

Tel/fax +39 0873 365382 +39 333 5270703

arch.carichino@gmail.com

marianna.carichino@archiworldnec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

SEZIONE IMMOBILIARE

N. RUOLO G.E. 8/2024

ALLEGATO 33

RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE

DATI SENSIBILI OSCURATI





TRIBUNALE DI VASTO
Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 8/2024

Promossa da

AMCO – ASSET-MANAGMENT COMPANY S.P.A.

C.F. 05828330638

sede in NAPOLI via Santa Brigida, 19

direzione generale in MILANO via San Giovanni sul Muro, 9

rappresentata da

ADVANCING TRADE S.P.A.

C.F. 01647260163

sede in ALZANO LOMBARDO (BG)

via Daniele Pesenti, 16

con

Avv. ALESSANDRA CAPPUCCILLI

Viale G. Marconi, 29 – 65126 Pescara

nei confronti di

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

Xxxx a Xxxx il xx.xx.xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

domiciliata in Xxxxx, x.xx Sxxxxxxxx n. xx

Giudice dell'Esecuzione Dott. Italo RADOCCIA

**RAPPORTO DI STIMA DEL
 COMPENDIO IMMOBILIARE**

Vasto, lì 10.02.2025

Il C.T.U.

ARCH. MARIANNA CARICHINO



NOMINA



19.04.2024

ACCETTAZIONE INCARICO

23.04.2024

GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO

90

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

30.09.2024

DATA DI SCADENZA TERMINI

30.12.2024

ISTANZA DI PROROGA

27.12.2024

CONCESSIONE PROROGA 45 GIORNI in data 7 gennaio 2025

NUOVA SCADENZA TERMINI

15.02.2025

DATA UDIENZA

11.04.2025



TRIBUNALE DI VASTO
Ill.mo Sig. G. E. Dott. Italo RADOCCIA**PREMESSA**

Con ATTO DI PRECETTO notificato in data 11.10.2023 alla signora XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX, la AMCO S.p.A. per il tramite della mandataria Advancing Trade
S.p.A. a mezzo del suo procuratore, ingiungeva di pagare la somma specificata nel
precetto ed ammontante a complessivi € 67.628,52 oltre interessi maturati e maturandi
fino al soddisfo e ogni altra successiva occorrenda e accessori come per legge.

La pretesa da parte della AMCO S.p.A. è fondata su Ipoteca Volontaria nascente da
Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di
Chieti in data 13/08/2015 repertorio 12844/1549 notaio Quaglione Pierluigi nella sede
di Vasto Rep 7997 Racc 5356.

Con atto di pignoramento notificato in data 15/01/2024 repertorio 1096 emesso
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto si sottoponeva a pignoramento la
porzione immobiliare di piena proprietà, per cui la parte procedente richiede al
Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà della parte eseguita
consistenti in:

1. Unità immobiliare sita in Vasto (CH) via Villa De Nardis e precisamente
Abitazione di tipo economico piano seminterrato, terra e primo riportata al N.C.E.U.
Fg. 32, P.III n. 271 sub. 1
2. Unità immobiliare sita in Vasto (CH) via Villa De Nardis e precisamente *Ente*
Urbano riportata al N.C.E.T. Fg. 32, P.III n. 271

Accedendo a tale richiesta, nell'udienza del 19/04/2024 la S.V. Ill.ma ha nominato quale
esperto la sottoscritta arch. Marianna CARICHINO che, accettando l'incarico in data 23
aprile, ha accolto i quesiti testualmente di seguito trascritti:



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 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 fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

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

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

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

6) In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria

e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione e 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 dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazioni 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 procedure 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 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 ad 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 dal 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 sino 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.

INDAGINI PERITALI

INDAGINI PRESSO UFFICI

In data 24.04.2024 (protocollo 0027157 del 24.04.2024) inviavo all'ufficio Tecnico del comune di Vasto, via pec, "Istanza di accesso agli atti".

Contattata da un funzionario ottenendo appuntamento per la data del 24 giugno, mi sono recata presso l'ufficio urbanistica per esaminare le pratiche e trarre copia della documentazione ritenuta utile allo svolgimento del mio lavoro (*allegato 1*).

Attendendo la comunicazione della data del primo sopralluogo da parte del nominato custode, in data 20 agosto depositavo alla S.V. Ill.ma una comunicazione con cui relazionavo il mio stato.

La Convocazione di Inizio delle Operazioni Peritali alla parte eseguita è stata fatta dal nominato custode e fissata il 30.09.2024.

Sopralluogo n. 1 in data 30 settembre mi sono recata al n. 4 di via_c.da villa de Nardis in Vasto per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto sono presenti i signori Xxxxx Xxxxx in qualità di ex convivente compagno della signora

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX e la signora XXXXX XXXXX quale sorella del signor XXXXX, mi accompagna il mio collega architetto.

Ho eseguito i rilievi metrici e fotografici riservandomi ulteriori accessi per eventuali approfondimenti (*allegato 2*).

COMUNICAZIONI E ISTANZA AL G.E.

Con breve relazione del 20.08.2024 inviavo comunicazione al G.E. delle attività svolte fino ad allora (*allegato 3*).

In data 30.10.2024 riportavo al G.E. la data del primo sopralluogo e dunque d'inizio delle operazioni peritali (*allegato 4*).

In data 27.12.2024 riportavo lo stato di scadenza dell'Attestato di Prestazione Energetica con quesito di redazione di nuovo attestato e istanza di proroga dei termini di presentazione dell'elaborato peritale di 45 giorni ricevendone autorizzazione in data 7 gennaio 2025 (*allegato 5*).

Sopralluogo n. 2 a seguito di autorizzazione del G.E. ho contattato il signor XXXXX per fissare la data del sopralluogo per effettuare i rilievi finalizzati alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica presso l'alloggio oggetto di procedura. Accompagnata da un collaboratore, in data 04/02/2025 ho effettuato i controlli finalizzati presso gli immobili oggetto di procedura (*allegato 6*).

RISPOSTE AI 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 agosto al 15 settembre di ogni anno e che si applica al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

L'esecuzione immobiliare che dà origine alla presente è la N. 8/2024 R.G.E. Immobiliare.

La procedura esecutiva ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili così come si evince nella seguente tabella:

✓ COMPENDIO IMMOBILIARE

SCHEMA RIEPILOGATIVO ELENCO IMMOBILI PIGNORATI						
PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. N.	IMMOBILE	FOGLIO	PART.	SUB.	QUOTA PIGNORATA	ESECUTATO (TRASCRIZIONE CONTRO)
VASTO - via Villa De Nardis s.n.c.						
8/2024	. ABITAZIONE	32	271	I	I/I	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
8/2024	. ENTE URBANO	32	271			XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

✓ COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva immobiliare oggetto della presente, si evince che gli **immobili**, al momento del pignoramento, risultavano appartenere alla seguente ditta:



XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXX il xx.xx.xxxx
domiciliata in
x.xx SXXXXXXXX n. xx _ xxxxxx XXXXX (CH)



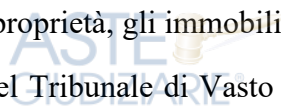
- E trattasi di
- *Abitazione* sita nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 32 P.Ila 271 sub 1
proprietà per 1/1 – *quota pignorata 1/1*
 - *Ente Urbano* sito nel comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. n. 32 P.Ila 271
proprietà per 1/1 – *quota pignorata 1/1*



La signora XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ha acquistato gli immobili oggetto di procedura, con atto a rogito del notaio Quaglione Pierluigi in data 12/08/2015, rep. 7996/5355, trascritto a Chieti il 13/08/2015 ai nn. 12842/9748, XXXXXXX XXX nato a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXX per 2/6 di piena proprietà, XXXXXXX XXXXXXX XXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per 4/6 di piena proprietà.



A XXXXXXX XXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento del Tribunale di Vasto del 10.11.2009 rep. n. 910 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23.10.2012 al R.G. 18013 e R.P. 14002 da XXXXXXX XXXXXXX nato a Vasto il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà per gli immobili di procedura.



A XXXXXXX XXXXXXX XXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 22/07/2013 rep n. 573/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23.09.2013 al R.G. 15687 e R.P. 12009 da XXXXXXX XXXX XXXX nata XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F.



XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà per gli immobili di procedura e deceduta in data 19.02.2003.

A riguardo del su indicato certificato di denunciata successione si rileva:

l'immobile identificato catastalmente al comune di Vasto NCEU fg 32 p.lla 271 sub 1 è pervenuto al signor XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXnato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà attraverso Atto pubblico Notarile di Accettazione tacita di Eredità a firma del notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7996/5355 e trascritto preso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/04/2024 al R. G. 7221 e R.P. 5690 da XXXXXXXX XXXX XXXX nata XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà per gli immobili di procedura e deceduta in data 19.02.2003.

A XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXnato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di piena proprietà pari a 2/6 l'immobile identificato catastalmente al comune di Vasto NCEU fg 32 p.lla 271 è pervenuto attraverso Atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 22.04.2013 RG 10204 e RP 7700 da XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vasto il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di pari a 2/6 di piena proprietà e deceduto in data xx.xx.xxxx dell'immobile inerente la procedura.

A riguardo del su indicato certificato di denunciata successione si rileva:

Al su identificato XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXper i diritti pari a 2/6 di piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente al comune di Vasto NCEU fg 32 p.lla 271 sub 1 è pervenuto attraverso Atto pubblico Notarile di Accettazione tacita di Eredità a firma del notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7996/5355 e trascritto preso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/04/2024 al R.G. 7220 e R.P. 5689 da XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà per gli immobili di procedura e deceduto data xx.xx.xxxx.

Per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà relativi all'immobile riportato in NCT al Fg. 32 p.lla 271 di cui alla procedura, su cui è stato costituito l'immobile riportato in NCEU Fg. 32 p.lla 271 sub 1 relativi a:

- XXXXXXXX XXXXXX nato a Vasto il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXX XXXX XXXX nata XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

insieme ad altri immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Agenzia delle Entrate – ufficio di San Severo del 01.06.1992 rep 602/181 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Chieti il 07.03.2012 al R.G. 4494 e R.P. 3567 da parte di XXXXXXXX XXXX XXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà e deceduta in data 08/02/1979 degli immobili di cui alla procedura siti nel comune di Vasto.

A riguardo del su indicato certificato di denunciata successione si rileva:

A XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà l'immobile identificato catastalmente al comune di Vasto NCEU fg 32 p.lla 271 sub 1 è pervenuto attraverso Atto pubblico Notarile di Accettazione tacita di Eredità a firma del notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7996/5355 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/04/2024 al R.G. 7219 e R.P. 5688 da XXXXXXXX XXXX XXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà per gli immobili di procedura e deceduta data 08/02/1979.

A XXXXXXXX XXXX XXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del notaio D'Ugo del 07.06.1948 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Chieti in data 13.08.1948 al R.G. 131128 e R.P. 6759 da Scampoli Giuseppe nato a Vasto il xx.xx.xxxx per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Vasto di cui alla procedura.

A XXXXXXXX XXXXXX nato a Vasto il xx.xx.xxxx per i diritti paria 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto antecedente al 01.01.1935.

Circa la completezza della documentazione in atti, per quanto di competenza si rileva che, sulla scorta della documentazione a disposizione e quanto dichiarato nella certificazione notarile a firma della Dott. CALDERINI VINCENZO Notaio in Maddaloni (CE) –Distretto Notarile di Santa Maria Capuavetere (CE), con studio in Maddaloni alla via San Francesco d'Assisi n. 6 – in data 15/04/2024 la stessa sembra essere completa (allegato 7).

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.

In risposta al presente quesito, di seguito, si riportano intestatari, formalità e identificativi catastali degli immobili intestati a:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

xxxx a Xxxx il xx.xx.xxxx

domiciliata presso il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX alla

contrada XXXXXXXX x. xx/x xxxxxxx XXXXX (xx)



proprietaria 1/1 degli immobili:



1. **ABITAZIONE nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 32 P.lla 271 sub. n. 1**
– insiste su terreno P.lla 271
2. **ENTE URBANO nel Comune di Vasto, N.C.E.U. Fg. 32 P.lla 271– insiste su terreno P.lla 271**



- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 21 del 08.02.2024 - Registro Generale n. 2584 - Registro Particolare n. 2038* a favore della società AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede in Napoli, Cod. Fisc. 05828330638 (Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 15.01.2024).



- **Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato N. 12844/1549 del 13.08.2015** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 13.08.2015 al Registro Generale n. 12844 Registro Particolare n. 1549
Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato da **Atto** del Notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7997/5356 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETÀ PER AZIONI sede di Siena-piazza Salimbeni, 3 Cod. Fisc. 00884060526 contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX xxxx a XXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXX
Capitale € 70.000,00 Totale € 140.000,00



Tanto si evince dalla certificazione notarile (*allegato 7*), dall'elenco sintetico delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 07/01/2025 (*allegato 8*), dalla nota di trascrizione del pignoramento (*allegato 9*) e dalla nota di trascrizione dell'ipoteca volontaria (*allegato 10*).



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 fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.**

Dalla documentazione allegata alle procedure esecutive immobiliare oggetto della presente, si evince che gli immobili, al momento del pignoramento, risultavano appartenere a:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXX
 xxxx a XXXX (XX) il xx.xx.xxxx
 domiciliata in x.xx SXXXXXXXX n. xx_ xxxxxx XXXXX (xx)

- *Abitazione* sita nel Comune di Vasto, Fg. 32 - P.la 271 sub. 1 - CAT. A/3 - Classe 3 - Consistenza 11 vani - Superficie catastale Totale 297 m² Totale escluse aree scoperte 262 m² - Rendita €. 823,75 – via Villa De Nardis, snc piano S1, T – 1

diritto di proprietà 1/1

- *Ente urbano* sito nel Comune di Vasto, Fg. 32 - P.la 271 - Consistenza 588 m² – via Villa De Nardis, snc

diritto di proprietà 1/1

La signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato gli immobili oggetto di procedura, con atto a rogito del notaio Quaglione Pierluigi in data 12/08/2015, rep. 7996/5355, trascritto a Chieti il 13/08/2015 ai nn. 12842/9748, XXXXXXXX XXX nato a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXX per 2/6 di piena proprietà, XXXXXXXX XXXXXXXX XXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXX per 4/6 di piena proprietà (*allegato 11*).

A XXXXXXXX XXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento del Tribunale di Vasto del 10.11.2009 rep. n. 910 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti

in data 23.10.2012 al R.G. 18013 e R.P. 14002 da XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà per gli immobili di procedura (*allegato 11a*).

A XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 22/07/2013 rep n. 573/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23.09.2013 al R.G. 15687 e R.P. 12009 da XXXXXXXX XXXX XXXX nata XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà per gli immobili di procedura e deceduta in data 19.02.2003 (*allegato 11b*).

A riguardo del su indicato certificato di denunciata successione si rileva: l'immobile identificato catastalmente al comune di Vasto NCEU fg 32 p.la 271 sub 1 è pervenuto al signor XXXXXXXX XXXXXXX XXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà attraverso Atto pubblico Notarile di Accettazione tacita di Eredità a firma del notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7996/5355 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/04/2024 al R. G. 7221 e R.P. 5690 da XXXXXXXX XXXX XXXX nata XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà per gli immobili di procedura e deceduta in data 19.02.2003 (*allegato 11c*).

A XXXXXXXX XXXXXXX XXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di piena proprietà pari a 2/6 l'immobile identificato catastalmente al comune di Vasto NCEU fg 32 p.la 271 è pervenuto attraverso Atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 22.04.2013 rep n. 299/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 12.06.2013 al RG 10204 e RP 7700 da XXXXXXXX XXXXXXX nato a Vasto il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di pari a 2/6 di

piena proprietà e deceduto in data xx.xx.xxxx dell'immobile inerente la procedura (allegato 11d).

A riguardo del su indicato certificato di denunciata successione si rileva:

Al su identificato XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente al comune di Vasto NCEU fg 32 p.lla 271 sub 1 è pervenuto attraverso Atto pubblico Notarile di Accettazione tacita di Eredità a firma del notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7996/5355 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/04/2024 al R.G. 7220 e R.P. 5689 da XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà per gli immobili di procedura e deceduto data xx.xx.xxxx (allegato 11e).

Per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà relativi all'immobile riportato in NCT al Fg. 32 p.lla 271 di cui alla procedura, su cui è stato costituito l'immobile riportato in NCEU Fg. 32 p.lla 271 sub 1 relativi a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
 - XXXXXXXX XXXX XXXX nata XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
 - XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- insieme ad altri immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Agenzia delle Entrate – ufficio di San Severo del 01.06.1992 rep 602/181 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Chieti il 07.03.2012 al R.G. 4494 e R.P. 3567 da parte di XXXXXXXX XXXX XXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà e deceduta in data 08/02/1979 degli immobili di cui alla procedura siti nel comune di Vasto.

A riguardo del su indicato certificato di denunciata successione si rileva:

A XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà l'immobile identificato catastalmente al comune di Vasto NCEU fg 32 p.lla 271 sub 1 è pervenuto attraverso Atto pubblico

Notarile di Accettazione tacita di Eredità a firma del notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7996/5355 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 15/04/2024 al R.G. 7219 e R.P. 5688 da XXXXXXXX XXXX XXXX nata a (xx) il xx.xx.xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà per gli immobili di procedura e deceduta data 08/02/1979 (*allegato 11f*).

A XXXXXXXX XXXX XXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del notaio D'Ugo del 07.06.1948 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 13.08.1948 al R.G. 131128 e R.P. 6759 da XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vasto il xx.xx.xxxx per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Vasto di cui alla procedura.

A XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx per i diritti paria 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto antecedente al 01.01.1935.

Dai controlli effettuati, non si sono rilevate omissioni fiscali. I passaggi descritti e documentati sono stati certificati in data 15 aprile '24 dal notaio Avv. Vincenzo Calderini (*allegato 7*).

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.

A seguito di indagine catastale di tipo storico è emerso che, nei vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento, gli identificativi catastali degli immobili pignorati hanno subito delle variazioni che qui di seguito vengono descritte:

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG 32 P.LLA 271 - P.LLA 271 SUB 1

La particella in N.C.T. rispondente all'ente urbano Fg. 32 p.la 271 è stata generata dalla soppressione-variazione-unione delle p.lle 270, 272, 269, 271

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 32 P.LLA 270 (allegato 12)

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento e identificativi dell'immobile:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.la 270 - Redditi: Dominicale £ 2.400 € 1,24 Agrario £ 1.920 € 0,99 - Qualità *Seminativo*, classe 02 - Superficie mq 240

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXX *Comproprietario*
- XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXX *Comproprietario*
- XXXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxxx il xx.xx.xxxx *Comproprietario*

- Per DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 08.02.1979 UR sede di San Severo (FG) Registrazione Volume 181 n. 602 registrato in data 01/06/1992 . Successione di XXXXXXXX XXXX XXXX - voltura n. 7118.1/1992 Pratica in atti dal 07/08/2001

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx *proprietario per 1/6*
- XXXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx *proprietario per 4/6*
- XXXXXXXX XXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx *proprietario per 1/6*

- Con il TIPO PARTICELLARE del 16.03.1995 pratica n. 62946 in atti dal 11.03.2002 (n. 6337/95.1/1995) la particella è stata soppressa e unita alla p.la 271 per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.la 270, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Soppresso* - Superficie mq 0,00

Annotazioni: unita alle particelle 271

Con variazione/soppressione delle particelle 271, 272, 269

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 32 P.LLA 272 (allegato 13)

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento e identificativi dell'immobile:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.la 272 - Redditi: Dominicale £ 1.980 € 1,02 Agrario £ 1.650 € 0,85 - Qualità *Semin Arbor*, classe 03 - Superficie mq 220

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXX *Comproprietario*
- XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXX *Comproprietario*
- XXXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il xx.xx.xxxx

Comproprietario

- Per DENUNCIA _NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE_ del 08.02.1979 UR sede di San Severo (FG) Registrazione Volume 181 n. 602 registrato in data 01/06/1992 . Successione di XXXXXXXX XXXX XXXX - voltura n. 7118.1/1992 Pratica n. 223396 in atti dal 07/08/2001

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx
proprietario per 1/6
- XXXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (CH) il xx.xx.xxxx
proprietario per 4/6
- XXXXXXXX XXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx
proprietario per 1/6

- Con il TIPO PARTICELLARE del 16.03.1995 pratica n. 62946 in atti dal 11.03.2002 (n. 6337/95.1/1995) la particella è stata soppressa e unita alla p.la 271 per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.la 272, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Soppresso* - Superficie mq 0,00

Annotazioni: unita alle particelle 271 fg 32

Con variazione/soppressione delle particelle 271, 270, 269

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 32 P.LLA 269 (allegato 14)

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento e identificativi dell'immobile:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.la 269 - Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *FABBR RURALE* - Superficie mq 64

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXX *Comproprietario*
- XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXX *Comproprietario*
- XXXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il xx.xx.xxxx

Comproprietario

- Per DENUNCIA _NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE_ del 08.02.1979 UR sede di San Severo (FG) Registrazione Volume 181 n. 602 registrato in data 01/06/1992 .

Successione di XXXXXXXX XXXX XXXX - voltura n. 7118.1/1992 Pratica n. 223396 in atti dal 07/08/2001

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx
proprietario per 1/6
- XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (xx) il xx.xx.xxxx
proprietario per 4/6
- XXXXXXXX XXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx
proprietario per 1/6

- Con il TIPO PARTICELLARE del 16.03.1995 pratica n. 62946 in atti dal 11.03.2002 (n. 6337/95.1/1995) la particella è stata soppressa e unita alla p.lla 271 per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

- Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.lla 269, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità Soppresso - Superficie mq 0,00

Annotazioni: unita alle particelle 271 fg 32

Con variazione/soppressione delle particelle 271, 270, 272

N.C.T. COMUNE DI VASTO FG 32 P.LLA 271 (allegato 15)

- L'impianto meccanografico del 22.08.1975 riporta i seguenti dati di classamento e identificativi dell'immobile:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.lla 271 - Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità FABBR RURALE - Superficie mq 64

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX Comproprietario
- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX Comproprietario
- XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxxxx il xx.xx.xxxx Comproprietario

- Per DENUNCIA _NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE_ del 08.02.1979 UR sede di San Severo (FG) Registrazione Volume 181 n. 602 registrato in data 01/06/1992 . Successione di XXXXXXXX XXXX XXXX - voltura n. 7118.1/1992 Pratica n. 223396 in atti dal 07/08/2001

l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx
proprietario per 1/6
- XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx
proprietario per 4/6
- XXXXXXXX XXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx
proprietario per 1/6

- Con il TIPO PARTICELLARE del 16.03.1995 pratica n. 62946 in atti dal 11.03.2002 (n. 6337/95.1/1995) la particella è stata unita alle particelle n. 269, 270 e 272 per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:

Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.Illa 271, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Fabb Rurale* - Superficie mq 588,00

Annotazioni: comprende i n. 269, 270 e 272 fg 32

Con variazione/soppressione delle particelle 269, 270, 272

- Con il tipo particellare del 16.03.1995 si è costituito il TIPO MAPPALE pratica n. 62951 in atti dal 11.03.2002 (n. 6337.1/1995) per cui l'immobile ha assunto i seguenti dati di classamento:
 - Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.Illa 271, Redditi: Dominicale € 0,00 Agrario € 0,00 - Qualità *Ente Urbano* - Superficie mq 588,00
 - Aree di Enti Urbani e Promiscui – partita speciale 1*

N.C.E.U. COMUNE DI VASTO FG. 32 PLLA. 271 - PLLA. 271 SUB 1 (allegati 16-17)

- In data 26.09.2012 è avvenuta la COSTITUZIONE con la pratica n. CH0146416 in atti dal 26.09.2012 n. 3838.1/2012

L'immobile ha assunto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 32, P.Illa 271 – Categoria A/3, classe 3 – consistenza 8 vani. Rendita € 599,09
- Contrada Villa De Nardis -snc – piano S1-T-1

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

- Per la RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 12/12/1995 _UR sede di Chieti Registrazione Volume 9990 n. 299 registrato in data 22/04/2013 _ successione di XXXXXXXX XXXXXX voltura n. 6322.1/2013 pratica n. CH 0063795 in atti dal 13/05/2013 la situazione degli intestati è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx *proprietà 3/6*
- XXXXXXXX XXX C.F. XXXXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx *proprietà 2/6*
- XXXXXXXX XXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx *proprietà 1/6*

- Con la RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 19/02/2003 _UR sede di Chieti Registrazione Volume 9990 n. 573 registrato in data 22/07/2013 _ successione di XXXXXXXX XXXX XXXX voltura n. 11834.1/2013 pratica n. CH 0126033 in atti dal 18/09/2013 la situazione degli intestati è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXX XXX C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx *proprietà 4/6*
- XXXXXXXX XXX C.F. XXXXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx *proprietà 2/6*

- Con la VOLTURA D'UFFICIO del 10/11/2009 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto sede di Vasto(CH) rep n. 910 – RISOL INT DV AUT TRAS. N. 14002/2012 in atti dal 16/11/2012 la situazione degli intestati è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXX XXXXC.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il
XX.XX.XXXX *proprietà 1/6*
- XXXXXXXX XXX C.F. XXXXXXXX nato a XXXXXX (xx) il XX.XX.XXXX
proprietà 2/6
- XXXXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il
XX.XX.XXXX *proprietà 2/6*
- XXXXXXXX XXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (xx) il
XX.XX.XXXX *proprietà 1/6*

- Con la COSTITUZIONE del 26.09.2012 la pratica n. CH0146416 n. 3838.1/2012 in atti dal 26.09.2012 la situazione degli intestati è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXX XXXXC.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il
XX.XX.XXXX *proprietà 1/6*
- XXXXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il
XX.XX.XXXX *proprietà 4/6*
- XXXXXXXX XXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (xx) il 18.11.
1943 *proprietà 1/6*

- In data 26.09.2013 è avvenuta la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO con conferma dei dati proposti. Pratica n. CH0130322 in atti dal 26.09.2013 Pratica n. 38235.1/2013 L'immobile ha i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 32, P.lla 271 - Categoria A/3, classe 3 – consistenza 8 vani. Rendita € 599,09

Contrada Villa De Nardis snc – piano S1-T-1

Classamento e rendita validati

La situazione degli intestati rimane invariata.

- Con la VARIAZIONE in data 11.02.2015 è avvenuta la RETTIFICA DEL SUBALTERNO Pratica n. CH0021081 in atti dal 11.02.2015 Pratica n. 8611.1/2015 che ha portato l'immobile ad avere i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 32, P.lla 271 – sub n. 1 - Categoria A/3, classe 3 – consistenza 11 vani. Rendita € 823,75

Contrada Villa De Nardis snc – piano S1-T-1

Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

La situazione degli intestati alla data della variazione è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXX XXXXC.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (xx) il
XX.XX.XXXX *proprietà 4/6*
- XXXXXXXX XXX C.F. XXXXXXXX nato a XXXXXX (xx) il XX.XX.XXXX
proprietà 2/6

- Con atto del 12.08.2015 avviene la COMPRAVENDITA per Notaio Quaglione Pierluigi sede di Vasto, Rep. n. 7996 Nota presentata con modello unico n. 9748.1/2015 reparto PI di Chieti in atti dal 13.08.2015

L'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxx a XXXX il xx.xx.xxxx

proprietà 1/1

- Con la VARIAZIONE del 09.11.2015 e l'inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile ha avuto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 32, P.lla 271 – sub n. 1 - Categoria A/3, classe 3 – consistenza 11 vani – Superficie catastale totale mq 297, totale escluse aree scoperte mq 262 - Rendita € 823,75

Contrada Villa De Nardis snc – piano S1-T-1

Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

La situazione degli intestati rimane invariata.

I dati sono stati confermati in data 11.02.2016 pratica n. CH0013487 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 4567.1/2016

- Con la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05.12.2016 pratica n. CH0110134 in atti dal 05.12.2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 29509.1/2016) l'immobile ha avuto i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune di VASTO (E372) Fg. 32, P.lla 271 – sub n. 1 - Categoria A/3, classe 3 – consistenza 11 vani – Superficie catastale totale mq 297, totale escluse aree scoperte mq 262 - Rendita € 823,75

Via Villa De Nardis snc – piano S1-T-1

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (d.m. 701/94)

Le variazioni fin qui elencate hanno portato ai dati identificativi e di classamento odierni:

Comune di Vasto (E372) Fg. 32, P.lla 271 sub 1 – Categoria A/3 – classe 3 – consistenza 11 vani - Superficie totale 297 mq e escluse aree scoperte 262 mq – Rendita € 823,75 _ via Villa De Nardis snc – piano S1- T - 1

Il bene è intestato a:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Domiciliata in x.xx Sxxxxxxxx n. xx _ xxxxxx XXXXX (xx)

DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1

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

Dal confronto dello stato dei luoghi degli immobili con la corrispondente e corrente PLANIMETRIA CATASTALE non sono state riscontrate difformità nel bene oggetto di procedura per forma e destinazione d'uso come rappresentato nei seguenti allegati:

BENE 1 - allegati 18 – 19 – 20 – 21

Per il bene 2 si è proceduto con l'individuazione dello stesso su base planimetrico catastale

BENE 2 - allegato 22

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.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica degli immobili di cui si tratta, da accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie (allegato 23):

- PRATICA EDILIZIA CE N. 501/1984: CONCESSIONE EDILIZIA DEL 14.06.1985 RILASCIATO ALLA DITTA "XXXXXXX XXXXXX" PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI "RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RURALE IN LOCALITÀ VILLA DE NARDIS";
- PRATICA EDILIZIA CE N. 245/2010: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA DA CONDONO EDILIZIO DEL 24.02.2015 RILASCIATO AL SIG. XXXXXXX XXXX;

17/04/2015

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 e il valore dell'area di sedime.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la corrispondente documentazione dei progetti approvati per i beni inerenti la procedura, sono state riscontrate lievi difformità in termini di dimensioni rientranti nella percentuale di tolleranza.

Le planimetrie catastali coincidono con le pratiche edilizie assentite.

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.

Dalle ricerche effettuate presso il S.I.T. - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE, i beni sono interessati da usi civici (allegato 24)



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.*

I beni oggetto di procedura sono esenti da spese di gestione condominiale, liberi da spese fisse di gestione e manutenzione.

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

Sulla scorta della documentazione in possesso e di quanto potuto accertare, si riferisce che gli immobili oggetto di procedura:

Abitazione - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 32 P.lla 271 sub 1

Ente urbano - N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 32 P.lla 271

appartengono a

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
xxxx a Xxxx il xx.xx.xxxx

per la quota di 1/1

domiciliata in x.xx Sxxxxxxxx n. xx_ xxxxxx Xxxxx (xx)

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.

Sulla scorta della documentazione ipocatastale disponibile nel fascicolo, e dalle mie indagini risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili pignorati (allegati 7,8,9,10):

- *Abitazione _ via Villa De Nardis, 4 piano terra, primo e S1*

N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 32 P.III 271 sub 1

- *Ente urbano _ via Villa De Nardis, 4*

N.C.E.U. Comune di Vasto (CH) Fg. 32 P.III 271

In capo a

❖ **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX** Cod Fisc **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
 xxxx a Xxxx il xx.xx.xxxx
domiciliata in x.xx Sxxxxxxxx n. xx_ xxxxxx Xxxxx (xx)

PROPRIETARIA 1/1

1. Ipoteca Volontaria N. 12844/1549 del 13.08.2015 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 13.08.2015 al Registro Generale n. 12844 e Registro Particolare n. 1549

Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato da Atto del Notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7997/5356 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETÀ PER AZIONI sede di Siena-piazza Salimbeni,3 Cod. Fisc. 00884060526 contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX xxxx a Xxxx il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXX

2. Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Presentazione n. 21 del 08.02.2024 - **Registro Generale n. 2584 - Registro Particolare n. 2038** a favore della società AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede in Napoli, Cod. Fisc. 05828330638

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 15.01.2024 Rep. n. 1096 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETÀ PER AZIONI sede di Siena-piazza Salimbeni, 3 Cod. Fisc. 00884060526

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

Gli immobili in procedura sono custoditi dall'ex compagno dell'esecutata: signor
Xxxxx Xxxxx nato a Vasto il xx.xx.xxx e residente alla via Xxxxx n. xx Xxxx.

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.

Si riporta alla risposta del quesito precedente.

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.

Il compendio immobiliare della procedura contiene un'abitazione e un ente urbano che insieme costituiscono un bene inscindibile. L'ente urbano non può essere venduto separatamente dal cespite immobiliare per il quale è stato posto a servizio,

(l'abitazione è stata eretta su di esso), di conseguenza esso non può avere una valutazione separata da quella del bene che serve ma il suo valore concorre a quello dello stesso.

Alla luce di quanto riportato si procede alla vendita attraverso la formazione di **un** LOTTO DI VENDITA per i beni immobili oggetto di procedimento.

LOTTO UNICO

Unità immobiliari situate nel Comune di VASTO, via Villa De Nardis, 4:

- *Abitazione riportata al N.C.E.U. al Fg. 32 – P.lla n. 271 sub. n. 1 - CAT. A/3 - Classe 3 - Consistenza 11 vani - Superficie Catastale: Totale m² 297 e Totale escluse aree scoperte m² 262 - Rendita €. 823,75 – via Villa De Nardis, 4 – Piano Terra, Primo e Primo sottostrada*
- *Ente urbano riportato al N.C.E.U. al Fg. 32 – P.lla n. 271 via Villa De Nardis, 4*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETÀ PER AZIONI sede di Siena-piazza Salimbeni, 3 Cod. Fisc. 00884060526 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 13.08.2015 al Registro Generale n. 12844 e Registro Particolare n. 1549
 - **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato da Atto del Notaio Quaglione Pierluigi del 12.08.2015 rep. n. 7997/5356 contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX xxxx a XXXX il xx.xx.xxxx Cod. Fisc. XXXXXXXX
Capitale € 70.000,00 Totale € 140.000,00
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Chieti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, *Presentazione n. 21 del 08.02.2024 - Registro Generale n. 2584 - Registro Particolare n. 2038* a favore della società AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede Napoli, Cod. Fisc. 05828330638



■ Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Vasto del 15.01.2024



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 ad 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.

Per la determinazione del valore del lotto è stato adottato il CRITERIO COMPARATIVO della STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO tenendo anche conto del *coefficiente di merito Cm* secondo i criteri della *Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008*.

I dati ricavati sono elaborati e messi in relazione con un'analisi della zona e la situazione del mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®ABITAZIONE
PIANO TERRA, PRIMO E S1N.C.E.U. FG. 32
P.LLA N. 271
SUB. N. 1ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ENTE URBANO
PIANO PRIMO SOTTOTERRAN.C.E.U. FG. 32
P.LLA N. 271
SUB. N. 1COMUNE DI VASTO
VIA VILLA DE NARDIS N. 4ASTE
GIUDIZIARIE®

A. Abitazione al Piano Terra, Primo e primo sottostrada in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, via Villa De Nardis n. 4
unità immobiliare riportata al N.C.E.U.:

- Fg. 32 – P.lla n. 271 sub. n. 1 - CAT. A/3 - Classe 3 - Consistenza 11 vani – Superficie Catastale Totale m² 297 e Totale escluse aree scoperte m² 262 - Rendita €. 823,75

B. Ente urbano al Piano Primo Sottostrada in proprietà 1/1, ubicato nel comune di Vasto, via Villa De Nardis n. 4
unità immobiliare riportata al N.C.E.U.:

- Fg. 32 – P.lla n. 271 consistenza m² 588

∴ DESCRIZIONE

Il lotto è composto da un'ABITAZIONE al piano terra, interrato e primo in aggiunta a un ENTE URBANO costituita dalla particella di terreno (*allegato 25*). Gli immobili costituiscono una villetta con terreno di pertinenza in un borgo rurale costituito da case sparse a 5 km circa dal centro a ovest rispetto alla città in contrada XXXXXXXX. La villetta è composta da due piani fuori terra e da un piano interrato.

Il lotto, contrassegnato da civico n. 4, ha accesso da strada privata da via Villa De Nardis ed è protetto da muretto con sovrastante recinzione in elementi in cemento per un'altezza totale di mt. 1,60 circa; è presente un cancello pedonale e uno carrabile.

Il fabbricato ha coperture a tetto, è intonacato nella tinta del bianco oramai sporcato dal tempo e dalle intemperie ed è privo di decori e finiture caratteristiche.

La recinzione sul fronte carrabile è costituita da elementi cementizi verticali con cancelli in ferro, l'accesso pedonale è protetto da pensilina a tetto sorretta da due



pilastrini. L'area antistante l'ingresso è costituita da pavimentazione in cemento ormai consumata dal tempo che si confonde con il terreno.

L'ingresso principale dell'abitazione è accessibile tramite portico sopraelevato circa 35 cm dal piano di campagna.

L'ingresso all'unità abitativa avviene tramite portoncino in alluminio con elementi vetrati, e all'interno si nota l'assenza dell'abitare.

L'abitazione al piano terra ha ingresso, bagno, due camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, magazzino, bagno, e accesso al piano interrato con cantina.

Il piano sottotetto è in corso di costruzione.

Il portico di circa 19,00 mq ospita l'ingresso principale oltre all'uscita dalla cucina pranzo.

L'ingresso è costituito da un ampio corridoio che distribuisce anche gli accessi alle due camere da letto di mq 17 e 10 mq circa e al bagno in ristrutturazione di affaccio che porta alle due camere da letto e un bagno in corso di ristrutturazione di circa mq 7; una grande zona soggiorno di mq 24 ospita la rampa di scale che porta al piano superiore e comunica con il corridoio d'ingresso e con un disimpegno. La zona di passaggio di 6 mq porta alla cucina pranzo di 24 mq con camino e uscita diretta al portico e ad un locale magazzino (in progetto destinato a cucina) di mq 12 (h max 3,17 e h min 2,10). Il piano è completato da un wc di 4 mq circa e l'accesso al piano interrato, costituito da un unico vano cantina di mq 26 completamente interrato e privo di aria, luce e finiture (*allegati 21, 26*).

L'altezza dell'abitazione al piano è di mt 2,80 (*allegati 19, 26*).

Il piano sottotetto è provvisto di infissi ma privo di finiture essendo in corso di costruzione. È stato rilevato un corridoio di mq 13, due camere di mq 10, una da 25, un bagno da 4 mq e un terrazzino di mq 9.

Le altezze rilevate al piano sono di mt 2,87 al colmo e mt 1,50 come altezza minima (*allegati 20, 27*).

Le superfici degli ambienti descritti sono arrotondate, quelle esatte sono inserite nelle planimetrie in allegato.

L'immobile al piano terra mostra delle infiltrazioni dalla copertura nel locale magazzino e in aree circoscritte della cucina, mentre negli altri ambienti si presenta asciutto. La pavimentazione è costituita da grès color beige nella zona ingresso e notte, mentre un laminato effetto parquet è nella zona soggiorno e cucina. Le soglie delle portefinestre sono in marmo.

Gli infissi sono in alluminio colore scuro con vetrocamera, le persiane hanno egual colore e materiale.

I due portoncini d'ingresso e di uscita retrostante (corrispondenza dell'ingresso alla cantina) sono in alluminio con riquadri in vetro per il passaggio della luce.

L'immobile è mediamente luminoso.

L'intero fabbricato ha finitura esterna in intonaco bianco a grana grossa, oramai con segni visibili del tempo; al piano sottotetto si nota la giunzione tra il tetto e la parete verticale, data dalle fessurazioni dell'intonaco.

Il riscaldamento è autonomo e prevede per ogni ambiente un fan coil a gas metano mentre l'acqua calda è fornita da caldaia a metano.



Allo stato odierno non sono attivi gli allacci delle utenze.

Si rimanda, per chiarezza e completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terreno circostante l'abitazione (*allegato 22*) raccoglie il passato di un giardino con alberature in prossimità del lato degli ingressi con siepi e vasi, mentre all'interno sono presenti alberi da frutto. Le erbe infestanti ricoprono la quasi totalità del terreno.

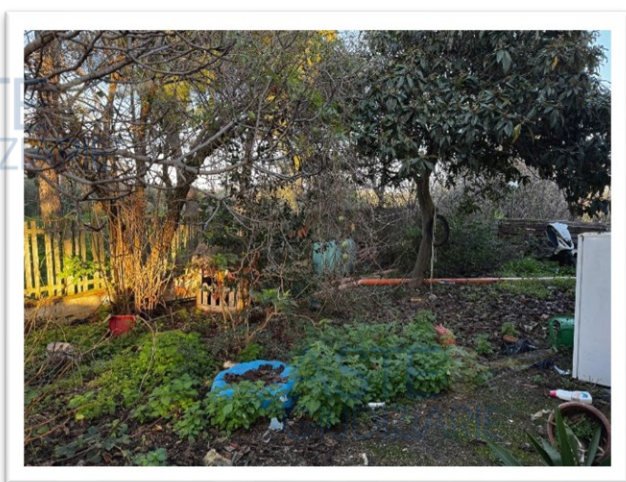
È presente un pozzo con impianto di risalita per l'acqua di irrigazione.

Il perimetro è delimitato da muretto e recinzione in cemento su due lati (h totale mt 1.60), mentre i restanti sono costituiti da rete metallica alta circa mt 1,70.

Adiacente all'abitazione, affianco all'uscita esterna lato magazzino-cantina è presente una struttura in ferro di gazebo.

Il percorso carrabile che ha inizio dal cancello dedicato riporta la stessa finitura del piazzale antistante l'ingresso dell'abitazione ove superficie pavimentata e terreno si confondono.

Si rimanda, per chiarezza e completezza, alla visione dell'**Allegato Fotografico**.





∴ CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE



Il documento che ha descritto le caratteristiche energetiche dell'immobile oggetto del Lotto di vendita è l'A.P.E. cod. identificativo 6909925000550551 che lo ha inserito in classe energetica F in data 07.02.2025 con una validità di dieci anni salvo interventi volti a variare le caratteristiche dell'involucro e/o dell'impianto di riscaldamento (*allegato 34*).



∴ STATO D'USO, MANUTENZIONE E POSSESSO



Dai rilievi effettuati lo stato conservativo degli immobili risulta scarso considerato lo stato non abitativo del fabbricato (**Allegato Fotografico**).

L'abitazione e l'ente urbano sono occupati dall'ex compagno dell'esecutata (*cfr. quesiti 11,12*)



∴ REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI (*cfr. quesito 6*)



Gli immobili non presentano difformità rispetto all'ultima attività edilizia presentata presso l'ufficio urbanistica e alla planimetria catastale.



∴ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO



La stima dei beni costituenti il lotto di vendita è stata redatta secondo il principio dell'Ordinarietà, dunque concretizzata in maniera obiettiva, in condizioni di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, immessa in una sfera di giudizio di valore accettato e valido per chiunque.

Pur rimanendo nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli



altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, *pezzo unico e singolare*.

Per queste ragioni, nel processo valutativo sono stati presi in considerazione i *coefficienti di differenziazione*, ovvero valori *correttivi* fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, in quanto numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il valore di mercato di ogni singolo immobile è stato ottenuto dal valore medio moltiplicato per i coefficienti correttivi di differenziazione.

STIMA PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (COMPARATIVO)

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ✓ *analisi della zona ove è ubicato l'immobile,*
- ✓ *analisi dell'edificio e della unità immobiliare,*
- ✓ *stato di manutenzione e conservazione,*
- ✓ *consistenza,*
- ✓ *situazione del mercato domanda-offerta.*

In conseguenza di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima, poiché sono stati confrontati con documentazioni ufficiali.

Per la stima degli immobili è stato applicato il METODO COMPARATIVO in base al quale sono stati determinati i seguenti elementi:

- il *valore dell'immobile per unità di superficie*: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);

- la *superficie di riferimento dell'immobile*: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla superficie commerciale;

- eventuali *altri fattori* che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

- *VR* è valore reale dell'immobile espresso in €;

- *Sc* è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq;

- *Vu* è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in €/mq;

- *Cm* è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in %.

Nel dettaglio, i termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la *superficie commerciale* degli immobili *Sc* è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati dalla sottoscritta durante i sopralluoghi. La superficie degli immobili che si considera per il calcolo della stima, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri.
- il *valore unitario commerciale* dell'immobile *Vu* è stato ricavato da *fonti dirette* e da *fonti indirette*:
 - da *fonti dirette* è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;

da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

- per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del *coefficiente di merito Cm* secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione *normale* e per ricondurre la valutazione alle **condizioni reali** dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

.: STIMA DEL LOTTO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Preventivamente ad ogni operazione di stima, sono stati esaminati e catalogati i fattori di seguito elencati riguardanti le *caratteristiche della zona* che ha condotto ad una classificazione delle peculiarità della zona, risultando esse **buone**:

- sezione stradale: minima
- viabilità: sufficiente
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: insufficiente
- illuminazione pubblica: insufficiente
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: buone
- efficienza dell'ubicazione: scarsa
- caratteristiche microclimatiche: più che buone.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Secondo i criteri descritti in precedenza, la stima del valore degli immobili si articola in quattro fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (*fonti indirette e dirette*);
- determinazione del *coefficiente di merito* dell'immobile;
- calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile;
- stima del *valore di mercato* dell'immobile.



*Per la stima si considera la tipologia edilizia relativa a Ville e Villini
Una valutazione distinta sarà per il piano terra e per il piano sottotetto (da ultimare)*

o STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla città di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2024 - Semestre 1*

Area territoriale: Sud

Regione: Abruzzo

Provincia: Chieti

Comune ammin: E372 Vasto

Comune Istat: 13069099

Comune Cat: N2BX

Fascia: R

Zona: R3- *restante territorio*

Link zona: CH00005205

Tipologia prevalente e Cod_tip_prev: *non presente*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per *Ville e villini* con Stato

Conservativo "*normale*" risulta pari a:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	690	1000	L	2,8	4,2	N

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare, il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” attraverso i coefficienti di merito calcolati prendendo in esame la Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 di cui segue un estratto:

ESTRATTO DELLA TABELLA TCM 3.1.1. DEL 17 LUGLIO 2008 CALCOLO COEFFICIENTE MERITO DEGLI IMMOBILI

FATTORI POSIZIONALI

Posizione relativa alla zona OMI		
Degradata		- 0,30
Servizi pubblici		
Assenti		- 0,30
Trasporti pubblici		
Assenti		- 0,50
Servizi Commerciali		
Assenti		- 0,10
Verde pubblico – Parchi, giardini, boschi, percorsi, natura		
Vicino	+ 0,10	
Dotazione di parcheggi		
Normale		- 0,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE **dell'Edificio**

STATO CONSERVATIVO		
Piano Terra: Realizzato da oltre 30 anni		- 30,00
Piano Primo Sottotetto: In costruzione	0,00	
LIVELLO MANUTENTIVO		
Scadente		- 3,00
FINITURE		
Economiche		- 1,00
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PERTINENZE COMUNI		
Normali	0,00	
PROSPICIENZA		
Normale	0,00	
PIANI FUORI TERRA		
2	+ 0,50	
DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FABBRICATO		
Residenziale	0,00	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE **dell'Unità**

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO		
Scadente		- 3,00
FINITURE		
Economiche		- 1,00
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE		
Normali	0,00	
PIANO		



Terra con giardino	+0,10	
BAGNI E SERVIZI		
Bagni (n. camere – n. bagni x 0,3)	4 – 3x0,30 = +3,10	
VISTA ESTERNA		
Normale	0,00	
ESPOSIZIONE		
Normale	0,00	
LUMINOSITÀ		
Normale	0,00	
IMPIANTI		
Economici		- 0,90
SPAZI INTERNI		
Normali	0,00	
DISTRIBUZIONE INTERNA		
Normale	0,00	

Il valore dei Coefficienti di Merito risultanti:

- *fattori posizionali* - 1,20%
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 33,50% solo **PIANO TERRA**
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* - 3,50% solo **PIANO PRIMO SOTTOTETTO**
- *caratteristiche intrinseche dell'unità* - 1,70%

Nel complesso si ottiene:

Cm _PIANO TERRA coefficiente globale di merito:

$$- 1,20\% - 33,50\% - 1,70\% = - 36,40\%$$

Cm _PIANO PRIMO SOTTOTETTO coefficiente globale di merito:

$$- 1,20\% - 3,50\% - 1,70\% = - 6,40\%$$

· ANALISI DELLA ZONA – SITUAZIONE DEL MERCATO

Anche il mercato immobiliare della zona risente del periodo di crisi aggravata dai postumi della pandemia, ed è quindi poco favorevole.

Per la determinazione del valore unitario si è considerato quello derivante dalla media del valore indicato dall'AGENZIA DELLE ENTRATE_ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari _ OMI per *Ville e Villini*:

- il valore per *ville e villini* si attesta nella fascia che va da un min. di €. 690,00 ad un max. €. 1.000,00

· valore per medio *ville e villini* € 845,00

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

PIANO TERRA

$$Vu = 845,00 \times (1 - 36,40/100) = 537,42 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 540,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 540,00

PIANO PRIMO SOTTOTETTO (nello stato futuro *abitabile*)

$$Vu = 845,00 \times (1 - 6,40/100) = 790,92 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 790,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 790,00

O STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dalle Agenzie Immobiliari e dal Borsino Immobiliare per il comune di riferimento, per *ville e villini* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di 950,00 – *valore medio €/mq*

750,00



Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 620,00

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 620,00 - 5\% = 589,00 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 590,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 590,00

PIANO PRIMO SOTTOTETTO (nello stato *abitabile*)

Dalle considerazioni descritte in precedenza calate nell'indagine di mercato si è considerato un valore unitario per immobili simili pari a €/mq. 850,00

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 850,00 - 5\% = 807,50 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 808,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette €/mq 808,00

O SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

PIANO TERRA

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia "*Ville e Villini*", dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 540,00

- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 590,00

Per la stima dell’abitazione costituente parte del lotto, si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 565,00

Il valore medio di mercato è quantificato in **€/mq 565,00 (Vu)**

PIANO PRIMO SOTTOTETTO (nello stato *abitabile*)

Per la stima dell’immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia “*Ville e Villini*”, dai dati dell’Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e “corretto” dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 790,00

- il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con “margine di trattativa”, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 808,00

Per la stima dell’abitazione costituente parte del lotto, si può assumere la media dei due valori, che è pari al valore unitario di €/mq 799,00 arrotondato a €/mq 800,00

Il valore medio di mercato è quantificato in **€/mq 800,00 (Vu)**

CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie degli immobili che si considera, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un’altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con inclusione dello spessore dei muri sia perimetrali che interni.

Per il calcolo della superficie convenzionale sono stati utilizzati i seguenti coefficienti convenzionali *_Codice delle Valutazioni Immobiliari _Tecnoborsa - Agenzia delle Entrate_ DPR 138/1198 allegato C*

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE %
Superficie Residenziale	100 %
Superficie non Residenziale	50 %
Portico	35%
Terrazzi di attici	40 %
Giardini e aree di pertinenza	10% - 2 %

Le superfici sono specificate in tabella

	DESTINAZIONE	H _m	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	COEFF. %	SUPERFICIE CONVENZIONALE COEFF. MQ
PIANO TERRA	Portico		18,70	20,00	35%	7,00
	Ingr-Sogg-Pranzo	2,80	10,00	11,60	100%	11,60
	Camera	2,80	10,60	14,00	100%	14,00
	Camera	2,80	17,10	22,10	100%	22,10
	Bagno 1	2,80	6,80	8,80	100%	8,80
	Soggiorno	2,80	24,30	35,00	100%	35,00
	Disimpegno	2,80	6,00	7,45	100%	7,45
	Cucina pranzo	2,80	24,00	28,20	100%	28,20
	Magazzino hm	2,69	12,00	15,15	100%	15,15
	Bagno	2,80	3,70	4,40	100%	4,40
	Disimpegno	2,80	3,20	4,10	100%	4,10
	Corpo scala per -1		3,50	5,60	50%	2,80
SUPERFICI TOTALI PIANO TERRA			139,90	176,40		160,60
PIANO -1	Cantina	2,20	26,15	37,00	50%	18,50
SUPERFICI TOTALI PIANO -1			26,15	37,00		18,50
PIANO	Camera	2,04	25,60	30,00	100%	30,00
	Disimpegno	2,54	13,40	15,00	100%	15,00

SOTTOTETTO	Bagno	2,54	3,80	5,10	100%	5,10
	Camera	2,00	10,70	13,65	100%	13,65
	Camera	2,00	10,00	13,00	100%	13,00
	Terrazzino		9,20	9,80	40%	3,90
SUPERFICI TOTALI PIANO SOTTOTETTO		72,70	86,55			80,65
TOTALE ABITAZIONE		238,75	299,95			259,75
ENTE URBANO - GIARDINO		25,00	25,00	10%		2,50
MQ (588,00 - 139,90) = MQ 448,10		423,10	423,10	2%		8,46
TOTALE GIARDINO		448,10	448,10			10,96
TOTALE LOTTO		686,85	748,05			270,71

ABITAZIONE **TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 238,75**

GIARDINO - ENTE URBANO **TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ 448,10**

TOTALE SUPERFICIE UTILE LOTTO MQ 686,85

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE LOTTO MQ 748,05

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE - COEFF LOTTO MQ 270,71

SUPERFICIE CONVENZIONALE PIANO TERRA + GIARDINO MQ 190,06

SUPERFICIE CONVENZIONALE PIANO PRIMO MQ 80,65

Considerato quanto sopra esposto, si perviene alla determinazione del valore di mercato:

- per l'*abitazione* Piano Terra in riferimento il valore stimato al mq. è di € 565,00

- per l'*abitazione* Piano Primo in riferimento il valore stimato al mq. è di € 800,00

*Il PIANO PRIMO SOTTOTETTO è in **corso di definizione** per cui si procede al calcolo dello scorporo delle spese necessarie per portare la porzione di immobile allo stato ultimato.*

GRADO DI DEFINIZIONE DELL'IMMOBILE

Il grado di definizione dell'unità immobiliare in oggetto, oltre all'adempimento della burocrazia comprendente la sezione tecnica privata e il rapporto con la pubblica amministrazione, è stato raggiunto tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- scavi
- struttura portante in c.a.
- solai di piano in latero-cementizi
- piano coperture completo
- murature di tamponamento
- intonaci esterni
- impianti
- infissi

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Le condizioni del fabbricato in generale sono buone in considerazione dell'anno di costruzione.

OPERE DA ESEGUIRE A COMPLETAMENTO

Per la valutazione delle opere da eseguire, ci si è riferito ai coefficienti di svalutazione corrispondenti alle singole categorie, come riportato in numerose monografie trattanti la stima immobiliare. Di seguito è riportata una "Tabella Coefficienti di svalutazione opere da eseguire" tratto da "Stima degli immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare. Graziano Castello – Dario Flaccovio Editore

RS SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO			
OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrini, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	0,980	0,975
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto di elevazione	0,980	0,975	0,970

I coefficienti delle opere individuate vanno moltiplicati tra di loro.

∴ COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE

Le categorie delle opere da realizzare determinano il coefficiente di svalutazione corrispondente ad ogni voce sospesa, che si ottiene moltiplicando tra di loro i singoli coefficienti che portano ad un valore K indicato come COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE o COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPLETAMENTO.

Di seguito la formula che si deve applicare per la determinazione del valore reale della costruzione non ancora terminata:

$$V_c = V_t \times k$$

V_c = valore costruzione non ancora ultimata

V_t = valore costruzione ultimata

k = coefficiente di svalutazione opere da eseguire o coefficiente globale di completamento

Considerando la “Tabella Coefficienti di svalutazione opere da eseguire” tratto da “Stima degli immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare.

Graziano Castello – Dario Flaccovio Editore su menzionata otteniamo un prospetto

contenente le categorie di opere non ancora realizzate, tenuto conto di un fabbricato di livello medio, con i relativi coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, che portano ad un coefficiente di completamento pari a 0,679

DESCRIZIONE dell' OPERA	COEFFICIENTI <i>Livello medio</i>
INTONACI PARETI E SOFFITTI INTERNI	0,96
PAVIMENTI	0,915
RIVESTIMENTI	0,975
TINTEGGIATURE	0,95
INFISSI e PORTE	0,91
IMP. ELETTRICO - CHIUSURA	0,985
IMP. IDRICO SANITARIO	0,98
IMP. RISCALDAMENTO - TUBERIA	0,98
IMP. RISCALDAMENTO - ELEMENTI	0,97
COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPLETAMENTO	0,679

Considerato quanto sopra esposto, si perviene alla determinazione del valore di mercato la porzione del *Bene* di riferimento.

	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPLETAMENTO	VALORE COMPLESSIVO EURO
PIANO PRIMO IN CORSO DI DEFINIZIONE	80,65	800,00	0,679	43.809,08

Determinazione del costo al mq:

$$€ 43.809,08/mq \ 80,65 = €/mq \ 543,20 \text{ arrotondato a } €/mq \ 545,00$$

Valore dell'immobile:

$$€ \ 545,00 \times mq \ 80,65 = € \ 43.954,25$$

Considerato quanto sopra esposto, si perviene alla determinazione del valore di mercato:

- per l'immobile riferito all'unità in corso di definizione al piano primo
costituente parte del lotto in riferimento, il valore stimato al mq è di € 545,00
- per l'immobile riferito all'abitazione al piano terra costituente parte del lotto
in riferimento, il valore stimato al mq è di € 565,00

Il valore del lotto si riferisce agli elementi costituenti il lotto nel loro insieme, nello stato di fatto in cui essi si trovano.

Il valore venale dell'Abitazione e del giardino (Ente urbano) costituenti il lotto oggetto di vendita, è così stimato:

∴ INTSTATARI

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX Cod Fisc XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
xxxx a Xxxx il xx.xx.xxxx
proprietà 1/1

domiciliata in x.xx Sxxxxxxxx n. xx_ xxxxxx Xxxxx (xx)

∴ QUOTE PIGNORATE 1/1

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO EURO
ABITAZIONE PIANO TERRA	190,06	565,00	107.383,90
ABITAZIONE PIANO PRIMO	80,65	545,00	43.954,25
TOTALE VALORE LOTTO			151.338,15

ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITÀ:

• ISCRIZIONE DI IPOTECA	€ 35,00
• TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	€ 294,00
	€ 329,00
TOTALE	€ 329,00

€ 151.338,15 – 329,00 = €. 151.009,15 arrotondato a € 151.000,00

LOTTO UNICO
PREZZO BASE D'ASTA € 151.000,00

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

I rilievi fotografici dell'immobile oggetto di procedura sono stati eseguiti nel corso dei sopralluoghi del 30.09.2024 – 04.02.2025 (allegati 2, 6) e contenuti nell'Allegato Fotografico.

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

c.p.c.

Dalla documentazione in atti si riscontra l'assenza di creditori iscritti e non intervenuti.

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.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

❖ VILLINO _ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (C.DA XXXXXXX)

Via Villa De Nardis, n. 4 _ piano terra, primo e S1 - N.C.E.U. Fg. n. 32 - P.lla n. 271

sub. 1 - CAT. A/3 - Classe 3 - Consistenza 11 vani - Rendita €. 823,75 – Superficie:

Totale mq 297 e escluse aree scoperte 262 mq –

PIANO TERRA: Ingresso; Camere n. 2; Bagno n. 1; Soggiorno; Cucina; Disimpegno;

Magazzino; w.c. altezza piano mt. 2,80

PIANO INTERRATO: Cantina altezza piano mt. 2,20.

PIANO PRIMO SOTTOTETTO: Camere n.3; Bagno; Disimpegno; altezza piano massima h

2,87 e minima 1,50.



ESTERNI: Portico P. Terra e Terrazzino P. Primo



❖ ENTE URBANO

Via Villa De Nardis - N.C.E.U. Fg. n. 32 - P.lla n. 271 Consistenza mq. 588

ACCESSIBILITÀ: Collegamento con via villa De Nardis da percorrenza privata.



SUPERFICI TOTALI DEL LOTTO



SUPERFICIE **UTILE** COMPLESSIVA mq 686,85

SUPERFICIE **CONVENZIONALE** COMPLESSIVA mq 270,70



CLASSE ENERGETICA

La classe energetica dell'abitazione, costituente un bene del lotto, è stata definita dall'Attestato di Prestazione Energetica _ A.P.E. e risulta pari a **F**.



OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati.



DIRITTI

Proprietà 1/1 - Quote Pignorate 1/1

SERVITÙ

Non rilevate/usi civici del terreno da riscattare



ABUSI EDILIZI

- Non presenti.





PREZZO BASE D'ASTA:

€. 151.000,00 (euro centocinquantunomila/00)



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.).

La documentazione richiesta risulta allegata come segue:

LOTTO UNICO

Documentazione Fotografica:	Allegato Fotografico
Planimetrie:	Allegati 18, 19, 20,21,22, 25,26, 27
Avviso di Vendita:	Allegato 28
Bozza di Ordinanza:	Allegato 29
Giustificazioni di Spese:	Allegato 30

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.

La presente relazione di stima, comprensiva di allegati, è stata inviata tramite pec al Creditore procedente (allegato 31) mentre alla Parte Debitrice la consegna è stata effettuata personalmente (allegato 32).

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

Copia relazione con mascheramento dati sensibili (allegato 33).

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.

In data 27.12.2024 inoltravo al G.E. istanza di proroga dei termini di deposito della presente perizia per 45 giorni a partire dalla scadenza dei 90 giorni assegnati (30 dicembre) con visto di autorizzazione del 7 gennaio 2025 (allegato 5).

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

In data 27.12.2024 inoltravo al G.E. istanza di redazione (autorizzazione del 07.01.2025) per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato 5).

Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile sito nel comune di Vasto
N.C.E.U. Fg. 32 p.lla 271 sub 1 Codice Identificativo pratica 6909925000550551
valevole fino al 07.02.2035 **CLASSE ENERGETICA F** (allegato 34).

23) Verifichi se gli immobili sino 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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di procedimento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata per cui non vi sono i termini per l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L 178/2020.

FASCICOLI ALLEGATI

Alla presente Relazione (composta da 65 pagine) si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATI in numero di **34**
- ALLEGATO FOTOGRAFICO

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- | | |
|---------------|--|
| Allegato 1. | Istanza Accesso Atti – SUE comune Vasto |
| Allegato 2. | Verbale di Sopralluogo _ primo accesso |
| Allegato 3. | Comunicazione al G.E. |
| Allegato 4. | Comunicazione al G.E. |
| Allegato 5. | Istanza al G.E. |
| Allegato 6. | Verbale di Sopralluogo _ secondo accesso |
| Allegato 7. | Certificazione notarile |
| Allegato 8. | Ispezione Ipotecaria |
| Allegato 9. | Nota _Pignoramento |
| Allegato 10. | Ipoteca Volontaria |
| Allegato 11 | Nota _Compravendita |
| Allegato 11.a | Decreto Trasferimento XXXXXXXX XXX |
| Allegato 11.b | Nota _successione Ente urb Scampoli A.S. |

- Allegato 11.c Nota_accettaz ered abitaz Scampoli A.S.
- Allegato 11.d Nota_succezione _ Ente urb Scampoli A.S.
- Allegato 11.e Nota_accettaz eredità abitazione Scampoli A.S.
- Allegato 11.f Nota_accettaz eredità abitazione Scampoli A.S.
- Allegato 12. Visura storica immobile N.C.T. *Fg 32 plla 270*
- Allegato 13. Visura storica immobile N.C.T. *Fg 32 plla 272*
- Allegato 14. Visura storica immobile N.C.T. *Fg 32 plla 269*
- Allegato 15. Visura storica immobile N.C.T. *Fg 32 plla 271*
- Allegato 16. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 32 plla 271*
- Allegato 17. Visura storica immobile N.C.E.U. *Fg 32 plla 271 sub. 1*
- Allegato 18. Planimetria Catastale _*Fg 32 plla 271 sub 1*
- Allegato 19. Planimetria rilievo Piano Terra _*Stato dei Luoghi*
- Allegato 20. Planimetria rilievo Piano Primo _*Stato dei Luoghi*
- Allegato 21. Planimetria rilievo Piano Interrato _*Stato dei Luoghi*
- Allegato 22. Planimetria Ente Urbano
- Allegato 23. Attività edilizia di interesse agli immobili di vendita
- Allegato 24. Usi Civici
- Allegato 25. LOTTO UNICO
- Allegato 26. Planimetria P. TERRA e INTERRATO
- Allegato 27. Planimetria P. PRIMO
- Allegato 28. Avviso di Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 29. Ordinanza Vendita LOTTO UNICO
- Allegato 30. Giustificazioni di spese
- Allegato 31. Prove avvenuta consegna/ricevimento Creditore procedente
- Allegato 32. Prove avvenuta consegna/ricevimento Debitore
- Allegato 33. Relazione con dati sensibili mascherati* **fascicolo a parte*
- Allegato 34. Attestazione Prestazione Energetica
- Allegato Fotografico _ Lotto di Vendita Unico

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto, si ringrazia l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e, certa di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità e l'equità delle situazioni, tanto si relaziona.

Letto e sottoscritto.

Vasto, 10.02.2025

Il C.T.U.

ARCH. *MARIANNA CARICHINO*