appartamento di tipo economico in SAN SALVO (CH) Foglio 2 Particella 4222 Sub 68

Categoria A/3, Classe 3, Vani 4.5, Rendita catastale euro 290.51, Superficie catastale totale di mq. 53, escluse aree scoperte mq.44 - Indirizzo Via Emilio Baldacci n. 38 Piano 5, interno n.36.

Unità immobiliare urbana destinata ad abitazione, sita al quinto piano della Palazzina "4" di sei piani con ascensore composta da 68 unità immobiliari, facente parte del complesso immobiliare "Lo Zodiaco", con accesso da pianerottolo condominiale e costituita da un locale di circa mq.15.00 adibito ad ingresso-cucina-pranzo-soggiorno con ampio terrazzo di circa mq.30.00, due camere da letto ed un bagno.

Locale di deposito in SAN SALVO (CH) Foglio 2 Particella 4222 Sub 9

Categoria C2, Classe 2, Consistenza mq. 4, Rendita catastale euro 6.51, Superficie catastale totale di mq. 4, Indirizzo Via Emilio Baldacci n. 38 Piano T.

Unità immobiliare urbana sita al piano terra della Palazzina "4" del complesso immobiliare "Lo Zodiaco", con accesso da corridoio condominiale e costituita da un locale con superficie catastale di mq. 4.00 e superficie utile di mq. 3.00 destinata a locale di deposito/magazzino.

Dalle visure catastali il fabbricato risulta sfornito di elaborato planimetrico, per cui non è possibile individuare i confinanti, comunque l'unità immobiliare risulta confinare ad ovest con la scala ed il pianerottolo condominiali, a sud e ad est con affaccio su corte condominiale ed a nord con altra unità immobiliare non meglio identificabile.

L'immobile pignorato è stato realizzato nella seconda metà degli anni '80 ed ultimato e accatastato nell'anno 1985, insieme a tutto il complesso residenziale "", composto da alloggi prevalentemente ad uso vacanze estive realizzato in prossimità della spiaggia. Tale complesso residenziale recintato è costituito da numerosi fabbricati di diversa tipologia con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra, parcheggi e aree verdi.

Data presentazione: 08/11/1985 - Data: 15/04/2025 - n. T514802 - Richiedente: MNCMSS58M151520Z

MODULARIO F. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

909. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

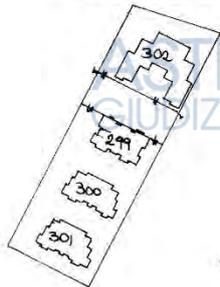
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DATA 22-12-1984 - L. 11/11/1984 N. 633

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **S. SALVO** in **BALDORCI**
Ditta **SOGECONM (SOCIETA' GENERALE COSTRUZIONI IMMOBILIARI)**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CHIETI**

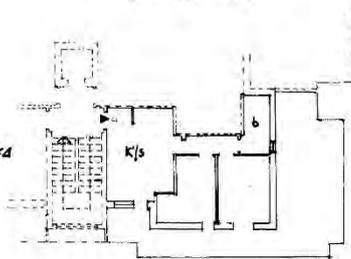
Rif. Tipo Mappale
M: 38970 del 30-5-85

PIANO QUINTO
Sub 68
H= m. 3,00



Prop. STESSA DITTA

Prop. STESSA DITTA



Prop. STESSA DITTA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI della provincia di Chieti
ARCHITETTO SPERANZINO ODORISIO

iscritto all'Albo col n. 184

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	15/04/85
PROT. N°	100/85

Compilata dall'Arch. ODORISIO SPERANZINO
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI al n. 184 della Provincia di CHIETI
DATA 7-8-85
Firma: Speranzino Odorisio

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/11/1985 - Data: 15/04/2025 - n. T514802 - Richiedente: MNCMSS58M151520Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2025 - Comune di SAN SALVO (CH) - Foglio 2 - Particella 4222 - Subaltemo 68 - VIA EMILIO BALDACCINI n. 38 Piano 5

Firmato Da: MANCINI MARIO ASSUNTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2315ab

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data presentazione: 08/11/1985 - Data: 15/04/2025 - n. T514934 - Richiedente: MNCMSS58M151520Z

MODULARIO
R. - 109 - 1985 - 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

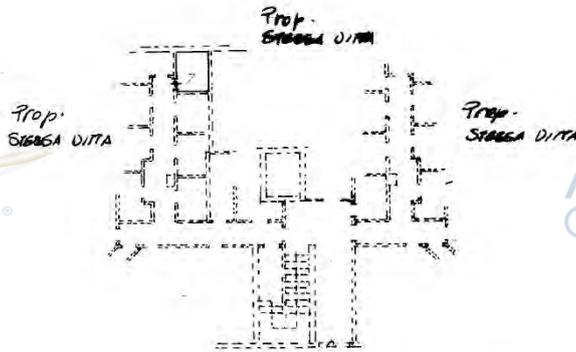
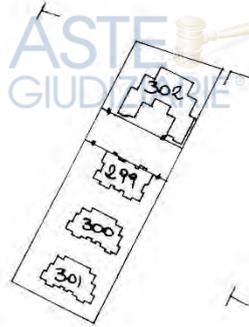
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. SALVO Via SALDAROLI
Ditta SOGEEDIM (SOCIETA' GENERALE COSTRUZIONI IMMOBILIARI)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CHIETI

Rif. Tipo Mappale
n. 38870 del 30-5-85

PIANO TERRA
sub 9
H = m. 2.65



Ordine DEGLI ARCHITETTI
della provincia di CHIETI
ARCHITETTO
SPERANZINO ODDORISIO

Iscribo all'Albo
col n.
194

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 15/04/2025
PROT. N°: 297

Compilata dall'Arch. ODDORISIO SPERANZINO
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI AL N° 194
della Provincia di CHIETI
DATA: 7-8-85
Firma: Spesanzino Oddoriso

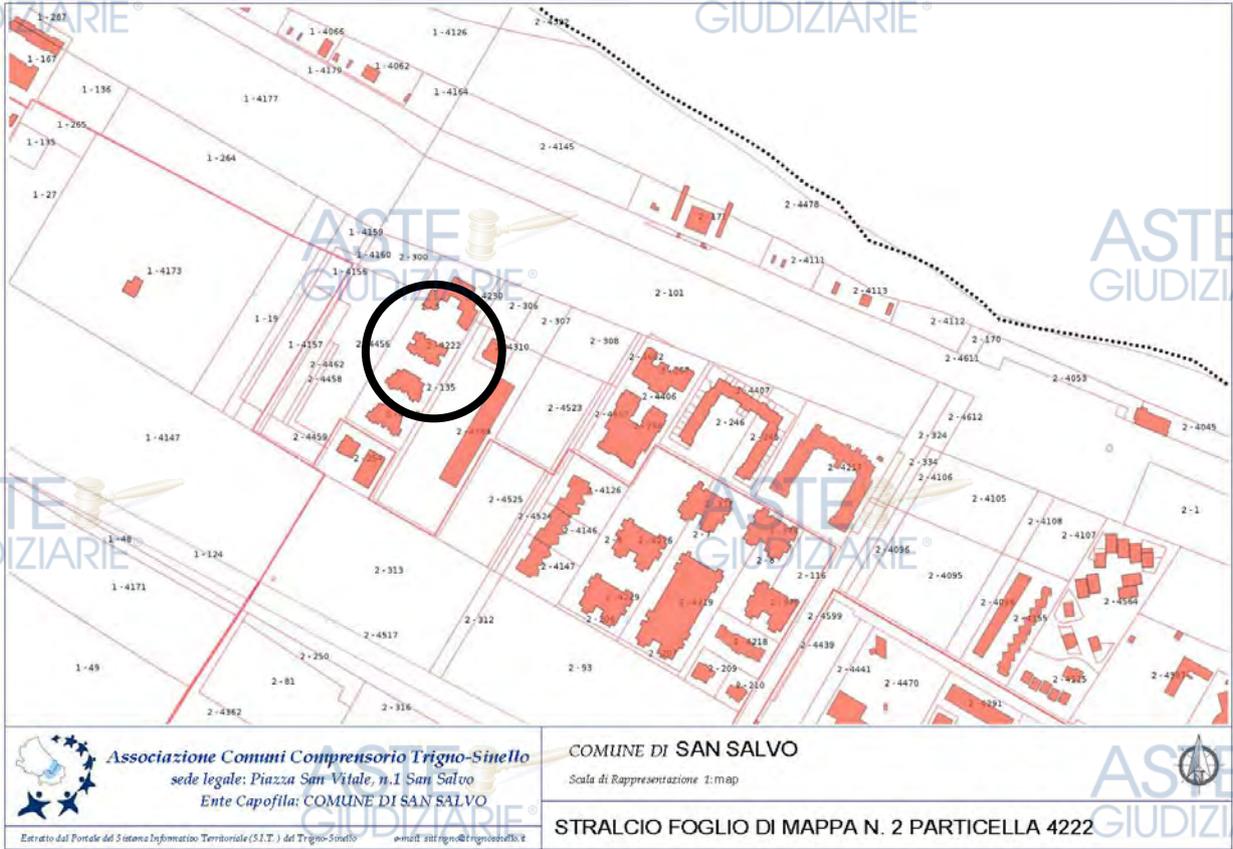
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/11/1985 - Data: 15/04/2025 - n. T514934 - Richiedente: MNCMSS58M151520Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2025 - Comune di SAN SALVO (CH) - Foglio 2 - Particella 4222 - Subaltemo 9 - VIA EMILIO BALDACCINI n. 38 Piano T.

Firmato Da: MANCINI MARIO ASSUNTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2315ab



STRALCIO FOGLIO DI MAPPA 2



STRALCIO VISTA SATELLITARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Firmato Da: MANCINI MARIO ASSUNTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2315ab



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2025

Dati identificativi: Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4222 Subalterno 9

Busta mod.58: 107

Classamento:

Rendita: Euro 6,51

Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 3 m²**Indirizzo:** VIA EMILIO BALDACCI n. 38 Piano T**Dati di superficie:** Totale: 4 m²**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2024 Pratica n. CH0105987 in atti dal 21/11/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 105987.1/2024)> **Dati identificativi**

Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4222 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4222

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/11/2004 Pratica n. CH0175501 in atti dal 22/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18265.8/2004)

> **Indirizzo**

VIA EMILIO BALDACCI n. 38 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2024 Pratica n. CH0105987 in atti dal 21/11/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 105987.1/2024)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/06/2025**
Ora: **17:28:31**
Numero Pratica: **T314569/2025**
Pag: **2 - Fine**

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 6,51**
Categoria **C/2^a**, Classe **2**, Consistenza **3 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
22/11/2004 Pratica n. CH0175501 in atti dal 22/11/2004
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16285.8/2004)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

> **Dati di superficie**

Totale: **4 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/11/1985, prot. n. 1608

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nato a CERIGNOLA (FG) il 20/03/1938
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con **[REDACTED]** (deriva dall'atto 1)

1. del 22/11/2004 Pratica n. CH0175501 in atti dal
22/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16285.8/2004)

> 2. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nata a CERIGNOLA (FG) il 24/12/1939
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con **[REDACTED]** (deriva
dall'atto 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
b) Codice fiscale collegato VRCMGS39T64C514R

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2025

Dati identificativi: Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4222 Subalterno 68

Busta mod.58: 107

Classamento:

Rendita: Euro 290,51

Categoria A/3^a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani**Indirizzo:** VIA EMILIO BALDACCI n. 38 Piano 5**Dati di superficie:** Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 44 m²**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2024 Pratica n. CH0106081 in atti dal 21/11/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106081.1/2024)> **Dati identificativi**

Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4222 Subalterno 68

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN SALVO (I148) (CH)

Foglio 2 Particella 4222

 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
 22/11/2004 Pratica n. CH0175501 in atti dal 22/11/2004
 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18324.87/2004)
> **Indirizzo**

VIA EMILIO BALDACCI n. 38 Piano 5

 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2024
 Pratica n. CH0106081 in atti dal 21/11/2024
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106081.1/2024)


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/06/2025**
Ora: **17:27:50**
Numero Pratica: **T314224/2025**
Pag: **2 - Fine**

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 290,51**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2018
Pratica n. CH0058763 in atti dal 19/06/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12611.1/2018)
Notifica effettuata con protocollo n. CH0065092 del
06/07/2018

> **Dati di superficie**

Totale: **53 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **44 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/11/1985, prot. n. 1608

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a CERIGNOLA (FG) il 20/03/1938
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CERIGNOLA (FG) il 24/12/1939
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva
dall'atto 1)

1. del 22/11/2004 Pratica n. CH0175501 in atti dal
22/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16324.67/2004)

Visura telematica

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) Codice fiscale collegato VRCMGS39T64C514R

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

2- ATTI DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile storico-ipotecaria redatta in data 13/02/2025 dal Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, è possibile individuare i titoli di acquisto nel ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare delle Unità immobiliari Urbane del Foglio 2, Particella 4222, Sub 68 e 9.

A xxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a Cerignola (FG) il 20 marzo 1938 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e a xxxxx xxxxxxxx, nata a Cerignola (FG) il 24 dicembre 1939 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili sono pervenuti dalla Società Generale, con **Atto di compravendita** del Notaio Dr. Pasquale Rozzi Rep. n. 65365 del 18 settembre 1986, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 07/10/1986 ai nn. 12837/10801.

3. VERIFICA ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI URBANI

Dalle Visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti e dalla certificazione notarile storico-ipotecaria redatta in data 20/05/2024 dal notaio dr. Mario Sculco, è risultato che i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al foglio 2 particella 4222 sub 68 e 9 e i dati catastali corrispondono all'attuale stato di proprietà:

xxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a Cerignola (FG) il 20 marzo 1938 (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

xxxxx xxxxxxxx, nata a Cerignola (FG) il 24 dicembre 1939 (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

4. PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame degli atti catastali conservati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti e dal rilievo effettuato durante l'accesso agli immobili eseguito in data 29.04.2025 promosso dall'Istituto IVG di Pescara, è risultato che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano dotati di planimetrie catastali del tutto coerenti con lo stato di fatto e pertanto non si è reso necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e dei dati censuari.

5. ACCERTAMENTO REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Dr. Pasquale Rozzi trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 07/10/1986 ai nn. 12837/10801, risulta che l'immobile è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 31 del 6 aprile 1981 e successiva concessione in variante n. 148 del 16 Novembre 1984 rilasciate dal Comune di San Salvo e, essendo stata verificata la conformità dell'unità immobiliare alle originarie planimetrie catastali, se ne desume la sua regolarità edilizia e urbanistica.

6. VERIFICA POSSIBILITA' DI SANATORIA ART. 36 DPR N.380/2001

Dalle verifiche effettuate, l'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali redatte all'epoca di costruzione del fabbricato e, non essendo intervenute variazioni, non necessita di Sanatoria Edilizia.

7. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalle visure effettuate presso il Sistema Informativo Territoriale dell'Associazione tra Enti Locali del Sangro Aventino, il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

8. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Dalla nota pervenuta dall'Amministratore del Condominio Lo Zodiaco D'Adamo Roberta, a carico ", delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva grava la sottoindicata situazione debitoria:

A) APPARTAMENTO Sub 68: 1) debito pari ad Euro 205,11 a titolo di 2° rata scaduta "Bilancio preventivo gestione ordinaria 01/07/2024-30/06/2025" e relativo riparto;

B) BOX Sub 9: 1) debito pari ad Euro 2,58 a titolo di 2° rata scaduta "Bilancio preventivo gestione ordinaria 01/07/2024-30/06/2025" e relativo riparto.

Per quanto concernono le spese annue per la gestione ordinaria del Condominio "Zodiaco 4" (Palazzina), per le menzionate unità immobiliari ammontano a circa Euro 410,00 per l'appartamento Sub 68 ed Euro 6,00 per il box Sub 9 per la gestione, a cui si aggiungono le spese di gestione del Comprensorio "Lo Zodiaco", che ammontano a circa Euro 102,00 (appartamento e box).

9. EVENTUALE COMUNIONE E DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Dai titoli di proprietà risulta che il bene pignorato è intestato a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato il 20/03/1938 a Cerignola (FG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e a xxxxxxxx xxxxx nata il 24/12/1939 a Cerignola (FG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ma, data la conformazione e l'esiguità delle unità immobiliari, non risulta realizzabile alcuna ipotesi di divisibilità.

10. PESI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile storico-ipotecaria redatta in data 13/02/2025 dal Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), relativo al ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 10289/2138 del 03/06/2010 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 07/06/1990 Numero di repertorio 605/1990 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA Sede FOGGIA.

A favore di BANCO DI NAPOLI-FILIALE DI FOGGIA Sede NAPOLI Codice fiscale 00397500638 (Richiedente: S.G.A. S.P.A. c/o Dott. ALDO TRUPPA C.so Vittorio Emanuele II N.35 FOGGIA), SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'-S.G.A. S.P.A. Sede NAPOLI Codice fiscale 05828330638 (Richiedente: S.G.A. S.P.A. c/o Dott. ALDO TRUPPA C.so Vittorio Emanuele II N.35 FOGGIA),

contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato il 20/03/1938 a Cerignola (FG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,

xxxxxxxx xxxxx nata il 24/12/1939 a Cerignola (FG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

capitale€ 27.092,58 Totale €48.546,95.

Grava su San Salvo foglio 2 particella 4222 sub 68 con unità precedente identificata da Foglio 2 Particella 299 Subalterno 68, San Salvo foglio 2 particella 4222 sub 9 con unità precedente identificata da Foglio 2 Particella 299 Subalterno 9.

ISCRIZIONE NN. 540/40 del 13/01/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/03/1983 Numero di repertorio 29722 Notaio NEGRO MARIO Sede ROMA.

A favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VERONA Codice fiscale 03231270236 (Richiedente: LEVITICUS SPV S.R.L. VIA CURTATONE 3 ROMA),

contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato il 20/03/1938 a Cerignola (FG), , xxxxxxxx xxxxx nata il 24/12/1939 a Cerignola (FG),

capitale€ 25.882,86 Totale€ 64.557,12

Grava su San Salvo Foglio 2 Particella 243 Particella 3

TRASCRIZIONE NN. 2681/2115 del 13/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/01/2025 Numero di repertorio 59 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Sede VASTO (CH)

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: LEVITICUS SPV SRL VIA CURTATONEN.3 ROMA),

contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato il 20/03/1938 a Cerignola (FG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,

xxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx nata il 24/12/1989 a Cerignola (FG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su San Salvo Foglio 2 Particella 4222 Sub. 68 Particella 4222 Sub. 9

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata SISTER

Utente: **MNCMSS58M15I520Z**

Ispezioni ipotecarie

Convenzione: **MANCINI MARIO ASSUNTO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00056702010**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CHIETI

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 112109** del: **06/06/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **2**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **SAN SALVO(CH)**

Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **4222** Subalterno: **68**

Motivazione: **CTU**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/06/2010 - Registro Particolare 2138 Registro Generale 10289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 605/1990 del 07/06/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 745 del 1990
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 2681 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 59 del 27/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CHIETI

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 113235** del: **06/06/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **2**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **SAN SALVO(CH)**

Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **4222** Subalterno: **9**

Motivazione: **CTU**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/06/2010 - Registro Particolare 2138 Registro Generale 10289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 605/1990 del 07/06/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 745 del 1990
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 2681 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 59 del 27/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

11. ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO

L'unità immobiliare è sita in un fabbricato facente parte di un più ampio complesso immobiliare recintato, interamente composto da piccole residenze estive, ubicato proprio a ridosso della spiaggia ed al momento del sopralluogo risultava non abitato, per cui i proprietari ne hanno dichiarato un utilizzo personale limitato nei periodi estivi di vacanza.

12. SITUAZIONE DI POSSESSO

Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, insieme al Funzionario I.V.G. Barrettara Stefano quale Custode Giudiziario, la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx in qualità di figlia degli esecutati ha dichiarato il pieno possesso del bene utilizzato esclusivamente nei periodi estivi.

12. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni fornite dall'Agenzia "Pluriservizi di D'Adamo Roberta" di San Salvo, Amministratore del Condominio "Zodiaco 4", sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva grava la sottoindicata situazione debitoria:

- A) APPARTAMENTO Sub 68: 1) debito pari ad Euro 205,11 a titolo di 2° rata scaduta "Bilancio preventivo gestione ordinaria 01/07/2024-30/06/2025" e relativo riparto;
- B) BOX Sub 9: 1) debito pari ad Euro 2,58 a titolo di 2° rata scaduta "Bilancio preventivo gestione ordinaria 01/07/2024-30/06/2025" e relativo riparto.

Per quanto concernono le spese annue per la gestione ordinaria del Condominio "Zodiaco 4" (Palazzina), per le menzionate unità immobiliari ammontano a circa Euro 410,00 per l'appartamento Sub 68 ed Euro 6,00 per il box Sub 9 per la gestione, a cui si aggiungono le spese di gestione del Comprensorio "Lo Zodiaco", che ammontano a circa Euro 102,00 (appartamento e box).

13. FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche eseguite presso la banca dati catastale, dalle informazioni attinte dal fascicolo della presente procedura esecutiva e fatta eccezione per gli oneri derivanti dalle pendenze condominiali di cui al punto precedente, non risultano formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.

14. RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA DEL BENE

Il fabbricato è composto da mini-alloggi per la residenza estiva, recentemente ristrutturato nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico di cui al c.d. Superbonus 110%, facente parte di un complesso immobiliare con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra e parcheggi recintati e con accesso principale direttamente dalla strada lungomare.

L'appartamento oggetto di procedura espropriativa è composto da un vano destinato a cucina-pranzo-soggiorno, due camere da letto e un bagno di circa complessivi mq.38.00 di superficie utile, mq. 44 lordi, nonché un ampio terrazzo di circa mq. 30 con vista panoramica sul mare, situato al quinto ed ultimo piano attico con ascensore, più un locale magazzino sito al piano terra.

Il complesso immobiliare confina con area demaniale posta nelle immediate vicinanze della spiaggia, che si estende da Vasto a Termoli considerata tra le più belle d'Italia, dotata delle principali infrastrutture quali strade, parcheggi, aree verdi, stabilimenti ed attrezzature per la balneazione, ecc., apprezzata per le qualità ambientali del famoso Golfo d'Oro a forma di mezza luna, rinomata per la presenza di una particolare sabbia dorata, che rende l'intera zona particolarmente appetibile sia per il mercato immobiliare locale che per quello regionale e nazionale.



Veduta satellitare tratta da Google Earth

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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



METODO DI STIMA

Il valore dell'unità immobiliare urbana viene calcolato con una stima analitica comparativa assumendo a riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre 2024 per la microzona urbana E3 "Suburbana/FASCIA LITORANEA", Microzona 1, relativo alla tipologia delle "Abitazioni Civili", a cui può essere catastalmente assimilato l'immobile in esame, facente parte di un complesso residenziale dotato di aree esterne recintate, destinate a percorsi carrabili e pedonali. Si assume pertanto a riferimento l'equivalente valore massimo di mercato delle "Abitazioni Civili" pari ad € 2100 al mq. di superficie lorda, che risulta del tutto congruo a quello di mercato per le nuove costruzioni nella zona di riferimento.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA

ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA%20LITORANEA

Codice zona: E3

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1400	2100	L	5,1	7,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1950	L	4,6	6,9	N
Autorimesse	Normale	800	1200	L	3,9	5,8	N
Box	Normale	900	1350	L	4,1	6,1	N
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	2,7	4	N
Posti auto scoperti	Normale	300	450	L	1,4	2	N
Ville e Villini	Normale	1500	2250	L	5,4	8,1	N

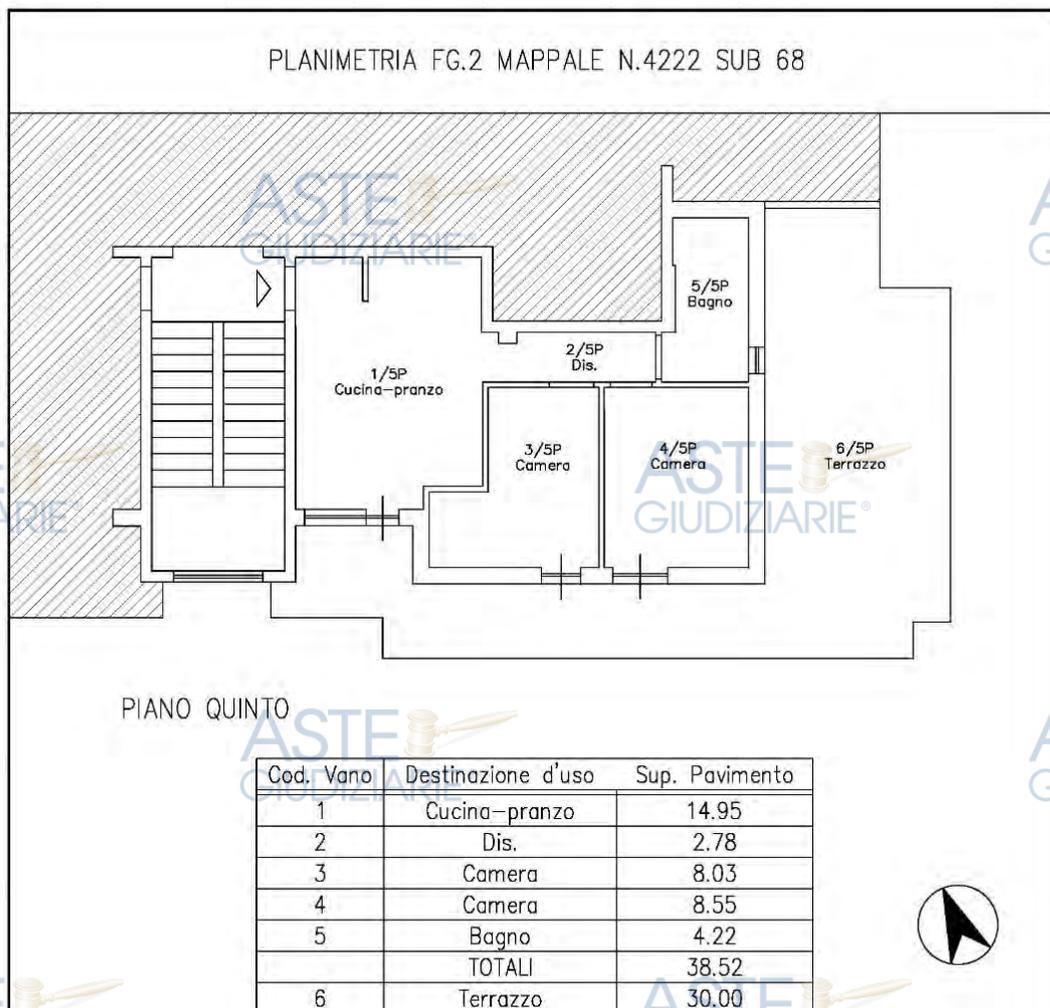
Spazio disponibile per annotazioni



Tale quotazione viene comparata alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, con l'applicazione dei parametri correttivi della Legge 27.07.1978 n. 392 sull'equo canone, inerenti la tipologia, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di manutenzione del fabbricato, per ottenere un valore unitario adeguato alle caratteristiche del bene. Tale valore unitario, secondo le modalità stabilite dalla legge, viene rapportato alle superfici convenzionali ragguagliate con appositi coefficienti pari al 100% delle superfici dei locali abitabili, da maggiorare del 10% nel caso di alloggi con superficie inferiore a 70 mq., al 50% delle superfici non residenziali degli accessori esterni, al 25% di balconi e terrazzi, al 15% delle aree scoperte di pertinenza e al 10% del verde condominiale.

Quindi partendo dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rapportate alle caratteristiche intrinseche e alle superfici ragguagliate degli immobili con l'applicazione dei parametri correttivi stabiliti dalla Legge 92/1978 sull'equo canone, il valore di vendita dei beni immobili viene determinato con criteri oggettivi, realistici e del tutto attendibili.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



CALCOLO DEL VALORE DI VENDITA

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DEI BENI

DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA	CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO
	Al mq.	A3	OMI Ag.Entrate	OMI Ag.Entrate	Attico	Ristrutt. 2024	normale	Al mq.
VALORE AL MQ.	2 100 €	1.05	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	€2 646.00

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

	superfici	coeff.	sup. complessiva
Sup. Lorda abitazione	44.00 mq.	1.10	= mq. 48.40
Sup. terrazzo	30.00 mq.	0.25	= mq. 7.50
Sup. magazzino	4.00 mq.	0.50	= mq. 2.00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			mq. 57.90
VALORE UNITA IMMOBILIARE	Totale mq. 57.90	x €2 646.00	= €153 203.40
Costi non opponibili all'acquirente			€0
Costi di certificazione Impianti e Certificato di Agibilità			€0
Spese tecniche per Sanatoria edilizia e aggiornamento atti catastali			€0
PREZZO DI VENDITA DELLA PARTICELLA 4229 SUB 80 DEL FOGLIO 2		=	€153 203.40

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

15. RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Foto dell'edificio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

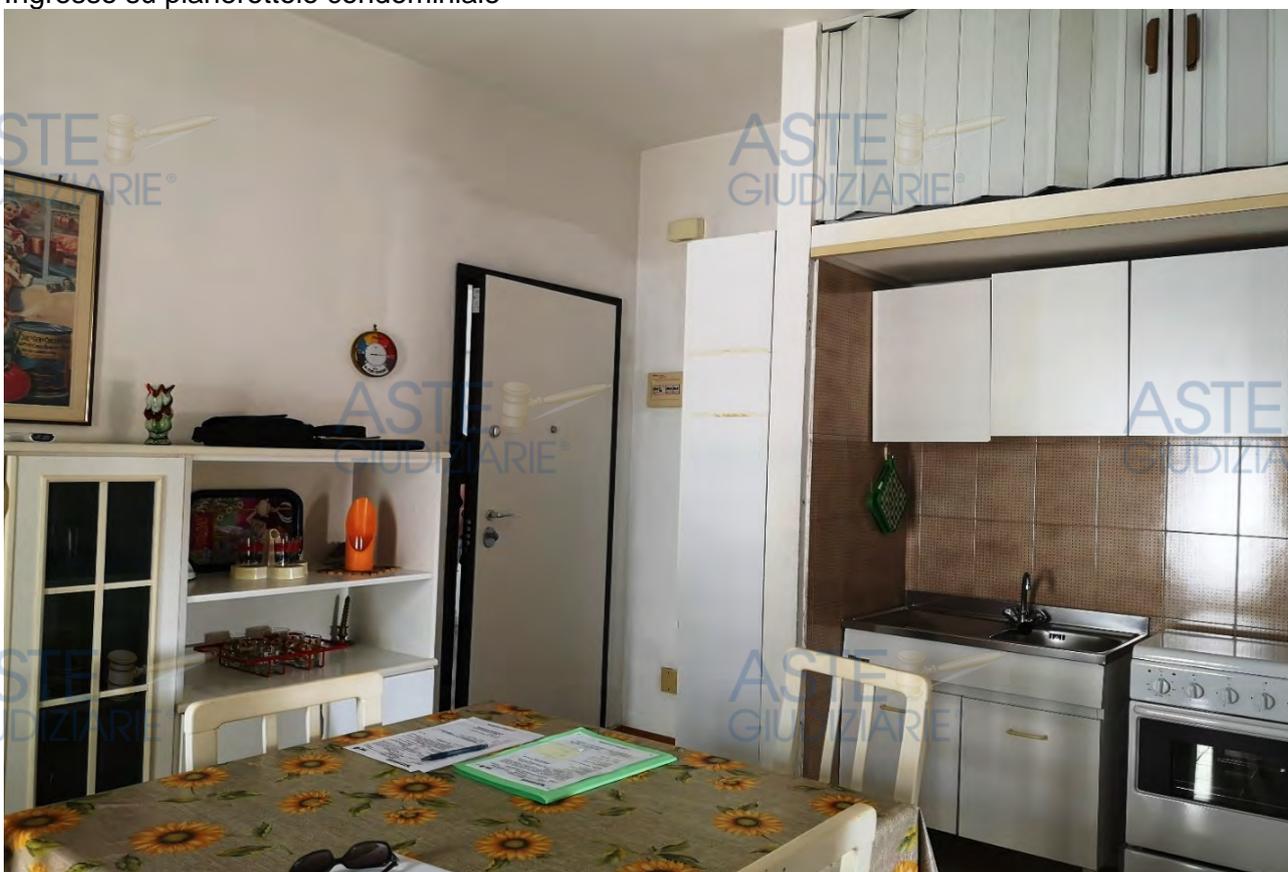
ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso su pianerottolo condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso - Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso - Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina - Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Camere da letto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Bagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Firmato Da: MANCINI MARIO ASSUNTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2315ab





Terrazzo



Terrazzo

ASTE GIUDIZIARIE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Corridoio condominiale piano seminterrato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Magazzino

ASTE GIUDIZIARIE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Firmato Da: MANCINI MARIO ASSUNTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2315ab



16. NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI

Dal fascicolo di causa e dalle visure ipotecarie non risultano ulteriori creditori iscritti per le notifiche ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c.

17. SCHEDA SINTETICA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Lotto:	UNICO	Prezzo di Vendita	€ 153 200
Ubicazione	Via Emilio Baldacci 38, Palazzina 4 Condominio "Lo Zodiaco" - 66050 San Salvo CH		
Natura	Mini alloggio per vacanze estive al 5° piano + Magazzino al piano terra		
Consistenza	Superficie catastale 53 mq - Superficie catastale escluse aree scoperte 44 mq - Terrazzo 30 mq		
Tipologia del bene	Abitazione al piano attico + Magazzino al piano terra in palazzina nel complesso imm. "Lo Zodiaco"		
Dati catastali	Comune di San Salvo (CH), Fog. 2 Part. 4222 Sub 68 Cat. A3 Cl. 3 Vani 4.5 + Sub 9 Cat. C2 Cl. 2 mq. 4		
Servitu/Diritti	Nessuno		
Diritti reali	xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx 1/2 Proprietà + xxxxxxxx xxxxxx 1/2 Proprietà		
Occupazione	Libero		
Abusi edilizi	Nessuno		
DESCRIZIONE SINTETICA:			
<p>Il fabbricato è composto da mini-alloggi per la residenza estiva, recentemente ristrutturato nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico di cui al c.d. Superbonus 110%, facente parte di un complesso immobiliare con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra e parcheggi recintati, con accesso principale direttamente dalla strada lungomare.</p> <p>L'appartamento oggetto di procedura espropriativa è composto da un vano destinato a cucina-pranzo-soggiorno, due camere da letto e un bagno di circa complessivi mq.38.00 di superficie utile, mq. 44 lordi, nonché un ampio terrazzo di circa mq. 30 con vista panoramica sul mare, situato al quinto ed ultimo piano attico con ascensore, più un locale magazzino sito al piano terra.</p> <p>Il complesso immobiliare confina con area demaniale posta nelle immediate vicinanze della spiaggia, che si estende da Vasto a Termoli considerata tra le più belle d'Italia, dotata delle principali infrastrutture quali strade, parcheggi, aree verdi, stabilimenti ed attrezzature per la balneazione, ecc., apprezzata per le qualità ambientali del famoso Golfo d'Oro a forma di mezza luna, rinomata per la presenza di una particolare sabbia dorata, che rende l'intera zona particolarmente appetibile sia per il mercato immobiliare locale che per quello regionale e nazionale.</p>			

18. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il rilievo fotografico, sia degli interni che degli esterni del bene pignorato, è stato effettuato durante le fasi di sopralluogo ed è stato inserito nel paragrafo 15, relativo al rilievo fotografico dell'immobile.

19. ATTESTAZIONE DEGLI INVII

Si provvede ad inviare copia dell'elaborato peritale al custode delegato e al debitore, a mezzo pec.

20. CONSEGNA ELABORATO PERITALE

Si provvede a depositare la documentazione richiesta in via telematica con relativi allegati, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21. ISTANZA DI PROROGA

Non è necessario richiedere istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

22. CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L. 311/2006

Per quanto riguarda la prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, a seguito dei lavori di coibentazione esterna e di efficientamento dell'impianto di riscaldamento, effettuati nell'ambito del così detto "Super Bonus 110%" di cui già accennato, si è provveduto ad effettuare una loro verifica sommaria secondo le prescrizioni stabilite dal D.Lg. 19/08/2005, n° 192 e del D.lg. 29/12/2006, n° 311, per cui è possibile indicare la presumibile appartenenza del bene immobile, realizzato con vecchie ed ormai obsolete tecniche costruttive, alla Classe Energetica minima identificata con la lettera "D", salvo migliore classificazione da precisare con la redazione del prescritto Attestato di Prestazione Energetica (APE) da parte di tecnico abilitato.

23. REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata e risulta libero da convenzioni con Enti della Pubblica amministrazione.

CONCLUSIONI

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata redatta in risposta ai quesiti posti dal Giudice e viene depositata in modalità telematica REGINDE presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, il giorno 06.06.2025 e cioè entro il termine di scadenza prescritto per il 10.06.2025, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili che sarà di seguito presentata.

Scerni li lunedì 9 giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dr. Arch. Geom. Mario A. Mancini

