

Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1130 -
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 51/2024

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Italo RADOCCIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica riguarda la procedura di esecuzione immobiliare n° 51/2024 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].
Nell'ambito del procedimento in oggetto, la sottoscritta Dott.ssa Arch. Antonella SPADACCINI, iscritta al n°768 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti, in data 02 dicembre 2024 accettava l'incarico e si impegnava a rispondere, entro novanta giorni dalla data del primo sopralluogo, fissato da IVG nella data del 19/12/2024, 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 sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.
 - 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n° 73/2020

Pagina 1 di 15



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1130 -
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

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.

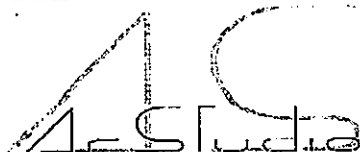
12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire 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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n°73/2020

Pagina 2 di 15



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L57 L1130 -
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

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

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

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

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

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

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

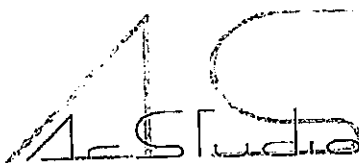
20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

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

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

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

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



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD>NNL 74L67 L113O –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Il sopralluogo è stato fatto nella data prevista, ma è stato necessario chiedere due proroghe per poter espletare l'incarico, a causa della richiesta di accesso agli atti fatta al comune di Vasto, che ha risposto con grande ritardo.

Prima dell'inizio di ogni attività, la sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., costituita da certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Maria LANDOLFO, Notaio in Napoli, datata 10 Settembre 2024.

1. RISPOSTE AI QUESITI

1.1 – Individuazione dei beni pignorati

A seguito di esame della documentazione catastale, della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura e del certificato notarile ex art.567 comma 2° C.P.C. non si sono riscontrate irregolarità circa la proprietà e i beni individuati.

Trattasi di:

1. n° 1 immobile di proprietà di:

██████████ nato a Vasto (CH) il ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà:

- in Comune di VASTO (CH)

a) NCEU fg. 9 part. 9 sub. 34, Cat. A/4 cl. 3 Consistenza 6,5 vani piano 3, Via Pennaluce



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD>NNL 74L57 L113O -
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

A seguito del sopralluogo ho potuto evincere che:

- La planimetria dell'immobile non corrisponde esattamente a quella dichiarata in catasto.

1.2 - Titoli di acquisto e continuità delle trascrizioni

IMMOBILE

Sito in Comune di Vasto (CH), NCEU fg. 9 part. 9 sub. 34, Cat. A/4 cl. 3 Consistenza 6,5 vani piano 3,
Via Pennaluce

- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e
deceduto il 24/04/2019, giusta denuncia num.370026 vol.88888, trascritta presso la Conservatoria di
Chieti il 16/12/2019 ai nn.22613/17105 regolata da testamento giusto PUBBLICO UFFICIALE DI TILLO
GIACINTO GIANPIO pubblicato il 06/08/2019, registrato il 06/08/2019, serie 1T, numero 002441 e
relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar GIACINTO GIANPIO DI TILLO del
06/08/2019, rep. 3067/2514, trascritta presso la Conservatoria di Chieti il 09/04/2024 ai
nn.6762/5306

COMPRAVENDITA, trascritta al n. 12593/8728 in data 14/06/2007 presso la Conservatoria di Chieti,
a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Litterio Camillo di Vasto del 15 maggio 2007, num di
rep. 154789/31544, a favore di [REDACTED] contro AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
RESIDENZIALE DI LANCIANO con sede in LANCIANO per 1/1 di piena proprietà.

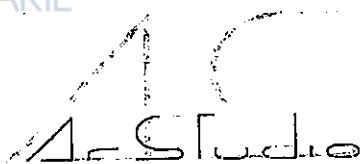
Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale si evince che
gli immobili sopra descritti sono di piena ed esclusiva proprietà del proprietario indicato.

Per quanto sopra, vi è continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c.

Non sono state riscontrate omissioni fiscalmente rilevanti.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n°73/2020



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

1.3 – Verifica catastale

IMMOBILE

Sito in comune di Vasto (CH), NCEU fg. 9 part. 9 sub. 34, Cat. A/4 cl. 3 Consistenza 6,5 vani piano 3,

Via Pennaluce

Dalla visura storica sull'immobile si evince che i dati catastali dalla data di costituzione non sono mai cambiati.

1.4 – Aggiornamento scheda catastale

La planimetria attuale dell'immobile è leggermente diversa da quella dichiarata in catasto, essendo mancanti il tramezzo che divideva la cucina dal lavatoio e il muro di tamponamento che divideva il lavatoio dalla piccola veranda, che è stata chiusa con un infisso, andando quindi ad aumentare di fatto la superficie interna dell'appartamento e anche il volume dell'edificio.

Non è quindi possibile fare un aggiornamento della scheda catastale senza prima presentare regolare pratica edilizia in sanatoria.

1.5 – Regolarità urbanistica

L'immobile è stato costruito in epoca ante 1967.

La scheda catastale dell'immobile riporta data 24/02/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti il Comune di Vasto non è riuscito a trovare nessuna pratica edilizia relativa.

Di conseguenza si può affermare che l'edificio residenziale all'interno del quale si attesta l'appartamento oggetto dell'attuale stima può ritenersi legittimo.

Per quanto riguarda la distribuzione interna si è fatto riferimento alla planimetria catastale.

1.6 – Sanatoria



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Come già esposto nel paragrafo 1.4, avendo le modifiche apportate alla planimetria portato un vero e proprio aumento di volume poiché è stata a tutti gli effetti chiusa la veranda per annetterla alla cucina (Allegato C _ Planimetria dello stato di fatto), sarà necessario riportare lo stato dei luoghi alla versione originale:

- ripristino della veranda con rifacimento del muro di tamponamento e asportazione dell'infilso che attualmente è posto a chiusura.

Per quanto riguarda il tramezzo abbattuto, si può lasciare la situazione com'è, ma bisognerà presentare agli uffici preposti una CILA in sanatoria per regolarizzare la situazione planimetrica. Il tutto è descritto graficamente nell'Allegato D_ Planimetria da ripristinare.

Costi di regolarizzazione:

CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna dell'appartamento e ripristino della veranda:
- € 5.000,00, comprensivi del contributo di sanatoria, escluso il costo dei lavori (prezzi riferiti all'anno 2025).

1.7 – Diritti sul bene del debitore

I beni pignorati non sono gravati da Censo, livello o uso civico.

1.8 – Spese di gestione e manutenzione

Non risultano spese di gestione e manutenzione, poiché non è stato delegato nessun Amministratore di Condominio.

Nonostante ciò si ritiene necessario puntualizzare che l'edificio ha bisogno di una manutenzione straordinaria di consolidamento sismico, che non è stata deliberata, la cui entità economica non si ritiene stimabile in questa sede.

1.9 – Comproprietà

ASTUDIA

Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 -- fax 0873 67 15 13 -- mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 -- C.F. SPD>NNL 74L67 L113O --
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

L'esecutato risulta essere proprietario di tutti gli immobili per una quota di 1/1.

1.10 - Stato ipotecario

Dalla certificazione notarile presente negli atti di causa si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva:

Iscrizioni ipotecarie

Trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE nn. 16403/12986 del 03 settembre 2024 - Verbale di pignoramento immobili

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA)

Contro: [REDACTED]

Titolo: Pignoramento immobiliare del Tribunale di Vasto in data 10 luglio 2024.

Grava: la quota di 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VASTO (CH)**

NCEU fg. 9 part. 9 sub. 34

1.11 - Stato di occupazione del bene

L'immobile oggetto di perizia è attualmente disabitato.

1.12 - Locazione degli immobili pignorati

Non risultano contratti di locazione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n°73/2020

Pagina 8 di 15



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD>NNL 74L57 L113O -
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

1.13 - Modalità di vendita

L'immobile consta di un appartamento più una piccola cantina, che devono essere venduti insieme.

LOTTO n°1

Diritti di proprietà per 1/1 su porzione di fabbricato, appartamento con annessa cantina, in comune di VASTO (CH), Via Penna Luce, censito al NCEU fg. 9 part. 9 sub.34 cat. A/4 cl. 3 Consistenza 6.5 vani piano T-3.

1.14 - Relazione descrittiva e di stima

LOTTO n°1

Diritti di piena proprietà su:

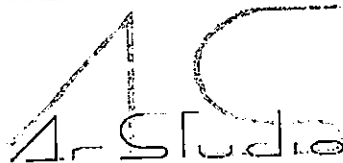
- porzione di fabbricato, appartamento con annessa cantina, in comune di VASTO (CH), Via Penna Luce, censito al NCEU fg. 9 part. 9 sub.34 cat. A/4 cl. 3 Consistenza 6.5 vani piano T-3.

Relazione descrittiva

L'immobile si trova nel comune di Vasto, località Punta Penna, nei pressi del Faro.

Trattasi di un appartamento con annessa cantina situati in una piccola palazzina che fa parte di un comparto edificato in epoca ante 1967 dall'attuale ATER di Lanciano. La palazzina è costituita da 4 piani fuori terra e due appartamenti per piano. Al piano terra sono situate le cantine di pertinenza. Non esiste un piano interrato e non ci sono autorimesse.

L'edificio non ha ascensore.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD>NNL 74L57 L113O –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

L'accesso al portone d'ingresso condominiale avviene dalla strada comunale, separato da una fascia di verde pubblico.

L'unità immobiliare è dislocata al terzo piano e si trova in evidente stato di degrado, dovuto principalmente al fatto che è disabitata da anni.

Ciò si evince principalmente dalle finiture, che sono molto vetuste e risultano in pessimo stato di manutenzione.

Inoltre tutto l'edificio si trova in pessime condizioni statiche, tanto che all'interno dell'appartamento oggetto di perizia c'è una fessura passante in un muro di tamponamento, ed è quasi completamente disabitato.

I pavimenti sono di graniglia, i rivestimenti di ceramica monocottura, gli infissi in ferro con vetro singolo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma la caldaia è molto vetusta, non utilizzata da anni e senza libretto, pertanto non è stato possibile redigere l'Attestato di prestazione Energetica.

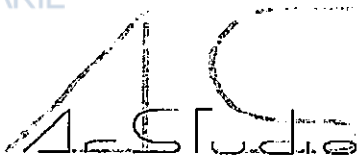
I sanitari in ceramica molto datati, con scaldabagno per la produzione di acqua calda, anch'esso inutilizzato da molto tempo.

Planimetricamente l'appartamento è ben distribuito, tanto da avere tre comode camere da letto, un ampio soggiorno e una cucina, con un solo servizio igienico e un ripostiglio.

Relazione di stima

Consistenza del bene (Calcolo delle superfici lorde vendibili comprese le murature di pertinenza)

Per la determinazione della superficie coperta dell'unità immobiliare la sottoscritta ha usato opportune operazioni di calcolo eseguite sulla base delle planimetrie di accatastamento e dei rilievi effettuati in loco. Ovviamente si è fatto riferimento alle superfici così come previste dalla scheda catastale, dando quindi per scontata la presenza della piccola veranda che allo stato attuale manca, considerando invece come non presente il muro che divideva la cucina dal ripostiglio che attualmente non c'è. La superficie commerciale considerata è quella della



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD>NNL 74L57 L113O –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

superficie lorda effettiva dell'immobile, moltiplicata per un coefficiente che serve a stimare l'effettivo utilizzo del bene.

Superfici lorde commerciali

Appartamento	$\text{mq } 107,00 \times 1,00 =$	mq	107,00
Veranda e balcone	$\text{mq } 8,30 \times 0,50 =$	mq	4,15
Cantina	$\text{mq } 9,30 \times 0,70 =$	mq	6,50
Superficie commerciale complessiva		mq	117,65

Valore di mercato attuale

Si è proceduto alla stima, utilizzando il criterio sintetico comparativo, facendo riferimento alla media di prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto dell'Esecuzione. Vengono poi applicati opportuni coefficienti di differenziazione che riguardano lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso e le caratteristiche.

Alla luce delle suddette considerazioni si può procedere alla valutazione sulla base della reale consistenza economica del bene, con la maggiore attendibilità possibile.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. L'indagine per il reperimento dei dati utili è stata condotta attraverso:

- informazioni assunte presso operatori economici e di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Vasto relativamente ad immobili che necessitano di ristrutturazione per essere abitati (valori riscontrati di euro/mq: 400/500);
- consultazione dei valori medi determinati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio (valori riferiti al secondo semestre dell'anno 2024);
- categoria "Abitazioni di tipo economico": da euro/mq: 660 a euro/mq 990.

ASTUDIO

Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 - fax 0873 67 15 13 - mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 - C.F. SPD NNL 74L67 L113O -
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

A seguito dell'analisi degli elementi raccolti, dovendo tener conto necessariamente dello stato di estremo degrado in cui versa l'immobile, e soprattutto lo stato di dissesto strutturale in cui versa l'intero edificio, la scrivente ritiene attribuire al bene corrispondente al lotto n°1, il sotto riportato prezzo unitario di stima:

Diritti di piena proprietà su:

- porzione di fabbricato, appartamento con annessa cantina, in comune di VASTO (CH), Via Penna Luce, censito al NCEU fg. 9 part. 9 sub.34 cat. A/4 cl. 3 Consistenza 6.5 vani piano T-3.

Appartamento + veranda + cantina

€/mq 450,00

Valore appartamento + veranda + cantina

mq 117,65 x € 450,00

€ 52.942,50

Che possiamo arrotondare a

€53.000,00

Valore TOTALE lotto n.1

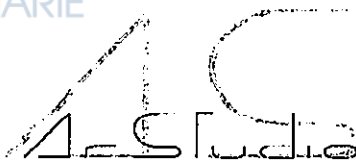
€ 53.000,00

1.15- Documentazione fotografica

La documentazione fotografica relativa al lotto viene riportata nell'Allegato D.

1.16 - Notifica Ex Art. 498 C.P.C.

Non ci sono creditori iscritti e non intervenuti.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

1.17 – Scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita (la scheda completa di foto si trova nell'allegato E)

LOTTO n°1- Prezzo a base d'asta € € 53.000,00 (diconsi euro cinquantatremila,00)

Diritti di piena proprietà su:

- appartamento con annessa cantina, in comune di VASTO (CH), Via Penna Luce, censito al NCEU fg. 9 part. 9 sub.34 cat. A/4 cl. 3 Consistenza 6.5 vani piano T-3.

L'immobile si trova nel comune di Vasto, località Punta Penna, nei pressi del Faro.

Trattasi di un appartamento con annessa cantina situati in una piccola palazzina che fa parte di un comparto edificato in epoca ante 1967 dall'attuale ATER di Lanciano. La palazzina è costituita da 4 piani fuori terra e due appartamenti per piano. Al piano terra sono situate le cantine di pertinenza. Non esiste un piano interrato e non ci sono autorimesse.

L'edificio non ha ascensore.

L'accesso al portone d'ingresso condominiale avviene dalla strada comunale, separato da una fascia di verde pubblico.

L'unità immobiliare è dislocata al terzo piano e si trova in evidente stato di degrado, dovuto principalmente al fatto che è disabitata da anni.

Ciò si evince principalmente dalle finiture, che sono molto vetuste e risultano in pessimo stato di manutenzione.

Inoltre tutto l'edificio si trova in pessime condizioni statiche, tanto che all'interno dell'appartamento oggetto di perizia c'è una fessura passante in un muro di tamponamento, ed è quasi completamente disabitato.

I pavimenti sono di graniglia, i rivestimenti di ceramica monocottura, gli infissi in ferro con vetro singolo.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L113O –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma la caldaia è molto vetusta, non utilizzata da anni e senza libretto, pertanto non è stato possibile redigere l'Attestato di prestazione Energetica.

I sanitari in ceramica molto datati, con scaldabagno per la produzione di acqua calda, anch'esso inutilizzato da molto tempo.

Planimetricamente l'appartamento è ben distribuito, tanto da avere tre comode camere da letto, un ampio soggiorno e una cucina, con un solo servizio igienico e un ripostiglio.

1.18 – Allegati

Alla presente relazione vengono allegate:

- A) mappa catastale con individuazione del lotto;
- B) la planimetria catastale;
- C) la planimetria in scala 1:100 dello stato di fatto;
- D) la planimetria in scala 1:100 dello stato da ripristinare;
- E) le fotografie dei beni;
- F) copia della bozza degli avvisi di vendita.

1.22 – Attestato di Prestazione Energetica

Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile poiché la caldaia è spenta e inutilizzata da circa 20 anni, così come l'impianto termico, manca il libretto di uso e manutenzione.

1.23 – Verifica

Poiché la gestione della palazzina è attualmente assegnata all' Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) di Lanciano, è lecito supporre, pur non avendo riferimenti documentali a causa del mancato ritrovamento di una qualsiasi pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6°Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD>NNL 74L57 L113O –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

stima, che l'edificio sia stato realizzato a suo tempo da INA CASA, quindi che trattasi di edilizia residenziale pubblica.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione.

Vasto, lì 27/06/2025

Il CTU

Dott. Arch. Antonella SPADACCINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Vasto, lì 27/06/2025