Visto agli atti
In data: 09/01/2026

TRIBUNALE DI VASTO

Perizia C.T.U.
-Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
nella Stima degli immobili-

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 3/2025

Ortofoto Comune Vasto - (CH) Contrada Termine

PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):

- **SOCIETÀ** [redacted], in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in San Salvo (CH) alla [redacted]. P.I.: [redacted], elettivamente domiciliata in San Salvo (CH) Cap 66050, già [redacted] elettivamente domiciliata in San Salvo alla [redacted]. Rappresentata assistita e difesa dall'[redacted] del Foro di Vasto, C.F.:[redacted], indirizzo **PEC:** [redacted] - [redacted]

CONTROPARTE (Debitore):

- **SIGNOR** [redacted] (C.F. [redacted]), p.i.: 02061470692, nato a Vasto (CH) il [redacted], residente in San Salvo (CH), Cap 66050, alla [redacted];
- **SIGNORA** [redacted] (C.F. [redacted]), nata a Vasto (CH), il [redacted], residente a San Salvo (CH) alla [redacted];

Dom.to presso la cancelleria Es. Imm. Tribunale, 66054 VASTO (CH).

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

INDICE

TERRENO:

- **Lotto unico** - **Vasto (CH), Contrada Termine**,
  N.C.T. – Foglio n. 60, Particella n. 4178, **Seminativo, Classe I, R.D. € 3.78 – R.A. € 2.38 – Superficie catastale di are 5.42**

Criteri valutativi
Stima dell'immobile
Risposta alle domande poste dal Tribunale
Conclusioni

Allegati:

Lotto unico

1. Verbale di sopralluogo, del 02.10. 2025;

2. Documentazione fotografica del terreno;

3. Planimetria catastale - scala 1:2000 -;

4. Planimetria d'insieme – scala 1: 500 – (sopralluogo del 02.10.2025);

5. Planimetrica di Catasto - strada di accesso al lotto-;

6. Stralcio di P.R.G. – Zonizzazione -;

7. Norme Tecniche di attuazione – *PRG – Art. 97* –

8. Visura storica catastale N.C.T. – Foglio n. 60, Particella n. 4178;

9. Ispezioni Ipotecarie;

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

L'Esperto nominato dal G.E. DOTT. Italo RADOCCIA - C.T.U. - .

Arch. Osvaldo DI NOCCO, ***Via Rinascita, n. 43-66050 - CELENZA SUL TRIGNO (CH) – info. 348.0826495- – Email - P.e.c : osvaldo.dinocco@archiworldpec.it***

Incarico C.T.U.:	11	settembre	2025
Svolgimento delle indagini peritali	02	ottobre	2025
Data consentita per il deposito	30	dicembre	2025
SUCCESSIVA UDIENZA AL:	20	aprile	2026

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vasto

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare **n°3/2025**

IN RIFERIMENTO AL LOTTO/ IMMOBILE ESECUTATO
R.G.E. Imm. N. 3/2025

Il sottoscritto Dott. Arch. Osvaldo Di Nocco, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e Conservatori della provincia di Chieti con n° 347, nonché all'albo dei CC.TT. presso il Tribunale di Vasto (CH), nominato ex art. 568 c.p.c. con Provvedimento di nomina in data 11/09/2025 a evasione dell'incarico, espone quanto segue:

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto ha proceduto dapprima, al controllo della completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., quindi all'ispezione dei luoghi e contestualmente ha acquisito informazioni presso: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali; gli Uffici Urbanistici del Comune di Vasto (CH) 66054, SUE (Sportello Unico dell'Edilizia – SISTEMA INFORMATICO-) e Agenzia Immobiliari.

Il compendio è stato trattato singolarmente e si è provveduto, ove possibile, a rispondere analiticamente e graficamente ai quesiti richiesti, al fine di eseguire la stima di cui alla presente.

Il C.T.U. indica nel seguito della presente relazione e in allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il nome di:

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

LOTTO UNICO

Bene immobile/**TERRENO** sito nel Comune di Vasto (CH), 66054 , alla Contrada Termine e precisamente:

Piena proprietà per ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni tra, [redacted] e [redacted], riportato nel **N.C.T**. del Comune di Vasto (CH), cap. 66054 al :

- Foglio di mappa **n. 60**, particella **n. 4178**, qualità seminativo, classe **1,** R.D. € 3.78, R.A. € 2.38, di are 5,42.

Il tutto considerandolo quale lotto unico:

IN VASTO (CH), CONTRADA TERMINE, N. C. T. FOGLIO N° 60, PARTICELLA N. 4178, SEMINATIVO, CLASSE I, R.D. EURO 3.78, R.A. EURO 2.38 - DI MQ. 542,00.

RELAZIONE DI PERIZIA

Foto 1 : Veduta dell'immobile/**TERRENO** con ingresso da Via di Palmoli – Versante Sud -

[redacted]
Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

Foto 2: Veduta del **terreno** dal versante Ovest.

Foto 3: Veduta del **terreno** versante Est.

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto C.T.U. ha avuto modo di verificare le condizioni dell'immobile/TERRENO nello stato di fatto, di utilizzo, di destinazione urbanistica, e quant'altro, eseguendo ispezioni tecniche finalizzate a valutarne attentamente lo stato dei luoghi concernente, la condizione di manutenzione/conservazione, l'individuazione del lotto in riguardo alla sua configurazione altimetrica e planimetrica (dimensioni), dei confini e quant'altro utile, per procedere alla stima (del più probabile valore di mercato) del cespite pignorato.

In seguito al sopralluogo peritale, si descrive quanto segue:

L'immobile/TERRENO di che trattasi è individuato in Zona Sud del Comune di Vasto a confine con il Comune di San Salvo, delimitato e/o diviso proprio dalla Strada Via Di Palmoli. Dal centro della città del Vasto, si raggiunge comodamente il terreno percorrendo la SS. 16 Adriatica, in direzione SUD, sopraggiunti alla seconda rotatoria, girando a destra, ci s'immette su Via Grasceta (direzione Comune di San Salvo) e, percorsi 2,8 km circa, si perviene ad un'altra rotatoria, alla seconda uscita si accede sulla strada Circonvallazione, superate ulteriori due rotonde e percorso km 1,8 circa si giunge alla rotatoria di innesto con Via di Palmoli.

Tenendo il lato destro e percorso ancora km 1,5 si gira a destra immettendosi su una stradina non asfaltata (salvo la parte prossima al terreno) di ampiezza circa mt. 4,00 e lunghezza circa 100 mt., alla fine della quale, si perviene all'immobile/terreno in argomento. Esso ha accesso diretto da Via di Palmoli. Dista circa 12,00 km da Vasto. Importante evidenziare che il terreno, seppur appartenente al Comune di Vasto, confina con il Comune di San Salvo delimitato proprio dalla Via di Palmoli. Il cespite dista dal centro del Comune di San Salvo (Piazza San Vitale) circa 1,8 km, dal casello autostradale Montenero di Bisaccia-Vasto Sud-San Salvo circa 4,5 km e dalla Strada Statale 16 Adriatica a circa 5,00 km.

L' area sulla quale è posizionato il terreno non è provvista di servizi al dettaglio e di altri servizi terziari, distanti circa 1 km. In ogni modo è ben collegata, servita, visto la presenza della Via di Palmoli che consente, facilmente, di raggiungere le città di San Salvo-Vasto.

La zona è caratterizzata da un discreto livello di urbanizzazione. La tipologia immobiliare prevalente è contraddistinta da fabbricati di classificazione villini, di buona qualità, realizzati anche di recente con destinazione specifica residenziale. Catastalmente risulta intercluso e confinante con le particelle n. 4177, 4127, 301 (terreni liberi, non edificati), p.lla n. 4112 (fabbricato abitativo esistente) e p.lla n. 4211 (stradina di accesso). Presenta una giacitura quasi pianeggiante, ha conformazione planimetrica rettangolare e risulta libero (non occupato) incolto e, in ogni modo, sono disposti/presenti numero 7 piante di ulivo circa, in produzione. In atto non sono visibili segni di confine se non per il solo versante Sud, dove si trova sistemato un fabbricato residenziale (vedasi allegato n. 4). Il tessuto urbano, sui versanti Ovest e Nord, non è presente, ovverosia in prossimità non esistono fabbricati, seppure i limitrofi lotti siano edificabili. Invece sul lato Sud, esso si rappresenta, con una discreta densità (poiché l'area confinante ha la stessa destinazione urbanistica Zona "B4").

Tale condizione vale anche per l'area adiacente rientrante nei limiti del comune di San Salvo (prossima alla strada di Via di Palmoli, che delimita i confini tra i due Comuni) dove l'edificazione è lievemente più compatta. Il lotto si configura linearmente e perpendicolarmente a Via di Palmoli e, complessivamente, ha buona posizione, esposizione e un'ottima conformazione planimetrica o forma geometrica. Fondamenti che in generale, rendono abbastanza appetibile sul mercato gli

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

immobili così strutturati (per quanto non esplicitato nella sintetica descrizione sopra riportata si rimanda alla documentazione di cui agli allegati n. 2 e n. 5.)

Lo Strumento Urbanistico attualmente vigente per il Comune di Vasto è il P.R.G.

Dunque il LOTTO in esame, in riguardo alle previsioni di Piano per la zona interessata, identificabile con la particella n. 4178, del foglio n. 60 del suddetto Comune, ricade in: ZONIZZAZIONE " Zona **B4"** - Allegato N. 6 -

P.R.G.

- Zonizzazione
  - Zona B4 – Zona di completamento estensiva da integrare (100%)
    - Norme Tecniche di attuazione – PRG – Art. 97 – (allegato N. 7)
- Vincoli Edilizi
  - Vincoli edilizi
    - Vincoli Edilizi (92.5%)
- Vincolo idrogeologico
  - *Vincolo idrogeologico (100)%*
- Usi Civici
  - *Uso civico -terreno affrancato (94.5%)*
  - *Uso civico – terreno gravato (5.5%)*

MICROZONIZZAZIONE SISMICA

- Zone sismiche stabili –
  - *Zona 6 (100%)*

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

- Classificazione acustica
  - *Classe II – Aree prevalentemente residenziali – D.P.C.M. 14 novembre 1997 (100%)*

Per quanto concerne l'edificazione potenzialmente realizzabile, l'art. 97 delle " *Norme tecniche di ATTUAZIONE* " prevede (ai fini edificatori – Allegato n. 7 -):

- -usi principali : **1.1- <u>abitazioni private</u>**
  1.2 – abitazioni collettive
- -modalità d'intervento: **intervento diretto ed intervento indiretto**
- -tipi di intervento: MO- Manutenzione ordinaria
  MS – Manutenzione straordinaria
  RC - ……..
  …….
  NC – <u>NUOVA COSTRUZIONE</u>
- Regole per l'intervento : Nelle zone omogenee B4, in cui la superficie ecc …….
  A - Intervento Indiretto
  - **Sun** superficie utile netta ≤ 0.38 mq/mq di Sf;
    ……..

  B – <u>Intervento DIRETTO</u>
  - **Sun** superficie utile netta ≤ 0.50 mq/mq di Sf;
  - **H** ≤ 7.50 mt. – Dc ≥ di ml. 5.00;
  - **Df** > di ml. 10,00;
  - **Ds** > di ml. 5,00;
  - **P3** parcheggi di pertinenza ≥ 1/3 di Su;
  - **P4** un posto auto esterno per ogni unità abitativa;
  - **Us** indice di utilizzazione del suolo ≤ di o,50 mq/mq di Sf;

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

- **Ip** indice di piantumazione ≥ di 30 alberi per ettaro;
- **Sp** superficie permeabile ≥ di 0,10 St;

Pertanto la superficie netta utile spettante (su di esso potenzialmente realizzabile) tenuto conto della Sun per la zona territoriale omogenea " B4" in argomento pari ≤ 0.50 mq/mq di Sf, si ricava quanto di seguito riportato: **Sun** = 0.50 x 542 mq. = **271,00 mq**.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE :

Alla data di notifica del pignoramento (07.01.2025), risulta la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vasto (CH) - cap. 66054-, Contrada Termine, riportato al N.C.T. al foglio n. 60, particella n. 4178, qualità seminativo di classe 1, R. Dominicale di euro 3,78, R. Agrario Euro 2,38, superficie 542,00 mq. a: [redacted] nato a Vasto (CH) il [redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted] nata a Vasto (CH) il [redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted].

FORMAZIONE DEI LOTTI :

Il bene pignorato, trattandosi di un lotto di terreno –libero- si considera **lotto unico**.

LOTTO UNICO

Immobiliare/TERRENO precisato al N.C.T. del Comune di Vasto (CH) - cap. 66054- al : Foglio n. **60,** particella n. **4178**, Contrada Termini, superficie mq. 542,00 .

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE :

LOTTO UNICO	Calcolo in mq.	Superficie Totale	La superficie dell'appezzamento considerata è data dalla consistenza censita in catasto
Superficie rilevata, sopralluogo del giorno **02.10.2025** - vedasi lettera **R** del punto 14 -	**- TERRENO** Lotto – Zona "B4 " di P.R.G. Mq. 542,00.	*MQ. 542,00*	**MQ. 542,00**

METODI E CRITERI DI STIMA :

Calcolo del più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato o valore venale di un bene è funzione della domanda e dell'offerta che quel bene possiede nel mercato di riferimento al momento corrente della stima quindi, normalmente, all'attualità. Rappresenta pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita del bene in un regime di libera contrattazione tra le parti in possesso di normale esperienza e cognizione di causa svolta in un libero mercato. Considerando quindi l'applicazione del suddetto concetto nel libero mercato, i dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, dati della superficie, dell'immobile, qualità. ecc.) sono stati desunti/accertati dal rilievo eseguito e dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia Entrate Uff. Prov. di Chieti – Territorio-. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti appunto il mercato immobiliare locale, fondamentali per la formulazione del giudizio di valore.

PROCEDIMENTO VALUTATIVO ADOTTATO

Alla stima del valore di mercato dell' immobile/terreno in questione si è pervenuto mediante l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto" ponderato per punti di merito. Infatti, per l'apprezzamento dell'immobile esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha scelto di utilizzare il metodo comparativo e/o sintetico, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

La stima del valore del bene è fatta prendendo in considerazione, oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato **d'immobili similari** della zona, i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I **valori unitari di mercato** sono espressi in euro/mq e fanno riferimento alla superficie totale catastale, nel caso specifico è stato eseguito, per arrotondamento, nei termini congrui di tolleranza ammissibili, e al sopralluogo del **02.10.2025**. I **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari**, sono comparati al metro quadrato di superficie commerciale effettiva. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

DALL'INDAGINE DI MERCATO SI SONO RILEVATI I SEGUENTI VALORI:

COMUNE = Vasto (CH) **=LOTTO UNICO=**

Fascia/zona : SUD limitrofa con il Comune di San Salvo (delimitata dalla strada Via di Palmoli)
Tipologia prevalente : TERRENO EDIFICABILE.
Destinazione : Residenziale.
ZONA = strumento urbanistico P.R.G. vigente: Zona B4 " Zona di completamento estensiva da integrare (100%)". –Norme tecniche di attuazione – PRG- art. 97 -;
VALORE MERCATO TERRENO EDIFICAB. = oscilla tra un minimo di €/mq. 40,00 e un max. di €/mq. 100,00;
VALORE DI MERCATO MEDIO = €/mq. 70,00;
Rif. appl. SUPERFICIE = effettiva (arrotondata) = **lorda**

DALL'INDAGINE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - ANNO 2025- SEMESTRE 2-:

COMUNE = Vasto (CH) **=LOTTO UNICO=**

Fascia/zona : SUD limitrofa con il Comune di San Salvo (delimitata dalla strada Via di Palmoli)
Tipologia prevalente : TERRENO EDIFICABILE.
Destinazione : Residenziale.
ZONA = strumento urbanistico P.R.G. vigente: Zona B4 " Zona di completamento estensiva da integrare (100%)". –Norme tecniche di attuazione – PRG- art. 97 -;
VALORE MERCATO TERRENO EDIFICAB. = oscilla tra un minimo di €/mq. 40,00 e un max. di €/mq. 60,00;
VALORE DI MERCATO MEDIO = €/mq. 50.00;
Rif. appl. SUPERFICIE = effettiva (arrotondata) = catastale

Riassumendo, nella determinazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame si è tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione del compendio, dell'accessibilità, della presenza delle infrastrutture, dei servizi, dell'area/zona di appartenenza rispetto allo strumento urbanistico vigente, ai fini commerciali, stato di conservazione e di manutenzione. Dei **coefficienti**

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

di **valutazione** e di **funzionalità**, subordinati specificatamente a: coefficiente di luminosità/orientamento, coefficiente di esposizione, consistenza del lotto immobile/TERRENO, coefficiente parcheggi, applicazione dei **coeffic. correttivi** per le superfici di piano urbanistico, condizioni di accessibilità. Di conseguenza, si è tenuto appunto conto del "trend" fornitomi dai dati raccolti e disponibili (avuto riguardo ai prezzi correnti praticati), dell'ubicazione del cespite, del suo stato di conservazione, manutenzione, dotazione di opere di urbanizzazione primaria e ogni altra circostanza nota influente, intrinseche ed estrinseche essenzialmente con riferimento alla situazione giuridica in termini urbanistici in riguardo alle previsioni di Piano per la zona di interesse, Zona **" B4 "** – Zona di completamento estensiva da integrare (100%), art. 97 delle N.T.A. – ai fini edificatori.

Tutti i parametri di riferimento, occorrenti per l'attenta stima, sono stati comparati con i prezzi risultanti da indagini di mercato immobiliare e, per la stima dell'immobile esecutato, si è determinato il " valore medio" a mq. , con applicazione dei coeffic. corrett., per cui si ha il seguente valore:

SCHEMA DI CALCOLO :

N.C.T. - Foglio n. 60 – particella n. 4178 – superficie catastale mq. 542,00			
Lotto/TERRENO			
Superficie Catastale	Euro/mq.	87,50 x 542,00	Euro 47.425,00
Piante di Olive	n./€ cad.	7 x 245,00	Euro 1.715,00
			Euro 49.140,00

Questo è a giudizio del C.T.U. per l'esito finale del processo estimativo.

CONCLUSIONI

Per le considerazioni in precedenza fatte, considerate le caratteristiche del LOTTO UNICO, il suo stato attuale, la sua posizione/ubicazione, la sua consistenza, la buona posizione, la buona esposizione, la presenza di pertinenze e delle opere di urbanizzazione, la presenza d'infrastrutture, la Zona di P.R.G " B4 " di appartenenza, in attenzione allo strumento urbanistico per l'applicazione dei parametri edilizi ai fini di edificabilità, di come descritto in relazione, negli allegati planimetrici e fotografici del fascicolo allegato e dei coefficienti di cui sopra, si può concludere che:

- il valore dell'immobile, dato dal più probabile valore di mercato, è stimato in ***€ 49.140,00***;
- si trascura il valore desunto dalla rendita catastale, in quanto non congruente con altri, e si considera congrua la stima quale più probabile valore di vendita dell'immobile derivante dal calcolo di cui sopra;

<u>Euro 49.140,00 (Euro quarantanovemilacentoquaranta/00)</u>

VALORE dell'immobile/terreno - Euro 49.140,00 –

Il prezzo da porre a base d'asta per l'immobile/**TERRENO** edificabile - lotto unico - di proprietà: [redacted] nato a Vasto (CH) il [redacted], diritto per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted] nata a Vasto (CH) il [redacted], diritto per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] è di:

€ 49.140,00 (euro quarantanovemilacentoquaranta/00)

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

RISPOSTA 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 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.*

R Dalla documentazione in possesso del sottoscritto si fa presente che la documentazione fornita, dall'atto di pignoramento immobiliare del 25.11.2024, notificato il 07.01.2025, al successivo deposito documenti, è risultata completa e idonea e non conosce eventuale proroghe;

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.*

R Al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale –Territorio Servizi Catastali, è risultato che il bene pignorato consiste, distintamente per proprietà:

- [redacted] **(C.F.:** [redacted]**)**

Nato a VASTO (CH) il [redacted] – Diritto di Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];

- [redacted] **(C.F.:** [redacted]**)**

Nata a VASTO (CH) il [redacted] – Diritto di Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];

Terreno ubicato in Vasto alla Contrada Termine riportato in N.C.T. , di detto Comune , al: Foglio n. **60**, particella n. **4178**, SEMINATIVO di classe 1, R. Dominicale Euro 3,38, R. Agrario Euro 2,38 – Superficie mq. 542. Confinante con proprietà: [redacted] lato Nord; [redacted] versante Est; [redacted] lato Ovest; Fabbricato lato Sud.

Dall'esame della documentazione catastale, della nota di trascrizione del pignoramento, che ha dato inizio alla procedura, e dal sopralluogo effettuato in data 02/10/2025, non si riscontra irregolarità circa la proprietà e il bene individuato.

2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia si successione o simili) ed i relativi costi.*

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

R Dalla certificazione storica ipotecaria e catastale (già presente nella documentazione) si evincono le vicende giuridiche dell'immobile staggito, i proprietari succedutesi per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e degli atti di cessione, titoli regolarmente trascritti (cfr. Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Chieti- Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Protocollo di richiesta o n. pratica : T120384/2025, del 02/12/2025- allegato n. 8-), il bene immobile di che trattasi, risulta essere in piena e assoluta proprietà dei Signori : [redacted], nato a Vasto (CH) il [redacted] e [redacted], nata a Vasto (CH) il 3 giugno 1977; ai quali è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Dott. Andrea BAFUNNO, Notaio in San Salvo, del 30 agosto 2006, Repertorio n. 42586 Nota presentata con Modello Unico n. 14734.1/2006. Reparto PI di Chieti in Atti dal 06/09/2006, il tutto riportato al N.C. T. del Comune di Vasto, al foglio n. 60, particella n. 4178, seminativo di classe 1, R. Dominicale di € 3,78 e R. Agrario di € 2,38 , superficie di mq. 542,00.

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.*

R NULLA – Trattasi di terreno edificabile.

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

R NULLA –Trattasi di terreno edificabile.

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.*

R NULLA – Trattasi di terreno edificabile.

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 inforza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;*

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

R Nulla. Trattasi di terreno edificabile.

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;

R Uso civico- Terreno affrancato (94.5%).- Terreno gravato (5.5%)

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.

R. Nulla.

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

R Al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Chieti – Territorio Servizi Catastali, è risultato che il bene pignorato è intestato e consiste in:

- [redacted] (**C.F.:** [redacted])
  Nato a Vasto (CH) il [redacted]
  Diritto di : Proprietà pari a ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] (**C.F.:** [redacted])
  Nata a Vasto (CH) [redacted]
  Diritto di : Proprietà pari a ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];

Immobile/TERRENO, sito nel comune di Vasto (CH), alla Contrada Termine, avente una superficie catastale di are 5,42 (cinque virgola quarantadue);
Il tutto riportato in N.C.T. del Comune (66054) di Vasto (CH) al:
Foglio n. **60**, particella n. **4178**, particella con qualità Seminativo di classe 1, R. Dominicale € 3,78, R. Agrario € 2,38.
La divisibilità del bene non sussiste considerato il lotto e il nome che corrisponde all'esecutato.

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.

R Dall'esame delle documentazioni ipotecarie e dalla consultazione della Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali (ex catasto) e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, è risultato:
1) L' immobile /TERRENO in argomento è di piena ed esclusiva proprietà del signor/a:

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

- [redacted] (C.F.: [redacted]), nato a Vasto il [redacted] per diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] (C.F.: [redacted]), nata a Vasto il [redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];

2) trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri migliore specificati nelle formalità pregiudizievoli.

- TRASCRIZIONE:

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare- Per un importo di € 14.845,40. Registro generale n. 3517, Registro particolare n. 2731, del 25/02/2025, presentazione n. 23.

A favore:

- [redacted] -, con sede in SAN SALVO (CH). Codice Fiscale [redacted] .

Contro:

- [redacted], nato a Vasto (CH), il [redacted] ; Codice Fiscale: CCC VCN 76S25 E372U, per diritto di proprietà, per la quota di ½;
- [redacted] nata a Vasto CH il [redacted]; Codice Fiscale: MNZ SDR 77H43 E372P, per diritto di proprietà, per la quota di ½.

- ISCRIZIONE:

Ipoteca legale, trascritta a Chieti il 16 gennaio 2020 ai Numeri 812/63, a garanzia di un debito tributario di € 25.583,51; sostituito con atto del 16 gennaio 2020 al n. 1967 di repertorio.

A favore:

- " AGENZIA DELL'ENTRATE –RISCOSSIONI-" con sede in Roma,

Contro:

- [redacted], nato a Vasto (CH), il [redacted] ; Codice Fiscale: CCC VCN 76S25 E372U, per diritto di proprietà, per la quota di ½.
- [redacted] nata a Vasto CH il [redacted]; Codice Fiscale: MNZ SDR 77H43 E372P, per diritto di proprietà, per la quota di ½.

- servitù di passaggio, a favore del signor [redacted] con atto del 30 agosto 2006 al n. 42.586 di repertorio, trascritto a Chieti il 5.09.2006 ai numeri 21867/14736, grava sul terreno sito in Vasto al N.C.T., Contrada Termine, al foglio n. 60, particella n. 4178, terreno di mq. 542.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Ai Signori [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, la piena proprietà della consistenza immobiliare/TERRENO in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 30/08/2006, numero di Repertorio 45.586. Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Andrea Bafunno, sede di SAN SALVO (CH), trascritto a Chieti il 05/09/2006 ai numeri 21865/14734, con acquisto fattone dal Sig. [redacted], nato a Vasto CH il [redacted], C.F.: [redacted].

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

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

R L'immobile non è occupato, non esistono recinzioni e/o paletti che delimitano i confini.

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 e relativi termini.

R L'immobile non è occupato.

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.

R Il lotto deve essere considerato UNICO per le considerazioni fatte nella premessa illustrativa che precedono i quesiti della presente, quindi non necessita di alcun frazionamento catastale.

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

R RILIEVO METRICO DELL'IMMOBILE:

Il rilievo metrico della superficie totale del bene/TERRENO è stato eseguito dal C.T.U. , il giorno 02.10.2025, con rotella metrica per il riscontro reale, con verifica della conformazione e dimensioni dell' immobile/TERRENO e condizioni nello stato di fatto/stato dei luoghi.

Le misurazioni del lotto sono state eseguite rilevando la larghezza – lato a confine con il fabbricato adiacente esistente, accertata in ml. 17,40 circa (vedasi allegato n. 4 - Planimetria d'insieme-), mentre per la lunghezza non essendo presenti termini o riferimenti visibili sul terreno, è stato verificato la dimensione dalla planimetria catastale in circa ml. 41,00. Sostanzialmente in coerenza con il dato (superficie) riportato nel N.C.T. – (vedasi allegato **n. 8** - Visura storica dell'immobile -)

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

LOTTO UNICO:

Immobile/TERRENO riportato nel **N.C.T**. del Comune di Vasto (CH), alla Contrada Termine, del foglio **n° 60**, particella **n. 4178**, qualità seminativo di classe 1, reddito dominicale € 3,78, reddito agrario € 2,38 avente una superficie di are 5,42 (cinque virgole quarantadue).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE :

LOTTO UNICO	Calcolo in mq.	Superficie Totale	La superficie dell'appezzamento considerata è data. dalla consistenza censita in catasto
Superficie rilevata, sopralluogo del giorno **02.10.2025** - vedasi lettera **R** del punto 14 -	**- TERRENO** Lotto – Zona "B4 " di P.R.G. Mq. 542,00.	MQ. 542,00	**MQ. 542,00**

METODI E CRITERI DI STIMA

Calcolo del più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato o valore venale di un bene è funzione della domanda e dell'offerta che quel bene possiede nel mercato di riferimento al momento corrente della stima quindi, normalmente, all'attualità. Rappresenta pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita del bene in un regime di libera contrattazione tra le parti in possesso di normale esperienza e cognizione di causa svolta in un libero mercato. Considerando quindi l'applicazione del suddetto concetto nel libero mercato, i dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, dati della superficie dell'immobile, qualità. ecc.) sono stati desunti dai rilievi eseguiti e dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia Entrate Uff. Prov. di Chieti – Territorio-. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti appunto il mercato immobiliare locale, fondamentali per la formulazione del giudizio di valore.

PROCEDIMENTO VALUTATIVO ADOTTATO:

Alla stima del valore di mercato dell'immobile in questione si è pervenuto mediante l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto" ponderato per punti di merito. Infatti, per l'apprezzamento dell'immobile esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha scelto di utilizzare il metodo comparativo e/o sintetico, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

La stima del valore del bene è fatta prendendo in considerazione, oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato **d'immobili** similari della zona, i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I **valori unitari di mercato** sono espressi in euro/mq e fanno riferimento alla superficie totale catastale, nel caso specifico è stato eseguito, per arrotondamento, nei termini congrui di tolleranza ammissibili, e di sopralluogo del **02.10.2025**. I **valori unitari rilevati dall'Osservatorio**

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

dei beni Immobiliari, sono comparati al metro quadrato di superficie commerciale effettiva. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

DALL'INDAGINE DI MERCATO SI SONO RILEVATI I SEGUENTI VALORI:

COMUNE = Vasto (CH) **=LOTTO UNICO=**

Fascia/zona : SUD limitrofa con il Comune di San Salvo (delimitata dalla strada Via Di Palmoli)
Tipologia prevalente : TERRENO EDIFICABILE.
Destinazione : Residenziale.
ZONA = strumento urbanistico P.R.G. vigente: Zona B4 " Zona di completamento estensiva da integrare ".
VALORE DI MERCATO TERRENO EDIFICAB.= oscilla tra un minimo di €/mq. 40,00 e un max. di €/mq. 100,00;
VALORE DI MERCATO MEDIO = €/mq. 70.00;
Rif. appl. SUPERFICIE = effettiva (arrotondata) = catastale

DALL'INDAGINE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - ANNO 2025- SEMESTRE 2-:

COMUNE = Vasto (CH) **=LOTTO UNICO=**

Fascia/zona : SUD limitrofa con il Comune di San Salvo (delimitata dalla strada Via Di Palmoli)
Tipologia prevalente : TERRENO EDIFICABILE.
Destinazione : Residenziale.
ZONA = strumento urbanistico P.R.G. vigente: Zona **B4** " Zona di completamento estensiva da integrare ".
VALORE DI MERCATO TERRENO EDIFICAB. = oscilla tra un minimo di €/mq. 40,00 e un max. di €/mq. 60,00;
VALORE DI MERCATO MEDIO = €/mq. 50,00;
Rif. appl. SUPERFICIE = effettiva (arrotondata) = catastale

Riassumendo, nella determinazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame si è tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione del compendio, dell'accessibilità, della presenza delle infrastrutture, dei servizi, dell'area/zona di appartenenza rispetto allo strumento urbanistico vigente, DESTINAZIONE D'USO - fini RESIDENZIALI, di EDIFICABILITA', stato di conservazione e di manutenzione. Dei **coefficienti** di **valutazione** e di **funzionalità**, subordinati specificatamente a: coefficiente di luminosità/orientamento, coefficiente di esposizione, consistenza/grandezza del lotto , coefficiente parcheggi, applicazione dei **coeffic. correttivi** per le superfici pertinenziali e dalla esistenza di opere di urbanizzazione primarie.

Di conseguenza, si è tenuto appunto conto del "trend" fornitomi dai dati raccolti e disponibili (avuto riguardo ai prezzi correnti praticati), dell'ubicazione del cespite, del suo stato di conservazione, manutenzione, dotazione di servizi, della presenza di infrastrutture concernente l' urbanizzazione primaria e secondaria e ogni altra circostanza nota influente, intrinseche ed estrinseche anche con riferimento alla situazione giuridica in termini urbanistici in funzione dei parametri edilizi di realizzazione ai fini edificabili per il lotto/terreno.

Tutti i parametri di riferimento, occorrenti per l'attenta stima, sono stati comparati con i prezzi risultanti da indagini di mercato immobiliare e, per la stima dell'immobile esecutato, si è determinato il " valore medio" a mq., con applicazione dei coefficienti correttivi e soprattutto in riguardo al P.R.G. vigente: quadro normativo, in funzione della sua suscettibilità **EDIFICATORIA – (**vedasi allegato n. 6 **- P.R.G., Zonizzazione- Zona " B4 " -)** e **N.T.A. art. 97**, (vedasi allegato n.7).

SCHEMA DI CALCOLO :

N.C.T. - Foglio n. 60 – particella n. 4178 – superficie catastale mq. 542,00			
Lotto Edificabile			
Superficie catastale	Euro/mq.	87,50 x 542,00	Euro 47.425,00
Piante di Olive	n./€ cad.	7 x 245,00	Euro 1.715,00
			Euro 49.140,00

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

Questo è a giudizio del C.T.U. per l'esito finale del processo estimativo.

CONCLUSIONI

Per le considerazioni in precedenza fatte, considerate le caratteristiche del LOTTO UNICO, il suo stato attuale, la sua posizione/ubicazione, la sua consistenza, la buona posizione, la buona esposizione, la presenza di pertinenze e di opere di urbanizzazione primarie, percorso d'accesso al cespite, la presenza di infrastrutture, la Zona " B4 " di appartenenza rispetto allo strumento urbanistico - P.R.G. –, per l'applicazione dei parametri edilizi ai fini di edificabilità di come descritto in relazione, negli allegati planimetrici e fotografico del fascicolo allegato e dei coefficienti di cui sopra, si può concludere che:

- il valore dell'immobile/**TERRENO edificabile**, dato dal più probabile valore di mercato, è stimato in *€ 49.140,00*;
- si trascura il valore desunto dalla rendita catastale, in quanto non congruente con altri, e si considera congrua la stima quale più probabile valore di vendita dell'immobile derivante dal calcolo di cui sopra;
  Euro 49.140,00 (euro quarantanovemilacentoquaranta/00)

Il prezzo da porre a base d'asta per l'immobile/**TERRENO** edificabile - lotto unico - di proprietà: [redacted] nato a Vasto (CH) il [redacted], diritto per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted] nata a Vasto (CH) il [redacted], diritto per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] è di:

€ 49.140,00 **(euro quarantanovemilacentoquaranta/00)**

Questo è a giudizio del C.T.U. per l'esito finale del processo estimativo.

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.

R Vedasi Allegato n. 2 ;

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

R Nulla.

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.

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

R Bozza avviso pubblicitario:

L'immobile è indivisibile e quindi deve essere venduto in un unico lotto:

Lotto unico: diritti di piena proprietà su intero **terreno edificabile.** Ubicato nel Comune di Vasto (CH), zona Sud, alla Contrada Termine. In prossimità del Comune di San Salvo. Demarcato dalla Strada Via Di Palmoli, con accesso diretto da detta strada. Lotto intercluso. Confinante con le particelle n. 4177, 4127, 301 (terreni non edificati); n. 4112 (fabbricato esistente) e n. 4211 (stradina di accesso). Ricadente in Zona "**B4**" - *Zona di completamento estensiva da integrare - 100%-* del vigente P.R.G. Giacitura pressoché pianeggiante, conformazione rettangolare. Buona posizione ed esposizione. Privo recinzione di delimitazioni. Non occupato.

TERRENO riportato nel **N.C.T**., del Comune di Vasto (CH), alla Contrada Termine, riportato al foglio di mappa **n. 60**, particella **n. 4178**, qualità Seminativo di classe 1, R. Dominicale € 3,78, R. Agrario € 2,38; avente una superficie catastale di **mq. 542,00**.

Prezzo a base d'asta lotto unico Euro 49.140,00**.**

€ 49.140,00 ***(euro quarantanovemilacentoquaranta/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);

R Vedasi Allegato n. 2;

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

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

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacazioni 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;

R NULLA.

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#:

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

R NULLA.

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

Incarico C.T.U.:	11	settembre	2025
Svolgimento delle indagini peritali con	02	ottobre	2025
Data consentita per il deposito	30	dicembre	2025
SUCCESSIVA UDIENZA AL:	20	aprile	2026

Il sottoscritto CTU, nel rassegnare la su estesa relazione, si rende disponibile per ogni eventuale precisazione e integrazione, qualora necessarie.

Celenza sul Trigno, 27/12/2025

Il Tecnico incaricato C.T.U.:
Arch. Osvaldo DI NOCCO

Firmato Da: Di Nocco Osvaldo Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: