

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. FERDINANDO DI MARCO

Via della Repubblica Vastese, 18 - 66054 VASTO (CH)

☎ e Fax - 0873-69199

ferdinando.dimarco@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI VASTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE PERITALE

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.62/2024 R.G.E.**

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE ESECUZIONE :  
C.T.U. :**

**Dott. Italo Radoccia  
Arch. Ferdinando Di Marco**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Oggetto: Esecuzione immobiliare N.62/2024 R.G.E. promossa da  
[REDACTED], corrente a [REDACTED],  
in [REDACTED] - [REDACTED], rappresentato e difeso  
dall'Avv. Vincenzo Di Fano

### CREDITORE PROCEDENTE

#### **C O N T R O**

[REDACTED] con sede a [REDACTED] -  
[REDACTED]

### DEBITORE ESECUTATO

\* \* \* \* \*

Con decreto in data 11-11-2024, codesto Ill.mo Sig. G.E. presso il Tribunale di Vasto "Dott. RADOCCIA Italo", nell'esecuzione forzata immobiliare indicata in oggetto, nominava lo scrivente Arch. Ferdinando Di Marco, C.T. d'Ufficio, nella procedura in parola, con lo specifico incarico di procedere agli adempimenti previsti dai sottoindicati quesiti:

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

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

- 1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;
- 2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante;
- 4) Provveda, in caso di 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 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 attribuito a ciascun lotto e ad 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) 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;

**GIURAMENTO, TERMINI DI DEPOSITO, RICHIESTA ACCONTO, RICHIESTE DI PROROGA, INIZIO OPERAZIONI PERITALI, CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, SOPRALLUOGHI E RILIEVI**

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, residente in Vasto, con studio in Via della Repubblica Vastese civ.18, regolarmente iscritto nell'albo professionale degli Architetti della Prov. di Chieti, al n.456, in data 23-11-2024, sottoscriveva e inviava il verbale di accettazione incarico.



Dopo un attento e circostanziato esame in base all'art.567, 2° comma, c.p.c. della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione, appositamente messo a disposizione dalla Cancelleria civile del Tribunale di Vasto, lo scrivente previa richiesta all'U.T.E. di Chieti delle planimetrie di accatastamento dell'immobile in parola, a suo tempo prodotte per l'accatastamento, dava corso in data 03-12-2024 al necessario sopralluogo appositamente predisposto di concerto con il custode con avviso di accesso presso l'immobile assoggettato a pignoramento a mezzo PEC da parte dell'custode giudiziario IGV Abruzzo – Sede di Vasto, e ciò anche al fine di procedere ad una precisa individuazione e collocazione delle unità immobiliari nell'ambito del tessuto urbano del Comune di Vasto, che per assenza della società esecutata come indicato nel verbale redatto dal custode giudiziario veniva rinviato al 12-12-2024.

Successivamente e precisamente in data 12.12.2024, lo scrivente unitamente al custode giudiziario procedeva ad ulteriore sopralluogo per rilievi e constatazioni presso l'immobile oggetto di pignoramento, precedentemente concordato e predisposto, come risultante da relativo verbale redatto dal custode giudiziario.

Ad avvenuta effettuazione dei citati rilievi e constatazioni, lo scrivente tecnico, aderendo al disposto del 5° quesito di cui alla lettera b) proposto in sede di incarico, predisponendo apposito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto e ivi procedeva, alle apposite visure, verifiche e riscontri volti ad individuare la conformità o meno degli immobili pignorati agli strumenti urbanistici vigenti.

In corso di indagini tecniche e nei giorni successivi, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed obiettive dei beni pignorati, ed in rapporto alla ubicazione ed ai comodi specifici degli stessi, sono state effettuate opportune ricerche per la individuazione di tutti quei parametri economici, comunque influenti sulle operazioni di stima, onde aver una più esatta visione della

effettiva potenzialità economica delle unità immobiliari assoggettate a pignoramento.

Sono stati infine esperiti tutti quegli ulteriori adempimenti integrativi volti ad agevolare l'acquisizione, nel contesto del mercato locale, di ogni utile elemento comparativo e di raffronto del bene pignorato, rispetto ad immobili di caratteristiche intrinseche ed obiettive analoghe o pressochè tali, e dati attinenti gli indici di incremento e/o decremento dei dati comparativi da assumere a base della valutazione, il tutto ai fini di un migliore e più completo espletamento dell'incarico conferito.

Ai fini di consentire una rapida visione dell'articolarsi cronologico del regolare espletamento dell'incarico in parola, alla luce della natura e molteplicità e varietà degli adempimenti richiesti ed inoltre sempre alla luce di tali incombenze e delle intervenute difficoltà anche verificare il rispetto dei termini concessi lo scrivente, si premura riassuntivamente e schematicamente indicare i sottoindicati dati ed elementi:

- a)- data di effettuazione del giuramento 23.11.2024;
- b)- tempo concesso per il deposito gg.90, con scadenza in data 21.02.2025;
- c)- data di effettuazione del sopraluogo per inizio operazioni peritali 03.12.2024;
- d)- richiesta di proroga per il deposito presentata in data 19.02.2025;
- e)- concessa proroga per il deposito di gg.90, con scadenza in data 22.05.2025;
- f)- richiesta di proroga per il deposito presentata in data 19.05.2025;

#### **1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI SULLA BASE DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

In base alla Nota di Trascrizione N. [REDACTED] R.G. e N. [REDACTED] R.P. del 24/10/2024 del pignoramento N. Rep. [REDACTED] del 01.10.2024, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede a [REDACTED], per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, gli immobili pignorati sono i seguenti:



|   |      |      |  |       |      |     |          |       |
|---|------|------|--|-------|------|-----|----------|-------|
| UTC :   |      |      | Comune censuario: VASTO<br>codice cat.: E372 |       |      |     | Sezione: |       |
| (per immobili censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano) |      |      |  |       |      |     |          |       |
| Foglio  | Map. | Sub. | Via/Località                                 | Piano | Cat. | Cl. | Cons.    | R.C.  |
| 30  | 4837 | 24   | Via Pietra, n,5                              | S1    | C/2  | 3   | 19       | 24.53 |

1) **Comune** : Vasto (CH),

**Catasto**: Fabbricati

**Sezione Urbana**: Foglio 30, particella 4837, subalterno 24

**Categoria**: C/2 – Magazzini e locali di deposito

**Classe**: 3

**Consistenza**: 19 m<sup>2</sup>

**Indirizzo**: Via Pietra, n.5

**Piano**: S1

**Rendita**: Euro 24,53

La Trascrizione del verbale di pignoramento e' regolare rispetto al titolo di proprietà'.

## 2. TITOLI DI PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

La società [REDACTED], con sede a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED], detiene in piena ed assoluta proprietà, i sottoindicati beni immobili:

1)- Locale Magazzino al piano seminterrato primo, di un fabbricato EDIFICIO D, di 2 piani fuori terra, sito in Via Pietra civ. 5, dell'abitato di Vasto, distinto nel N.C.E.U. del Comune in parola, al Fg.30 - part.4837 sub 24 – Via Pietra n.5 – Piano S1 - catg. C/2 –classe 3, con R.C. aggiornata di Euro 24,53, in testa a [REDACTED], con sede a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] prop. per 1/1, alla stessa pervenuto a titolo di accessione per

aver edificato l'intero fabbricato su area pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Pierluigi Quaglione di Vasto in data 02/03/2005 Rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED], alla signora [REDACTED] il terreno, infra maggior consistenza, era stato attribuito in piena proprietà in virtù di atto di divisione per Notaio Vittorio Colangelo in data [REDACTED] Rep. N. [REDACTED], registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da [REDACTED], nata a Vasto in data [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED], quindi per titolo anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare.

Poiché gli atti sia di compravendita che di divisione sono stati regolarmente trascritti, le successive trascrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo. Pertanto, vista la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente al pignoramento, non vi sono omissioni fiscalmente rilevanti a cui sopperire.

### 3. VERIFICA ACCATASTAMENTO E DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli opportuni accertamenti eseguiti in data 03-12-2024, presso l'Uff. Tecn. Erar. di Chieti hanno fornito, per quanto attiene la verifica dell'accatastamento e dei dati catastali che contraddistinguono attualmente l'unità immobiliare pignorata nei registri del N.C.E.U. del Comune di Vasto, le sottoindicate risultanze:

**L'immobile n. 1** è attualmente accatastato al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio 30, particella n. 4837, sub. 24** Via Pietra n.5 – Piano S1 - catg. C/2 - classe 3 di 19 m<sup>2</sup>, con R.C. aggiornata di Euro 24,53, in testa a [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED], alla stessa pervenuto a titolo di accessione per aver edificato l'intero fabbricato su area pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Pierluigi Quaglione di Vasto in data [REDACTED]

02/03/2005 Rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] in data 04/03/2005 ai nn. [REDACTED], da [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED], alla signora [REDACTED] il terreno, infra maggior consistenza, era stato attribuito in piena proprietà in virtù di atto di divisione per Notaio Vittorio Colangelo in data [REDACTED] Rep. N. [REDACTED], registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] in data 09.06.1967 ai nn. [REDACTED], da [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED] e [REDACTED], nato a Vasto in data [REDACTED].

Dall'esame della documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Chieti è stata riscontrata relativamente alla unità immobiliare di cui al Fg.30 – part. 4837 sub 24 la conformità della planimetria relativa, l'unica differenza è rappresentata da una parziale rientranza nel muro che confina con il piano seminterrato EDIFICIO C e l'altezza riscontrata paria a mt. 2.45.

#### **4. DEFORMITA' PLANIMETRICA DEI BENI**

La verifica della conformità planimetrica degli immobili pignorati ha fornito le sottoindicate risultanze:

Per quanto attiene il fabbricato di cui fa parte l'immobile di cui al punto 1, dall'esame della documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Chieti è stata riscontrata relativamente alla unità immobiliare di cui al Fg.30 – part. 4837 sub la conformità della planimetria relativa, l'unica differenza è rappresentata da una parziale rientranza nel muro che confina con il piano seminterrato EDIFICIO C.

#### **5. REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Gli opportuni accertamenti eseguiti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto, hanno fornito, per quanto attiene la verifica della conformità o meno degli immobili pignorati agli strumenti urbanistici vigenti, le sottoindicate risultanze:

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali risulta che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato realizzato previa pratica C.E.203/2004 per esecuzione diretta opere di urbanizzazione primaria comparto urbanistico "C1" approvato con delibera G.M. n.291 del 10.06.2003 e n.512 del 21.10.2014 - Parco residenziale "[REDACTED]" di cui alla CONVENZIONE per notar Pierluigi Quaglione del [REDACTED] n. [REDACTED] di Rep. attraverso le sottoindicate pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire N. 127/2004 rilasciata il 14.04.2005 alla ditta [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la realizzazione di fabbricati contraddistinti con le lettere "B"- "C"- "D"- "H"- "I" Parco residenziale "[REDACTED]";
- Permesso di Costruire di variante (a sanatoria per opere già realizzate) N.315/2006 rilasciata il 14.03.2007 alla ditta [REDACTED];
- Pratica Edilizia S.C.I.A. URB 546/P/2016 del 29.08.2016 Prot. N. 39709 in testa alla ditta [REDACTED], a sanatoria per difformità rispetto ai precedenti titoli edilizi, in particolare per quanto attiene EDIFICIO D di cui l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è parte, e in particolare il piano interrato, per spostamento tramezzi, eliminazione divisorii, eliminazione rampa, spostamento porta, chiusura porta basculante.

Dall'esame della documentazione presso gli uffici comunali, il fabbricato EDIFICIO D e in particolare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui è parte risulta planimetricamente conforme ai progetti presentati e approvati, pur riscontrando errore verosimilmente grafico per quanto attiene la presenza di un pilastro e un setto nella corsia antistante l'unità oggetto di pignoramento, dall'esame degli stessi presso gli uffici comunali, in rapporto allo stato dei luoghi però sono emerse difformità relativamente alla misure ivi indicate e all'altezza, ogni modo in data 15.09.2016 è stato rilasciato certificato di agibilità per PdC n. 127/2004, PdC di variante n.315/2006 e SCIA a sanatoria n. URB 546/P/2016.

#### **6. SANATORIE (STATO DEI PROCEDIMENTI, COSTI ECC.)**

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento successivamente alle pratiche edilizie che ne hanno consentito la realizzazione non risultano presentate istanze di condono e/o pratiche a sanatoria.

#### **7. VINCOLI (CENSO-LIVELLO-USO CIVICO) E ONERI GIURIDICI (AFFRANCAZIONI)**

Il bene pignorato ricade su terreno catastalmente identificato nel N.C.T. al Fg. 30 part.4837 che risulta gravato da uso civico, affrancabile a richiesta di parte, il cui canone di affranco ad oggi è pari ad Euro 198,40, oltre a canoni pregressi per le annualità 2017/2025 pari ad Euro 23,84 e diritti di istruttoria pari ad Euro 20,00, per un totale da versare pari ad euro 242,24.

#### **8. ONERI CONDOMINIALI**

In riferimento ad eventuali spese fisse di gestione e/o di spese straordinarie già deliberate e non pagate, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, si precisa che lo stesso è parte di un fabbricato (EDIFICIO D) di un complesso residenziale, che risulta costituito come condominio, a seguito di formale richiesta dello scrivente C.T.U. previo colloquio intercorso con l'amministratore del "[REDACTED]", di cui l'immobile fa parte, è emerso che vi sono oneri condominiali ancora da versare di spettanza della società proprietaria al 31/03/25 (preventivo approvato) pari ad Euro 299,41 per spese ordinarie, relativamente ai quali è stata fornita attestazione da parte dell'amministratore protempore alla data del 07/07/2025.

#### **9. COMUNIONE DEI BENI, PROPRIETARI, QUOTE, DIVISIBILITA' DEI BENI**

Il debitore esecutato la società [REDACTED]  
[REDACTED], con sede a [REDACTED] - C.F.: [REDACTED], risulta proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile pignorato.



#### 10. ESAME ATTI IPOTECARI (ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI)

Per quanto riguarda gli immobili pignorati, sulla scorta della documentazione ipocatastale disponibile nel fascicolo, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1)- Ipoteca giudiziale iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 526 e Reg. Gen. 4821 del 19/03/2019 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 17/03/2017 rep. n.4736, per la somma di Euro 6.605,46 a garanzia del debito di Euro 6.605,46, in favore della società ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V., con sede in Roma, C.F. 12480730154 e contro [REDACTED], con sede a Vasto (CH) – C.F.: [REDACTED], gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile di cui al Fg. 30 particella 4837 sub. 24;

2)- Atto esecutivo cautelare per verbale di pignoramento immobili, del Tribunale di Vasto in data 01/10/2024 rep. n.922, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti Reg. Part. 15361 e Reg. Gen. 19456 del 24/10/2024, in favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] e contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED], gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile di cui al Fg. 30 particella 4837 sub. 24;

I gravami sopracitati risultano attivi sugli immobili così come specificati, relativamente ai quali dalla documentazione ipocatastale agli atti non risultano trascritte nè servitù attive, nè servitù passive.



#### 11. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

In riferimento agli immobili oggetto della procedura, si precisa che gli stessi non risultano occupati da persone/società diverse dalla società proprietaria degli immobili.







## 12. CONTRATTI DI LOCAZIONE E TERMINI DI RILASCIO

In riferimento agli immobili oggetto della procedura si precisa che per essi come da richiesta inoltrata all'AgE entrate a mezzo PEC in data 27.02.2025 – prot. n. 19499, e risposta del del 07.03.2025 con prot. n.23589, non risultano in essere contratti di locazione.



## 13. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI, UBICAZIONE, SUPERFICI, CONSISTENZA, CONFINANTI, DATI CATASTALI, ISCRIZIONI IPOTECARIE, CANCELLAZIONI

E' opportuno vendere il bene pignorato:

### LOTTO UNICO

Locale Magazzino al piano seminterrato primo, di un fabbricato EDIFICIO D, di 2 piani fuori terra, sito in Via Pietra civ. 5, dell'abitato di Vasto, della superficie coperta di mq. 24, e superficie utile di mq. 20 circa, della consistenza di un unico locale destinato a cantina/magazzino/deposito, il tutto nei confini, con corsia autorimesse a nord-ovest, con altra unità immobiliare a nord-est, muro controterra a sud-ovest, muro piano seminterrato EDIFICIO C ad sud-est, salvo altri, distinto nel N.C.E.U. del Comune in parola, al Fg.30 - part.4837 sub 24 – Via Pietra n.5 – Piano S1 - catg. C/2 – classe 3, con R.C. aggiornata di Euro 24,53, in testa a [REDACTED], con sede a Vasto (CH) – C.F.: 02082890696 prop. per 1/1, alla stessa pervenuto a titolo di accessione per aver edificato l'intero fabbricato su area pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Pierluigi Quaglione di Vasto in data 02/03/2005 Rep. [REDACTED], trascritto a Chieti in data 04/03/2005 ai nn. [REDACTED], da [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED], alla signora [REDACTED] il terreno, infra maggior consistenza, era stato attribuito in piena proprietà in virtù di atto di divisione



per Notaio Vittorio Colangelo in data [REDACTED] Rep. N. [REDACTED], registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED] e [REDACTED], nato a Vasto in data [REDACTED].

Relativamente all'immobile pignorato si precisa che lo stesso risulta gravato dalle sottoindicate formalità pregiudizievoli:

1)- Ipoteca giudiziale iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 526 e Reg. Gen. 4821 del 19/03/2019 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 17/03/2017 rep. n.4736, per la somma di Euro 6.605,46 a garanzia del debito di Euro 6.605,46, in favore della società ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V., con sede in Roma, C.F. 12480730154 e contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED], gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile di cui al Fg. 30 particella 4837 sub. 24;

2)- Atto esecutivo cautelare per verbale di pignoramento immobili, del Tribunale di Vasto in data 01/10/2024 rep. n.922, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti Reg. Part. 15361 e Reg. Gen. 19456 del 24/10/2024, in favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] e contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED], gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile di cui al Fg. 30 particella 4837 sub. 24;

I gravami sopracitati risultano attivi sull'immobile così come specificato, relativamente ai quali dalla documentazione ipocatastale agli atti non risultano trascritte nè servitù attive, nè servitù passive.

#### 14. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ritiene opportuno far rilevare, prima di passare alla descrizione dei criteri estimativi da adottare per la determinazione del valore degli immobili assoggettati ad esecuzione, alcune considerazioni di carattere tecnico dalle quali non si può prescindere ed alle quali è necessario ispirarsi, al fine di inquadrare ogni utile elemento che può condizionare la valutazione dell'immobile in parola.

E' ormai ampiamente acquisito il principio secondo il quale, il valore venale di un bene ha fondamento reale e pratico, nelle operazioni di stima, solo se confortato da concrete manifestazioni di mercato, attraverso la comparazione diretta con i prezzi desunti da altri beni che sono stati già oggetto di compravendita, pur non trascurando che il valore stesso è soggetto, talvolta, ad oscillazioni sensibili in ogni atto di scambio, anche con la costanza di tutti i parametri economici, e ciò per il fatto stesso del mutamento dei soggetti che possono dar luogo alle compravendite.

Valore e mercato sono, quindi, termini interdipendenti e correlativi dai quali prende consistenza il metodo di stima sintetico, che è quello che più si adatta al caso previsto nella presente relazione di Consulenza Tecnica, in dipendenza della impossibilità che sovente si verifica di reperire dati certi relativi al reddito annuo medio ritraibile dai beni, dati questi che sono i soli che possono consentire la applicazione ponderata di un metodo di stima analitico. Il metodo di stima sintetico, invece, viene applicato dietro rilevazione diretta dei prezzi effettivamente corrisposti e dei valori realmente accertati nella alienazione di immobili in analoghe condizioni di quelli da stimare, per i quali i valori stessi si sono stabilizzati ad un limite che è, appunto, il valore normale che viene ad equilibrare la domanda con l'offerta, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed obiettive dei beni stessi.

Esaminata la situazione alla luce delle suddette considerazioni, si può procedere alla valutazione sulla base della reale consistenza economica di ciascun bene, con la maggiore attendibilità possibile.

La stima dei fabbricati civili od urbani si fa, di regola, determinandone il valore in linea di compravendita sulla base di una rilevazione diretta di dati comparativi accertati nel contesto del mercato locale, per la alienazione di immobili in analoghe condizioni di quelli oggetto di esame, per i quali appunto, i valori stessi si sono stabilizzati ad un limite che viene ad equilibrare domanda e offerta, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed obiettive di ciascuno di essi.

Il tecnico valuta ciascun immobile, tenendo presenti la superficie o il volume, o il numero dei vani, sulla base di ben precisi modi convenzionali di misurazione in atto sul mercato, sempre che l'immobile sia paragonabile ad altri simili o pressochè tali, per i quali si sia già proceduto a stima in base al loro costo di costruzione ed alla loro destinazione, in guisa che il perito possa averne dedotta l'unità di misura del valore riferita all'unità di superficie, all'unità di volume, o a vano, e si avvalga di tale unità di misura per riferirla comparativamente agli immobili oggetto di stima.

La stima andrà poi perfezionata attraverso l'attenta valutazione analitica dei fattori di incremento e/o decremento dei dati di base, i cui importi andranno ad incrementare e/o decrementare, a seconda dei casi, i valori unitari accertati, fornendo l'effettivo, più rispondente valore dei beni di volta in volta esaminati.

Sulla scorta di una circostanziata analisi degli elementi raccolti e di calcoli effettuati a parte, delle condizioni intrinseche ed obiettive del bene indicato nella narrativa che precede, anche alla luce della tipologia dell'immobile e delle pertinenze, dello stato conservativo, della zona ove ricade, del dettaglio

riguardante la consistenza, nonchè delle considerazioni di carattere tecnico-estimative in precedenza formulate, e sulla base dei dati desunti da consultazioni di atti di compravendita eseguiti in sedi idonee, per i quali non siano stati dichiarati valori fittizi a scopo di difesa fiscale e da consultazioni eseguite presso terzi, tenendo presente l'attuale stato dell'immobile, dopo aver fatto i dovuti rapporti e ponderato i fattori di incremento e/o decremento dei dati assunti a base della valutazione, lo scrivente è in grado di esprimere il proprio parere tecnico, attribuendo al bene pignorato, il sottoindicato prezzo unitario di stima:

| LOTTO UNICO                  |                          |                 |                    |             |                     |
|------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------------|---------------------|
| IDENTIFICATIVO LOTTO         | SUPERFICIE CONVENZIONALE | VALORE UNITARIO | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE SINGOLO BENE |
|                              | [mq.]                    | [€/mq.]         | [€]                | % (1)       | [€]                 |
| 1 MAGAZZINO P.S1             | 20                       | 1.000,00        | 20.000,00          | 100         | 20.000,00           |
| 2 -                          | -                        | -               | -                  | -           | -                   |
| 3 -                          | -                        | -               | -                  | -           | -                   |
| VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO |                          |                 |                    |             | 20.000,00           |

Per arrotondamento:

€ 20.000,00 (diconsi euro ventimila/00).

(1) Definire diritto reale: piena proprietà

#### 16. NOTIFICA AI CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI

Non risultano creditori iscritti e non intervenuti, per cui il controllo di avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. ha avuto esito negativo.



# 17. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER AVVISO PUBBLICITARIO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 62/2024 R.G.E.

### SCHEDA LOTTO N. 1

|             |      |                    |                |
|-------------|------|--------------------|----------------|
| LOTTO UNICO |      | Prezzo base d'asta | € 19.950,00    |
| Comune di:  | Prov | Indirizzo          | Zona di P.R.G. |
| VASTO       | CH   | VIA PIETRA N.5     | ZONA C1        |

|                            |   |                          |        |
|----------------------------|---|--------------------------|--------|
| Diritto reale:             | PIENA PROPRIETA'  | quota                    | 100%   |
| Tipologia di immobile:     | MAGAZZINO PIANO S1  | superficie convenzionale | MQ. 20 |
| Pertinenze:                | NESSUNA   | superficie convenzionale | -----  |
| Stato conservativo:        | L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione, per quanto attiene l'esterno del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, si precisa che esso risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.  |                          |        |
| Descrizione sintetica      | Locale Cantina/Magazzino/Deposito al piano seminterrato primo, di un fabbricato EDIFICIO D, di 2 piani fuori terra, sito in Via Pietra civ. 5, dell'abitato di Vasto, distinto nel N.C.E.U. del Comune in parola, al Fg.30 - part.4837 sub 24 - Via Pietra n.5 - Piano S1 - catg. C/2 -classe 3, con R.C. aggiornata di Euro 24,53, in testa a [REDACTED], con sede a [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] prop. per 1/1.  |                          |        |
| Dati Catastali:            | Catasto Fabbricati del Comune di Vasto, Fg. 30 - Part. 4837 sub 24 -Via Pietra n.5 - piano S1 -Cat. C/2 - cl. 3 - m² 19 - Rendita € 24,53.  |                          |        |
| Diritti gravanti:          | terreno sul quale è ubicata U.I. gravato da uso civico  |                          |        |
| Formalità pregiudizievoli: | - Ipoteca giudiziale iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma, in favore della società ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V., con sede in Roma, C.F. 12480730154, gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile di cui al Fg. 30 particella 4837 sub. 24;<br>- Atto esecutivo cautelare per verbale di pignoramento immobili, del Tribunale di Vasto, in favore di CONDOMINIO LA RUGIADA BLOCCO A, con sede a Vasto (CH) - C.F.: 92041650695 e contro GREEN IMMOBILIARE S.R.L., con sede a Vasto (CH) - C.F.: 02082890696, gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile di cui al Fg. 30 particella 4837 sub. 24;   |                          |        |
| Disponibilita':            | L'immobile risulta nella disponibilità della società [REDACTED] proprietaria dell'immobile.   |                          |        |
| Abusi Edilizi:             | Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali l'immobile risulta conforme ai progetti approvati, dall'esame degli stessi presso gli uffici comunali, in rapporto allo stato dei luoghi sono emerse difformità grafiche, dovute verosimilmente a errori di rappresentazione, vedi presenza di un pilastro e un setto nella corsia antistante l'unità oggetto di pignoramento, e difformità relativamente alle misure ivi indicate e all'altezza.<br>L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta comunque dotata di certificato di abitabilità'.<br>Dall'esame della documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Chieti è stato riscontrato la conformità catastale dell'unità oggetto di pignoramento, l'unica differenza, planimetrica è rappresentata da una parziale rientranza nel muro a sud-est che confina con il piano seminterrato EDIFICIO C. |                          |        |

# 18. FOTOGRAFIE ESTERNE E INTERNE, PLANIMETRIE, BOZZA ORDINANZA E AVVISO DI VENDITA, GIUSTIFICATIVI DI SPESA

Vedere allegati.



**19. COMUNICAZIONI ART. 173 BIS 3° comma C.P.C.**

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a tutte le comunicazioni previste dal suddetto articolo nei termini stabiliti dandone atto al G.E.

**20. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Il sottoscritto C.T.U. in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, precisa trattandosi di unità immobiliare con destinazione a magazzino/locale deposito, quindi privo di impianto di riscaldamento non è previsto alcun APE.

**21. VERIFICA REALIZZAZIONE IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA ED AGEVOLATA**

Il sottoscritto C.T.U. in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, precisa che dalla verifiche esperite, dall'esame della documentazione in atti, e da quella reperita dallo scrivente CTU che il complesso edilizio e il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento è parte non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**Allegati :**

- All. 1 - Documentazione fotografica;
- All. 2 - Estratto di mappa catastale;
- All. 3 - Elaborato planimetrico Fg.30 part. 4837 (2023);
- All. 4 - Planimetria catastale U.I. Fg.30 part. 4837 sub.24;
- All. 5 - Planimetria Lotto Unico;
- All. 6 - Bozza dell'Ordinanza e dell'Avviso di vendita Lotto Unico;
- All. 7 - Attestazione Comune usi civici;
- All. 8 - Attestazione AgE contratti locazione registrati;
- All. 9 - Attestazione Amministratore oneri condominiali da versare di cui alla U.I.;
- All. 10 - Specifica competenze professionali.

Tanto lo scrivente rassegna, in adempimento all'incarico ricevuto. \_

Vasto, li 11-07-2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Arch. Ferdinando Di Marco)