



TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2024



Giudice dell'Esecuzione
Dott. Italo Radoccia

Creditore procedente
[REDACTED]

(mandataria)

Debitore esecutato
[REDACTED]

Perito (C.T.U.)
Arch. Luigi Dell'Oso

Immobili da stimare
Appartamento e locale ripostiglio
Vasto (CH)
Foglio 31 particella 170 sub 11 e 30

RELAZIONE PERITALE STIMA DI BENI IMMOBILI

Data
22/01/2025

Il Perito (C.T.U.)
Arch. Luigi Dell'Oso

Questo elaborato è di proprietà riservata, pertanto non può essere riprodotto senza l'autorizzazione della stessa. Da non utilizzare per scopi diversi da quelli per cui è stato fornito.

architetto Luigi Dell'Oso | corso luigi de riseis, 31 - 66020 scerni | ch

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**RELAZIONE PERITALE
STIMA DI BENI IMMOBILI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2024**

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

(in qualità di mandataria della [REDACTED])

[REDACTED]

nei confronti di:

[REDACTED]

LUIGI DELL'OSO

Architetto

C.so Luigi DE RISEIS 29-31
66020 - Scerni (CH) - IT[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Italo Radoccia

Data giuramento:

09-11-2024

Inizio operazioni peritali:

25-11-2024

Giorni concessi per espletamento dell'incarico:

90

Giorni concessi a seguito di richiesta di proroga:

0

Scadenza termini:

06-02-2025

Perizia depositata:

23-01-2025

PREMESSA

Con provvedimento del giorno 29/10/2024 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Vasto, Dott. Italo Radoccia ha nominato quale stimatore nella procedura esecutiva in oggetto il sottoscritto Arch.

Luigi Dell'Oso [REDACTED]

[REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al [REDACTED], che in data 09/11/2024 ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto al sottoscritto i 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 deformità 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;

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.*

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; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.

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) *Alleggi 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.

Il sottoscritto ha analizzato i vari documenti predisponendo in via preliminare degli elaborati utili per le operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, eseguito, previa convocazione delle parti, in data 25 novembre 2024.

Alla presenza del [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] [REDACTED] (custode IVG Abruzzo) e [REDACTED] (sorella dell'esecutato) il sottoscritto ha effettuato una ricognizione degli immobili rilevandone le caratteristiche proprie, effettuando le misurazioni necessarie per l'individuazione della consistenza e procedendo al rilievo fotografico interno ed esterno.

RISPOSTA AI QUESITI

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

Prima di ogni attività, il sottoscritto tecnico ha esaminato tutta la documentazione inserita nel fascicolo informativo dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., il sottoscritto C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti.



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

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

I beni oggetto della presente procedurasono ricompresi nella zona B1- zona di completamento satura semintensiva del vigente Piano Regolatore del comune di Vasto e comprendono:

- appartamento posto al quarto piano, della scala "A", distinto dall'interno 9, dell'immobile sito nel Comune di Vasto (CH) in via Santa Caterina da Siena n. 134, individuato in Catasto al Foglio n. 31, particella 170, sub 11;
- locale ripostiglio posto al piano seminterrato dell'immobile di cui sopra, individuato in Catasto al Foglio n. 31, particella 170, sub 30.

- 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.

Lo scrivente ha verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni, nonché la relazione notarile del 14/10/2024 a firma del Notaio Dott. Candore Carmelo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato notarile e da una verifica eseguita dal sottoscritto, si evince quanto segue che gli immobili sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] mediante:



- Atto di divisione rogato dal Dott. Notaio Andrea Bafunno in data 27 gennaio 2016, al n. 59981 di repertorio e al n. 21717 di raccolta, registrato a Vasto il 09/02/2016 al n. 377 serie 1T, trascritto a Chieti il 10/02/2016 ai nn. 2297/1757, mediante il quale divenne unico proprietario.
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Camillo Litterio in data 30 giugno 2003, al n. 132925 di repertorio, registrato a Vasto e trascritto a Chieti il 29/07/2003 ai nn. 10624/13741, mediante il quale divenne nudo proprietario.

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.

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio in data 13/01/2024 nn. T147121e T147493 sugli immobili pignorati, si rileva che i sub 11 e 30 della particella n. 170 del foglio 31 risultano intestati al [REDACTED].

I beni sono stati accatastati in data 21 luglio 1988 e sono stati censiti con i seguenti dati:

- Foglio 31, Particella 170 sub. 11, Categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani e R.C. L. 1.976.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: categoria, classe e consistenza invariati rispetto all'anno 1988; R.C. L. 975.000.

- Foglio 31, Particella 170 sub. 30, Categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq e R.C. L. 41.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: categoria, classe e consistenza invariati rispetto all'anno 1988; R.C. L. 30.000.



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

Non si riscontra nessuna difformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e i dati catastali attuali.

Dal punto di vista planimetrico, a seguito dei rilievi effettuati durante il sopralluogo del 25/11/2024, la sagoma d'ingombro del fabbricato corrisponde con lo stato dei luoghi.

All'interno dell'appartamento sono state apportate lievi modifiche della suddivisione interna, la quale risulta parzialmente difforme rispetto alla planimetria catastale.

Nello specifico, l'ingresso è stato trasformato mediante eliminazione della tramezzatura non portante.

Tale elaborato al momento non può essere modificato in quanto trattandosi di opere realizzate in assenza di autorizzazioni, così come riscontrato dall'accesso agli atti presso il Comune di Vasto, va accatastato previa regolarizzazione documentale delle difformità riscontrate una volta acquisito il titolo abilitativo dal Comune.

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.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Vasto in data 24/12/2024, si ravvisa che l'immobile in esame è stato costruito con Concessione Edilizia n. 116/82 rilasciata dal Comune di Vasto il 19/05/1983 (Allegato 9).

Inoltre, sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 332/86 del 27/12/1986;
- Concessione in variante n. 139/88 del 03/10/1989;



- Certificato di abitabilità del 19/12/1989;
- CILA URB 309P/2016 (annullata);
- CILA URB 580/17 prot. n. 52242 del 17/10/2017;
- CILA URB 267/2019 prot. n. 23340 del 19/04/2019.

Il sottoscritto ha individuato nella banca dati comunale l'esistenza della pratica edilizia CE n. 332/86 per la quale il Settore Urbanistica del Comune di Vasto ha effettuato numerose ricerche senza avere esito positivo, poiché non trovata in archivio.

Reperiti gli elaborati grafici presso il Comune di Vasto, dal riscontro degli stessi e dai rilievi effettuati nel sopralluogo del 25/11/2024, relativamente all'appartamento emergono le seguenti differenze:

- modifiche interne della ripartizione dei vani ingresso, disimpegno e bagno, opere non riguardanti aspetti strutturali;
- spostamento della porta di accesso al locale cucina;
- differente distribuzione di alcuni vani; in particolare, nel progetto autorizzato, la cucina era collocata a sud, mentre allo stato attuale è disposta sul lato nord tra il soggiorno e il bagno.

A seguito dei colloqui intercorsi presso gli uffici comunali competenti, le difformità sopra descritte non rientrano nelle opere suscettibili di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94.

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.

Le lievi difformità descritte nel quesito precedente, considerata la normativa vigente, rientrano nei casi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, per cui trova applicazione l'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Nel merito, le variazioni riscontrate nel quesito 5 rientrano nella sanatoria di opere interne, senza variazioni volumetriche e/o alterazioni della sagoma dell'edificio.

Pertanto, in caso di presentazione della domanda di sanatoria, l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

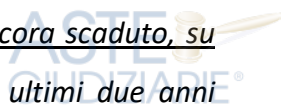
L'oblazione da corrispondere al Comune è di un importo massimo pari ad euro 1.032,00 oltre le spese tecniche da valutare al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Dalla documentazione prodotta e fornita al sottoscritto dall'ufficio tecnico comunale, non risultano istanze di condono edilizio.

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.

Il bene pignorato non risulta gravato da alcun peso.

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.



Da informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio [REDACTED]

[REDACTED], risulta quanto segue:

- Le spese ordinarie di gestione o manutenzione per l'anno 2024 ammontano ad € 1.164,10.
- Le spese straordinarie deliberate nell'anno 2024 sono pari ad € 632,37.
- Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dal [REDACTED], a partire dalla data del 31/12/2022, ammontano a € 4.254,86.

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.

Il [REDACTED] dispone di diritti personali ed è coniugato in regime di comunione legale dei beni, come specificato nel titolo di proprietà (Allegato 1), con la [REDACTED]

[REDACTED], la quale ha confermato all'interno del rogito notarile che i diritti oggetto di divisione sono nella titolarità esclusiva del coniuge.

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.

Dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate nn. T152974 (sub 11) e T167675 (sub 30) in data 13/01/2025, sono emerse le seguenti formalità (Allegato 6):

- a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 20/07/2016 ai nn. 12522/1544;
- b) IPOTECA VOLONTARIA derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 01/03/2024 ai nn. 4170/373;
- c) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Vasto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 01/10/2024 ai nn. 17967/14209.

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

Alla data del sopralluogo, i beni in esame erano occupati dalla [REDACTED] in forza di atto privato di comodato d'uso gratuito.

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento erano occupati dalle persone indicate nel quesito precedente in forza di atto privato di comodato d'uso gratuito del 08/11/2024, registrato in Vasto il 22/11/2024 ufficio TA4, serie 3X, numero 681.

Successivamente, con Ordine di liberazione del 27/11/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Italo Radoccia, ha disposto all'Istituto Vendite Giudiziario nella sua qualità di Custode Giudiziario di procedere all'esecuzione dell'ordine di liberazione del compendio immobiliare pignorato da persone e/o cose.



Con verbale di accesso per rilascio del 17/12/2024, il funzionario dell'IVG ha fissato alla presenza dell'esecutato [REDACTED] la data per il rilascio definitivo al 17/01/2025.

Con verbale del 20/01/2025, il funzionario dell'IVG ha provveduto al rilascio definitivo degli immobili pignorati.

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.

Analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, sulla scorta del sopralluogo e in considerazione dell'entità, della indivisibilità per natura e consistenza, si ritiene opportuno che i beni vengano posti in vendita in un unico lotto, senza la necessità di procedere a frazionamenti.

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; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.

Descrizione del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione comprendono un appartamento posto al quarto piano e un locale ripostiglio al piano seminterrato di



una palazzina condominiale, [REDACTED], ubicata in Vasto alla via Santa Caterina da Siena.

L'appartamento confina con vano scala condominiale, vano ascensore, altra proprietà e strada privata. Si compone di un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere e due servizi, per una superficie totale netta di mq 95.46. Esternamente sono presenti tre balconi, uno sul prospetto nord e l'altro su quello con esposizione ad est, per una superficie netta di mq 18.54.

Il locale ripostiglio confina con corridoio condominiale, muro contro terra e altre proprietà ed è costituito da un unico vano di circa mq 10.00.

Caratteristiche costruttive e finiture

- Strutture verticali: il fabbricato risulta costruito con strutture in cemento armato con solai costituiti da travetti e laterizi, in buono stato di manutenzione.
- Copertura dell'intero fabbricato: piana a terrazzo.
- Pareti esterne: tamponatura in laterizi in buono stato di manutenzione.
- Pavimentazione interna
 - Appartamento: gres in buono stato di manutenzione;
 - Locale ripostiglio: battuto cementizio in buono stato di manutenzione.
- Pareti interne
 - Appartamento: muratura con finitura a intonaco e tinteggiatura, in buono stato di manutenzione;
 - Locale ripostiglio: muratura allo stato grezzo in buono stato di manutenzione.
- Infissi esterni
 - Appartamento: finestre in legno con avvolgibili, porta d'ingresso blindata, in buono stato di manutenzione;
 - Locale ripostiglio: privo di finestre, porta di ingresso metallica in buono stato di manutenzione.



DELOSO
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Infissi interni

- Appartamento: porte tamburate in legno, in buono stato di manutenzione;
- Locale ripostiglio: privo di infissi interni.

- Impianto elettrico

- Appartamento: sottotraccia 220 v, in buono stato di manutenzione;
- Locale ripostiglio: sottotraccia 220 v, in sufficiente stato di manutenzione.

- Impianto idrico

- Appartamento: impianto sottotraccia, acqua da rete pubblica in buono stato di manutenzione;
- Locale ripostiglio: privo di impianto idrico.

- Impianto termico

- Appartamento: riscaldamento con radiatori in alluminio in buono stato di manutenzione;
- Locale ripostiglio: privo di impianto termico.

- Altri impianti: impianto di ricezione TV (appartamento) in buono stato di manutenzione.

Fattori ambientali

Rispetto all'assetto urbanistico, la zona risulta: urbanizzata; defilata dal traffico pesante; di facile raggiungibilità:

- l'immobile è di facile accessibilità dalla circonvallazione di via Mario Molino che collega il centro città con la strada Statale 16 Adriatica;
- con i mezzi pubblici, essendo previste delle fermate nelle immediate vicinanze.

Nelle aree limitrofe trovano ubicazioni importanti servizi di uso pubblico, quali:

- banche, ufficio Postale, studi medici, palestre, scuole, ecc.;
- attività commerciali quali bar, alimentari, pizzerie, tabaccherie, negozi di abbigliamento, distributore di benzina ecc.



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Per espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire delle indagini che possono essere illustrate sinteticamente nei seguenti punti: rilevamento delle dimensioni dei beni, individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, ricerche presso gli Uffici competenti (Comune, Catasto, etc.) ed infine ogni altra informazione.

Successivamente, si è proceduto all'elaborazione dei dati raccolti, al loro apprezzamento e al loro studio.

I valori unitari degli immobili sono stati dedotti dall'analisi delle quotazioni redatte dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per il lotto in oggetto si è preso come riferimento la Banca dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre dell'anno 2024 per il Comune di Vasto (CH), Fascia C1 semicentrale per destinazione residenziale.

L'AdE prevede per dette zone un valore di mercato per abitazioni di tipo economico compreso tra euro 650,00 ed euro 970,00 di superficie lorda.

Dall'analisi della documentazione precedentemente descritta e dalle valutazioni emerse in fase di sopralluogo, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa verosimilmente aggirarsi intorno ad un valore unitario di € 895,00 per metro quadrato di superficie lorda, individuato come media dei valori della Banca dati OMI, al quale sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione dello stato conservativo e qualitativo degli immobili oggetto di stima per un valore complessivo

di:

€ 118.189,49

Euro(centodiciottomilacentottantanove/49)

di cui si riporta in dettaglio il prospetto di determinazione dei valori di stima:



Appartamento: Foglio 31, particella 170 sub 11

- Superficie convenzionale:

Calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti.

	Superficie mq	Percentuale	Superficie convenzionale mq
Superficie residenziale	113,00	100%	113,00
Superficie non residenziale	18,54	25%	4,64
TOTALE			117,64

- Quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Fascia C1 semicentrale a destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione OMI €/mq	Valore €/mq
Abitazioni civili	Normale	740 - 1050	895,00

- Coefficienti correttivi

Stato locativo	libero	100%
Livello di piano	4° con ascensore	5%
Stato di conservazione	da ristrutturare	-10%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	esterna	5%
Vetustà	20-40 anni	0%
Riscaldamento	autonomo	5%
TOTALE		110%

- Valore di mercato = $117,64 \text{ mq} \times 895,00 \text{ €/mq} \times 110\% =$
€ 115.811,66

Locale ripostiglio: Foglio 31, particella 170 sub 30

- Superficie convenzionale:

Calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti.

	Superficie mq	Percentuale	Superficie convenzionale mq
Superficie residenziale	-	-	-
Superficie non residenziale	9,84	60%	5,90
TOTALE			5,90

- Quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Fascia C1 semicentrale a destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione OMI €/mq	Valore €/mq
Abitazioni civili	Normale	740 - 1050	895,00

- Coefficienti correttivi

Stato locativo	libero	100%
Livello di piano	seminterrato	-25%
Stato di conservazione	da ristrutturare	-10%
Luminosità	poco luminoso	-5%
Esposizione e vista	completamente interna	-10%
Vetustà	20-40 anni	0%
Riscaldamento	assente	-5%
TOTALE		45%

- Valore di mercato = 5,90 mq x 895,00 €/mq x 45% =

€ 2.377,84

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, lo scrivente ritiene con piena serenità d'animo che la valutazione degli immobili oggetto di esecuzione, è di € 118.189,49 (diconsi euro centodiciottomilacentottantanove/49).

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.

La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene riportata nell'Allegato 11.

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

Per quanto in possesso del sottoscritto C.T.U. risultano iscritti i seguenti creditori:

[REDACTED]

La società creditrice è intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare n. 54/2024 R.G. contro il [REDACTED] con Atto di intervento del 28 ottobre 2024.

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.



LOTTO UNICO

Ubicazione	██████████ – Vasto, via Santa Caterina da Siena n. 134
Natura e consistenza	- Appartamento residenziale della superficie netta di mq95.46 con tre balconi di mq 18.54; - Locale ripostigliodella superficie netta di mq 8,63
Tipologia e collocazione dei beni	- Appartamento posto al quarto piano - Locale ripostiglio al piano seminterrato
Descrizione catastale	- Foglio 31, Particella 170 sub. 11, Categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 118 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, R.C. € 503,55 - Foglio 31, Particella 170 sub. 30, Categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq,superficie catastale totale 11 mq, R.C. € 15,49
Formalità	• IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 20/07/2016 ai nn. 12522/1544; • IPOTECA VOLONTARIA derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 01/03/2024 ai nn. 4170/373; • ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Vasto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 01/10/2024 ai nn. 17967/14209.
Immobile occupato	Dalla ██████████ in forza di di atto privato di comodato d'uso gratuito del 08/11/2024, registrato in Vasto il 22/11/2024 ufficio TA4, serie 3X, numero 681; fino alla data del 20/01/2025 a seguito di Ordine di liberazione del 27/11/2024 del Giudice dell'esecuzione Dott. Italo Radoccia.
Abusi edilizi	Il fabbricato presenta lievi difformità interne da sanare
Valore del bene	€ 118.189,49 (diconsi euro centodiciottomilacentottantanove/49)



DEL'OSO
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18) Alleggi 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.).

Si allegano alla perizia i seguenti documenti:

- a. Planimetrie C.E.U. Comune di Vasto, Foglio 31, Part. 170, sub. 11 e 30. (Allegato 4);
- b. Documentazione fotografica, interni ed esterni. (Allegato 11);
- c. Specifica delle competenze del C.T.U. (Allegato 12);
- d. Bozza dell'ordinanza e avviso di vendita (Allegato 13).

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.

Il sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 173 bis, 3° comma, disp Att. c.p.c., concluse le operazioni di indagine e stima, provvederà all'invio di copia del presente elaborato peritale nei termini di legge a:

- Creditore: [REDACTED], in qualità di mandataria della [REDACTED] e domiciliata presso lo studio dell' [REDACTED]
[REDACTED]
(mediante posta elettronica certificata);
- Esecutato: [REDACTED]
[REDACTED] (mediante raccomandata A/R);
- Custode: IVG Abruzzo sede di Vasto – ivgpescara@pec.it (mediante posta elettronica certificata).

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



DELLOSO
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 23/01/2025 il sottoscritto C.T.U. ha depositato con modalità telematica la presente 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.

Il sottoscritto C.T.U. ha espletato l'incarico ricevuto entro i termini concessi, che di seguito si riepilogano:

- a. Data del giuramento: 09/11/2024;
- b. Giorni concessi per l'espletamento dell'incarico: 90;
- c. Giorni concessi a seguito di richiesta di proroga: 0;
- d. Scadenza termini: 06/02/2025;
- e. Data di consegna dell'elaborato: 23/01/2025;
- f. Data prossima udienza: 28/03/2025.

CONCLUSIONI

In conclusione della presente relazione, alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, il sottoscritto afferma che il valore dell'unità, di cui alla Procedura Esecutiva n. 54/2024, risulta pari a:

€ 118.189,49 Euro (centodiciottomilacentottantanove/49)

Scerni, lì 22/01/2025

IL PERITO (C.T.U.)
Arch. Luigi DELL'OSO



DELLOSO
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ALLEGATI

1. Titolo di proprietà;
2. Visure Storiche Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Chieti
in data 13/01/2025nn. T147121 e T147493.
Catasto Fabbricati Comune di Vasto – Foglio 31, Part. 170, sub 11 e
30;
3. Elaborati planimetrici – Foglio 31, Part. 170
Visura Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Chieti in data
25/11/2024 n. T198011;
4. Planimetrie C.E.U. Comune di Vasto – Foglio 31, Part. 170, sub 11 e
30.
Visure Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Chieti in data
25/11/2024 nn. T192008 e T192009;
5. Estratto di Mappa Comune di Vasto – Foglio 34, Part. 1074
Visura Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Chieti in data
13/01/2025 n. T145793;
6. Ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di
Chieti Foglio 31, Part. 170, sub 11 e 30 in data 13/01/2025 nn.
T152974 e T167675;
7. Verbale sopralluogo dell'immobile oggetto dell'esecuzione
immobiliare del 25/11/2024;
8. Accesso agli atti amministrativi (Comune di Vasto);
9. Copia Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 116/82
rilasciata dal Comune di Vasto il 17 marzo 1982; copia Concessione
per l'esecuzione di lavori edili n. 139/88 e copia del Progetto
relativo alla Concessione; copia del Certificato di abitabilità del
19/12/1989;
10. Tavola di rilievo dello stato di fatto e tavola comparativa;
11. Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei
punti di ripresa;
12. Copia delle competenze del C.T.U.;
13. Bozza dell'ordinanza e avviso di vendita.

