TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

- Esecuzioni Immobiliari -

Relazione del C.T.U. nella procedura di **Esecuzione Immobiliare n. 54/2025 R.G.E.**

promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Alessia De Ambrosiis.
Codice fiscale: 05828330638

contro

Soggetto n. 1 ***DATO OSCURATO***
Codice fiscale: ***DATO OSCURATO***;

Soggetto n. 2 ***DATO OSCURATO***
Codice fiscale: ***DATO OSCURATO***

Premesso:

- che il sottoscritto Dottore Agronomo CIVITARESE CARLO DONATO, residente in ORTONA, alla Contrada Civitarese, 44, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Chieti al n. 155 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, in data 01/09/2025 è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in citazione;
- che le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 08/09/2025;
- che nel provvedimento di nomina sono stati posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
4. attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;
5. in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;

6. accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;

8. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle Leggi L. 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01;

9. accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);

10. accerti se trattasi di abitazione principale degli esecutati;

11. accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

12. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

13. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

15. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

16. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

17. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

18. ***ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;***

19. verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.

- che il Giudice, ha fissato l'udienza del 24/02/2026 per la comparizione delle parti, concedendo al nominato perito il termine di 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito della relazione peritale;
- che in data 03/10/2025 è stato esperito l'accesso all'immobile da parte della Custode (Allegato n. 1 - Verbale di accesso Custode) in presenza del ***DATO OSCURATO*** e che in tale circostanza il C.T.U. ha provveduto all'accertamento della corrispondenza della planimetria catastale, ottenuta dall'Agenzia del Territorio di Chieti, con lo stato dell'immobile pignorato e alla esecuzione dei rilievi fotografici;
- che in data 24/10/2025 è stata richiesta dal C.T.U. una proroga di 45 giorni per il deposito telematico in cancelleria, istanza resasi necessaria per poter accertare l'attinenza al procedimento di esecuzione immobiliare di un vano non compreso nella planimetria catastale e a causa di ritardi nelle risposte dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Vacri;
- che in data 12/12/2025 è stato effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare in presenza dell'inquilino ***DATO OSCURATO*** con domicilio nella casa insieme alla consorte ***DATO OSCURATO***, in forza di un contratto di comodato a titolo gratuito a tempo indeterminato stipulato il 03/11/2021. In tale circostanza il C.T.U. ha provveduto ad una ulteriore misura di alcuni locali dell'appartamento insieme ad altri rilievi fotografici (Allegato. n. 2- Verbale di operazioni Peritali).
- che in data 16/12/2025 è stata richiesta dal C.T.U. una ulteriore proroga di 30 giorni per il deposito telematico in cancelleria, istanza resasi necessaria perché si era in attesa di alcuni documenti dalla Agenzia delle Entrate e dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Vacri.

tutto ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Operazioni peritali

   Le operazioni peritali di sopralluogo e i rilievi fotografici sono stati svolti nelle date suindicate, previo avviso alle parti, alla presenza, nella prima data, dell'esecutato ***DATO OSCURATO, (Non era presente l'esecutata ***DATO OSCURATO***). L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 03/10/2025, con la custode Dott.ssa Francesca CIASCHETTI.
   Durante le indagini, lo scrivente ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato, verificando tramite rilievi, la corrispondenza con le planimetrie catastali in proprio possesso (Allegato n. 3 – Planimetria catastale immobili). Successivamente è stata verificata la conformità urbanistica del bene medesimo.
   Gli accertamenti sono stati completati da indagini, ricerche ed acquisizioni documentali presso l'*Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Chieti, lo studio del Dr. Giovanni De Matteis Notaio in Chieti e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vacri.*

2. Risposta ai quesiti

   Sulla scorta della documentazione visionata nel fascicolo di causa e delle risultanze degli accertamenti tecnici condotti, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti come di seguito esplicitato.

Quesito n° 1

prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

Risposta al quesito n° 1

Dall'esame della documentazione depositata, si rileva la completezza degli atti, come accertato congiuntamente alla custode Dott.ssa Francesca Ciaschetti e comunicato con relazione iniziale redatta a cura della custode dove sono stati accertati i seguenti punti:

1. creditore procedente,
2. titolo esecutivo,
3. parte esecutata,
4. compendio pignorato,
5. creditori intervenuti,
6. atti del creditore procedente,
7. accesso all'immobile.

Quesito n° 2

identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Risposta al quesito n° 2

Gli immobili oggetto di procedimento, di proprietà del ***DATO OSCURATO*** – diritto di proprietà per ½ - e della ***DATO OSCURATO*** – diritto di proprietà per ½ - comprendono le seguenti unità negoziali:

1. *Comune* VACRI (CH)
   Catasto FABBRICATI
   Sezione urbana - *Foglio* 2 *Particella* 4313
   Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
   Indirizzo CONTRADA FONTANELLA N.10

2. *Comune* VACRI (CH)
   Catasto TERRENI
   Foglio 2 *Particella* 4313
   Natura EU - ENTE URBANO *Consistenza* 5 are 95 centiare
   Indirizzo CONTRADA FONTANELLA

Provenienza: atto di compravendita per Not. De Matteis Giovanni di Chieti del 11/11/2010, rep. N. 62744/30141, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 11/11/2010, al n. 4678 (Allegato n. 4 – Atto notarile acquisto immobile).
I dati identificativi degli immobili sono esattamente riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio pignorato è raggiungibile dalla Strada Statale 263 Val Di Foro e Bocca di Valle. All'altezza del bivio per Vacri, si svolta a destra, sulla strada comunale Passo di Bucchianico e, dopo circa 100 metri, sulla destra si scorge il fabbricato di abitazione (Allegato n. 5 – Percorso da Stimatrix for Maps; Allegato n. 6 – Foto fabbricato da Google).
Il compendio è formato da due fabbricati, dalla corte a servizio degli stessi e da una porzione di terreno che comprende una strada interpoderale e 2 piante di olivo (Allegato n. 7 – Strada interpoderale e olivi). I fabbricati e la corte sono delimitati e protetti da recinzione e opere di sostegno dei pendii (Allegato n. 8 - Recinzione con muro di sostegno; Allegato n. 9 - Muro di sostegno in cemento armato). La recinzione delimita uno spazio pianeggiante che contiene i due fabbricati con annessa corte. L'area è facilmente fruibile per la vita quotidiana e vi si accede da un cancello in ferro (Allegato n. 10 – Cancello di ingresso). L'accesso avviene in virtù di una servitù di passaggio che insiste sulla particella n. 4328 in favore della particella n. 4313 oggetto di esproprio (Allegato n. 11 - Foto da Stimatrix for Maps).

> Unità negoziale n. 1:
l'immobile è costituito da due distinti fabbricati con orientamento differente rispetto ai punti cardinali, distanti circa m 9 nelle parti più vicine (Allegato n. 11 - Foto da Stimatrix for Maps).

Descrizione Fabbricato n. 1

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a pianta rettangolare che si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo piano e piano sottotetto.

Descrizione piano terra

Si accede da un portone di ingresso in legno con inserti vetrati (Allegato n. 12 – Foto portone ingresso) che contribuiscono ad illuminare la gradinata posta centralmente rispetto alla dislocazione degli ambienti sui vari livelli.
Nel vano scale, posto di fronte al portone, è stato ricavato un piccolo ripostiglio, sulla destra dell'ingresso è ubicato un locale di circa mq 16 adibito a soggiorno, con due finestre poste sui lati nord-est e nord-ovest.
La pavimentazione è costituita da mattonelle in graniglia di marmo lucidate (Allegati 13, 14, 15 – Foto soggiorno).
Poiché la caldaia, che alimentava l'impianto di riscaldamento a termosifoni, è stata sottratta da alcuni rapinatori quando il fabbricato non era abitato, nella stanza è ora presente una stufa a legna.
Tutto l'edificio è dotato dello stesso impianto di riscaldamento presente in questo ambiente.
Alla sinistra dell'ingresso c'è la cucina, dotata di mobilio ed elettrodomestici, (Allegati n. 16 e 17 – Foto cucina), in un angolo della stanza, coperto da un mobile, è visibile la sagoma di un caminetto demolito e appena a destra una porta che conduce in un ambiente che **NON APPARTIENE AL COMPENDIO PIGNORATO.**

Descrizione del locale non appartenente al compendio pignorato

La stanza è a pianta quadrata - con una superficie calpestabile di circa mq 22, il soffitto è a volta con un'altezza di m 2,60 nel punto più alto.

Sulla parete del lato nord-ovest è presente una finestra chiusa ermeticamente, in modo rudimentale, perché, a detta degli attuali inquilini, lasciava penetrare aria fredda (Allegati n. 18, 19 e 20 – Foto locale non appartenente al compendio pignorato).
La stanza, come visibile dalle foto, viene utilizzata dai comodatari per ricovero di merce di vario genere e attrezzature, compreso il frigorifero di casa.
Non risulta censita nel Catasto Urbano e appartiene alla categoria degli immobili ex rurali non accatastati; infatti, risulta censita al Catasto Terreni al foglio 2 del comune di Vacri particella n. 285 (Allegato n. 21 Visura storica p.lla n. 285; Allegato n. 22 - Mappa Vacri fg 2 p.lla n. 285).
Per identificare la proprietà della particella è stato necessario acquisire le Ispezioni ipotecarie necessarie per definire gli atti di provenienza delle particelle pignorate e della particella n. 285 (Allegato n. 23 – Ispezioni ipotecarie).
Per completare la ricerca sono stati acquisiti l'atto di donazione della ***DATO OSCURATO*** ai figli (redatto in data 16/10/2007) e l'atto di affrancazione del canone enfiteutico in favore della Arcipretura di Vacri gravante sugli immobili (redatto in data 08/11/2010).
Dalla consultazione degli atti si desume che la p.lla n. 285, avuta dalla ***DATO OSCURATO***, per denuncia di successione del ***DATO OSCURATO***, essendo defunta la ***DATO OSCURATO***, è di proprietà degli eredi ***DATO OSCURATO*** (Allegato n. 24 – Atto di donazione ***DATO OSCURATO***; Allegato n. 25 Atto di affrancazione).

Descrizione primo piano

Salendo due rampe di scale si accede alle stanze del primo piano (Allegato 26 – Foto gradinata). Sulla sinistra si trova una camera da letto di circa mq 18, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. La stanza è dotata di una finestra e di una portafinestra che permette l'accesso al balcone, il quale si estende su tutta la parte frontale del primo piano (Allegati 27 e 28 – Foto camera da letto).
Dalla parte opposta alla camera da letto, passando per il pianerottolo della scala, si entra in una stanza ampia circa mq 7, utilizzata per la lavanderia familiare, dotata di portafinestra accedente allo stesso balcone citato pocanzi (Allegati 29 e 30 – Foto stanza).
Da questo locale si entra nel bagno, ampio circa mq 5, dotato di vasca e di una finestra che è orientata sul lato sud-est (Allegati 31 e 32 – Foto bagno). La disposizione dei due locali è difforme dalla planimetria depositata in catasto (Allegato n. 3 - Planimetria catastale immobili) che prevedeva un disimpegno più ampio da dove si accedeva al bagno e ad un locale identificato come studio con le 2 finestre esposte verso sud-est.

Descrizione piano sottotetto

Si accede al piano per mezzo di 2 rampe di gradinata, nel pianerottolo di metà percorso è posizionata una stufa a legna con lo scopo di surrogare il sistema di riscaldamento non funzionante per mancanza del bruciatore (Allegato n. 33 – Foto gradinata con stufa a legna).
Sulla sinistra del pianerottolo si accede ad una stanza da letto, ampia circa mq 13,50, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, con il solaio che, in parte è parallelo al pavimento e in parte declina secondo la pendenza del tetto ma con altezza, nella parte più bassa, superiore a 2 metri.
Sul lato nord-est è presente una portafinestra con ulteriore finestra laterale, compresi in un'unica intelaiatura che si affacciano su un balcone che circonda tutto il perimetro del piano (Allegati n. 34 e 35 – Foto stanza da letto; Allegato n. 36 – Foto balconi). Il balcone è difforme

dalla planimetria depositata al catasto perché, da progetto, era previsto solo nella parte frontale del piano mentre è stato esteso anche ai due lati laterali.
Uscendo dalla stanza, sulla destra è presente un bagno, dotato di doccia, di circa 5 mq, con finestra orientata verso sud-ovest (Allegato n. 37 – Foto bagno).
Anche in questo caso la disposizione dei 2 locali differisce dalla planimetria catastale perché è stato ridotto il disimpegno a favore di una apertura (attualmente senza porta ma con telaio in legno) che separa la zona notte da una camera ubicata di fronte, inoltre è stata aumentata la lunghezza del bagno di circa 50 cm rispetto a quanto indicato nella planimetria (Allegato n. 38 – Foto ingresso zona notte).
Come si indicava pocanzi, nella parte opposta alla zona notte, è presente una stanza ampia circa mq 12 con uguale portafinestra e finestra laterale invertite nella unica intelaiatura che si affacciano sulla stessa balconata (Allegato n. 39 – Foto stanza)

Descrizione Fabbricato n. 2

Il fabbricato versa in stato di abbandono ed è indicato come cantina nella planimetria catastale; quindi, funzionalmente collegato all'abitazione principale da cui dista circa metri 9 nel punto più vicino; è costituito da due locali (Allegato n. 3 - Planimetria catastale immobili) e ha la struttura di un seminterrato con l'accesso del lato est (Allegato n. 40 – Foto accesso cantina) che conduce ad una gradinata che scende verso le 2 stanze (Allegato n. 41 – Foto gradinata accesso cantina).
Anche in questo caso la planimetria catastale non corrisponde a quanto rilevato ma, più che di abuso edilizio, si tratta di un errore tecnico nell'atto della stesura del documento. Infatti, il fabbricato è antecedente al 1° settembre 1967 e non ha mai subito interventi di ristrutturazione come si vede dalle pessime condizioni di conservazione.
La stanza sulla sinistra, a pianta rettangolare, ampia circa mq 21, ha il solaio pericolante che viene sostenuto da puntelli, inoltre sono evidenti crepe al muro portante (Allegato n. 42 – Foto solaio e muro).
La stanza sulla destra, a pianta trapezoidale, ampia circa mq 25, presenta un leggero distacco del solaio dal muro sul lato obliquo (Allegato n. 43 – Foto stanza trapezoidale).
Le due stanze hanno il tetto piano mentre il corridoio di divisione delle due stanze, essendo su livelli sfalsati (Allegato n. 44 – Foto lastrici solari), è coperto da un tetto obliquo realizzato con 7 lastre in fibrocemento-amianto (Allegato n. 45 - Foto lastre fibrocemento-amianto).
Osservando la struttura dall'esterno e precisamente il lato lungo del trapezio, si notano segni di crepe, inoltre sono visibili un portone in ferro e altri infissi (Allegato n. 46 – Foto lato esterno lungo).

> Unità negoziale n. 2:

È costituito da un terreno di circa mq 595, censito al Catasto Terreni, al foglio 2 di Vacri particella n. 4313, di qualità Ente Urbano, è funzionalmente legato all'abitazione quale pertinenza.
Tale spazio può arricchire la vita quotidiana nell'abitazione, tuttavia non è curato a sufficienza (Allegato n. 47 - Foto pertinenza esterna). Interessante è la dotazione di alcuni alberi da frutta e un pozzo a sagoma rotonda (Allegato n. 48 – Foto pozzo e albero da frutta).

Quesito n° 3

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

Risposta al quesito n° 3

Il ***DATO OSCURATO*** ha dichiarato, nel momento di acquisto degli immobili pignorati (Allegato n. 4 – Atto di acquisto immobile pignorato), di essere celibe, allo stesso modo ***DATO OSCURATO*** ha dichiarato di essere nubile.
Il ***DATO OSCURATO*** è stato presente nel momento di accesso agli immobili, dimostrando di essere collaborativo e in tale circostanza ha fatto presente che con la ***DATO OSCURATO***, all'epoca dell'acquisto, formavano una coppia.
Il loro rapporto si è concluso. Nel 2013, il ***DATO OSCURATO*** ha contratto matrimonio con la sua attuale moglie, scegliendo il regime di comunione dei beni. Tale regime, però, non è rilevante per il procedimento di esecuzione immobiliare, in quanto istituito successivamente all'acquisto dell'immobile.
Risulta, da accertamento anagrafico svolto dalla custode, che ***DATO OSCURATO*** è residente a ***DATO OSCURATO*** ma la convocazione, per data di accesso all'immobile, non ha dato esito positivo poiché la persona era irreperibile.
Secondo quanto dichiarato da ***DATO OSCURATO*** non ha mai contribuito al pagamento delle rate del mutuo. Questo aspetto è strettamente legato alla natura del loro rapporto personale: la relazione tra i due si è interrotta subito dopo il rogito notarile, facendo sì che la responsabilità della gestione e del pagamento del mutuo ricadesse interamente su ***DATO OSCURATO***.
In seguito alla fine del loro rapporto, ***DATO OSCURATO*** è rimasto l'unico responsabile della corresponsione delle rate del mutuo, circostanza che ha inciso direttamente sull'amministrazione finanziaria dell'immobile.

Quesito n° 4

attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;

Risposta al quesito n° 4

Attuali Proprietari:
DATO OSCURATO nato a ***DATO OSCURATO*** in data ***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
DATO OSCURATO nata a ***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.
A ***DATO OSCURATO*** gli immobili, censiti al NCEU Foglio 2 Particella 4313 e al NCT Foglio 2 Particella 4313, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio De Matteis Giovanni del 11 novembre 2010 repertorio n. 62744/30141 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12 novembre 2010 al numero di registro generale 21457 e numero di registro particolare 14364 da ***DATO OSCURATO*** nata a Vacri (CH) in data ***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, ***DATO OSCURATO*** nata a Vacri (CH) i***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, ***DATO OSCURATO*** nata a Vacri (CH) ***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, ***DATO OSCURATO*** nato a Vacri (CH) ***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Vacri (CH).
Si rileva atto di affrancazione del Notaio De Matteis Giovanni del 8 novembre 2010 repertorio n. 62727/30127 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in

data 9 novembre 2010 al numero di registro generale 21128 e numero di registro particolare 14113 a favore di ***DATO OSCURATO***degli immobili censiti al NCEU Foglio 2 Particella 4313 e al NCT Foglio 2 Particella 4313 e contro Istituto Diocesano Per Il Sostentamento Del Clero Dell'arcidiosesi Di Chieti-vasto con sede in Chieti C.F. 93005270694 per i diritti pari a 1/1 di degli immobili siti nei comuni di Vacri (CH).
DATO OSCURATO l'immobile censito al NCEU Foglio 2 Particella 4313 e altri immobili, sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio De Matteis Giovanni del 16 ottobre 2007 repertorio n. 56847/26127 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 6 novembre 2007 al numero di registro generale 22782 e numero di registro particolare 15602 da ***DATO OSCURATO*** nata a Vacri (CH) in data ***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vacri (CH).
DATO OSCURATO l'immobile censito al NCT Foglio 2 Particella 4313 è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio De Matteis Giovanni del 16 ottobre 2007 repertorio n. 56847/26127 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 6 novembre 2007 al numero di registro generale 22782 e numero di registro particolare 15602 da ***DATO OSCURATO*** per i diritti di comproprietà dell'immobile sito nel comune di Vacri (CH).
A ***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 2 ottobre 1965 al numero di registro generale 11529 e numero di registro particolare 10669 da ***DATO OSCURATO*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà con usufrutto uxorio in favore del coniuge superstite ***DATO OSCURATO*** nata a Poggiofiorito (CH) ***DATO OSCURATO*** e deceduta in data ***DATO OSCURATO*** dell'immobile sito nel comune di Vacri (CH).

Quesito n° 5

in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;

Risposta al quesito n° 5

L'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato; tuttavia, le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – della Provincia di Chieti (Allegato 2) non corrispondono fedelmente allo stato attuale dei luoghi. Nello specifico, si rileva che il balcone del piano sottotetto è stato ampliato rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie ufficiali, mentre la ripartizione interna dell'immobile presenta una diversa distribuzione dei vani rispetto a quella risultante dagli atti catastali, ciò ha comportato anche una diversa distribuzione di una porta finestra che si affaccia sul balcone frontale.
Queste difformità comportano implicazioni pratiche e legali: sarà necessario procedere alla regolarizzazione catastale mediante la presentazione di una denuncia di variazione in catasto fabbricati per "diversa distribuzione degli spazi interni" e "opere di ristrutturazione del balcone", come documentato dalla planimetria in scala 1:200 (Allegato 49 – Nuova Planimetria fabbricati).

Quesito n° 6

accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito n° 6

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, in particolare dalla visione della Ispezione Ipotecaria riguardante la Sig.ra ***DATO OSCURATO*** (Allegato n. 23), risulta, dalla nota di trascrizione n. 10669 del 02/10/1965, che il Sig. ***DATO OSCURATO*** ha donato alla figlia terreno con fabbricato rurale censito nel Catasto Terreni al Comune di Vacri foglio 2 particelle n. 262, 263, 271, 285/1, 286.
Successivamente la ***DATO OSCURATO*** ha presentato, il 12/02/1981 il progetto di ampliamento di un fabbricato rurale ubicato al foglio 2 di Vacri, particelle n. 285, 286 (Allegato n. 50 – Progetto ampliamento fabbricato rurale) ottenendo la Concessione edilizia.
In data 28/01/2000 il Comune di Vacri ha rilasciato la Concessione edilizia n. 131/1997 in sanatoria riguardante la tamponatura, al piano sottotetto, del portico veranda trasformato in superficie residenziale (Allegato n. 51 – Concessione edilizia in sanatoria).
Per errore tecnico, nel momento della presentazione della richiesta di sanatoria, non sono stati inserite le difformità riguardanti la diversa distribuzione di spazi interni, ma che non interessano elementi portanti del fabbricato e la ristrutturazione del balcone del piano sottotetto. In seguito alla Concessione edilizia in sanatoria il Comune di Vacri ha rilasciato il Permesso di Abitabilità o Agibilità (Allegato n. 52 – Certificato di Agibilità).
La visione di tutti i documenti porta alle seguenti conclusioni:

1) Il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967;
2) La sanatoria non ha riguardato la diversa distribuzione degli spazi interni e la ristrutturazione del balcone del piano sottotetto rispetto a quanto previsto nella Concessione edilizia del 12/02/1981.
3) Si dovrà provvedere a regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia con la presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) "in sanatoria"** per opere interne non riguardanti parti strutturali dell'edificio e per la ristrutturazione del balcone del piano sottotetto. Tutte queste difformità alla Concessione edilizia del 12/02/1981 sono state realizzate precedentemente all'entrata in vigore della nuova normativa antisismica e sono sanabili in virtù della legge 24 luglio 2024, n. 105 (legge Salva Casa).

Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto per il terreno costituente pertinenza dell'abitazione censito al Catasto Terreni, Comune di Vacri foglio 2 particella n. 4313, qualità Ente Urbano di mq 595, ricadente per il 90 % - Zona B.3 - Completamento e per il 10 % - Zona E.1 – Agricola (Allegato n. 53 – Certificato di destinazione urbanistica).
Per il conseguimento della sanatoria viene preventivato un costo di circa **€ 2.500,00** derivante dalla somma dei diritti di segreteria per la S.C.I.A. in sanatoria, l'oblazione minima, le spese

tecniche, a cui si aggiungono i costi per le variazioni catastali oltre alle spese tecniche specifiche per tali operazioni.

Quesito n° 7

provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;

Risposta al quesito n° 7

L'unità immobiliare in oggetto risulta conforme, dal punto di vista della normativa urbanistico-edilizia, così come dapprima descritto, ad eccezione delle difformità elencate nella risposta al quesito n. 6, sanabili con S.C.I.A. "in sanatoria" per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del balcone del piano sottotetto. Il bene pignorato non è gravato da censi, livelli o usi civici per cui gli esecutati sono proprietari esclusivi, ciascuno per ½ di piena proprietà, per titoli derivanti da atto di affrancazione del 08/11/2010 stipulato dai precedenti proprietari (Allegato n. 25 – Atto di affrancazione).

L'unità immobiliare non è ricompresa in un fabbricato condominiale per cui non si è in presenza di pendenze economiche di tipo condominiale.

Quesito n° 8

in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle Leggi L. 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01;

Risposta al quesito n° 8

L'immobile interessato dalla procedura esecutiva risulta conforme alla normativa urbanistica (L/47/85 e s.m.i.) in quanto è stato realizzato in epoca anteriore al 01 settembre 1967. Successivamente sono stati eseguiti lavori di ampliamento con Concessione edilizia del 12/02/1981 e Concessione edilizia in sanatoria del 28/01/2000, tuttavia le opere eseguite presentano difformità e quindi si dovrà provvedere a regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia con la presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio attività (S.C.I.A.) "in sanatoria"** per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del balcone del piano sottotetto.

Quesito n° 9

accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);

Risposta al quesito n° 9

Trattasi di intervento di edilizia privata non realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata e agevolata e quindi costruito con fondi privati e non finanziato con risorse pubbliche.

Quesito n° 10

accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

Risposta al quesito n° 10

L'unità immobiliare urbana oggetto del provvedimento non è adibita ad abitazione principale degli esecutati ***DATO OSCURATO***.

Quesito n° 11

accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

Risposta al quesito n° 11

L'unità immobiliare interessata, sita a Vacri in C. da Fontanella n.10, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 4313, risulta occupata dal Sig. ***DATO OSCURATO*** e la moglie Sig.ra ***DATO OSCURATO***, suoceri di ***DATO OSCURATO*** (Allegato n. 53 – Contratto di Comodato a titolo gratuito).

Quesito n° 12

accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Risposta al quesito n° 12

Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione dell'oblazione, già indicata nella risposta al quesito n. 6, dovuta per la presentazione della pratica edilizia "in sanatoria" ammontante ad € 2500,00 (euro duemilacinquecento).
Non esistono altresì vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi beni o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (statici, paesaggistici, ambientali, archeologici, idrogeologici, ecc).

Quesito n° 13

accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta al quesito n° 13

Il bene è interessato dalle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2010 – Registro particolare 4223, Registro Generale 21458 Pubblico Ufficiale Giovanni De Matteis, Repertorio 62745/30142 del 11/11/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2025 – Registro Particolare 10710, Registro Generale 13573. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI, Repertorio 563 del 25/06/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito n° 14

determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

Risposta al quesito n° 14

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Fabbricato di civile abitazione sito in Vacri alla Contrada Fontanella n. 10, costituito da unità abitativa tra i piani terra – primo e secondo, di vani 8 catastali, con annessa corte, estesa al lordo dell'area di sedime del fabbricato, mq 595.
Il fabbricato risulta composto come segue:

1) Piani terra costituiti da ingresso, cucina e soggiorno nel fabbricato di abitazione esteso circa mq 46 di superficie coperta, in discrete condizioni e, nella corte, fabbricato seminterrato costituito da due locali con corridoio e gradinata di accesso per un totale di circa mq 50, in pessime condizioni;
2) Primo piano del fabbricato di abitazione, di superficie lorda coperta di circa mq 46, costituito da disimpegno, 2 camere e bagno con balcone esteso su tutta la parte frontale (lato lungo), in discrete condizioni;
3) Piano sottotetto del fabbricato di abitazione, di superficie lorda coperta di circa mq 46, costituito da disimpegno, 2 camere e bagno con balcone esteso su tutta la superficie perimetrale del piano, in discrete condizioni;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). La stima del valore della piena di proprietà dell'appartamento pignorato è stata sviluppata individuando nel valore di mercato l'aspetto economico più rispondente alle finalità della stima e facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo.
Negli ultimi tempi, il mercato immobiliare ha evidenziato segnali di ripresa, con un incremento delle compravendite registrato nel corso del 2025 e previsioni che indicano un ulteriore aumento anche per il 2026. Tale dinamismo è principalmente attribuibile a una riduzione dei tassi di interesse, che ha contribuito a rendere più accessibile il credito, favorendo così una domanda più sostenuta da parte degli acquirenti.
L'Abruzzo registra un +7,8% di compravendite nei primi 9 mesi del 2025, con Chieti e Teramo molto dinamiche, Pescara stabile e L'Aquila in calo.
Chieti mostra aumenti sia in vendita che in affitto (seppur con calo affitti recente), mentre Pescara registra prezzi medi più alti e una forte crescita dei prezzi di vendita (dati 2025).
Per il fabbricato di abitazione è stato adottato come parametro tecnico la superficie coperta lorda comprensiva di quella del balcone opportunamente ragguagliata.
Per il fabbricato con funzione di pertinenza all'abitazione, indicato come cantina nella planimetria catastale, la valutazione è stata fatta considerando lo stato pessimo di conservazione (potenzialmente collabente) e la superficie lorda, nell'ottica di una possibile ristrutturazione. Inoltre, si è tenuto conto dello smaltimento di 7 lastre in fibrocemento-amianto.
Per il terreno, censito al Catasto terreni con la qualità "Ente Urbano" ricadente per il 90 % - Zona B.3 - Completamento e per il 10 % - Zona E.1 – Agricola (Allegato n. 54 – Certificato di destinazione urbanistica) sono stati utilizzati i valori previsti per l'Imposta Municipale Unica (IMU) del Comune di Vacri.
È stato rilevato che i proprietari del compendio non sono soggetti all'imposta IMU perché l'abitazione risulta essere la loro prima casa anche se è occupata con contratto di comodato gratuito dai ***DATO OSCURATO***.
Sono stati ricercati i valori unitari da riferire ai parametri citati mediante una approfondita analisi del locale mercato immobiliare e con il supporto delle quotazioni relative al I semestre

2025 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate – Uffici del Territorio - Servizi catastali.
Si ritiene che nell'ambito della stima da effettuare tali quotazioni siano utilizzabili, in primo luogo, perché caratterizzate dai requisiti della ufficialità e della terzietà; in secondo luogo, perché rappresentano il risultato di una ampia e approfondita rilevazione, che riguarda numerosi casi di compravendite effettivamente avvenute sul locale mercato immobiliare. Compravendite rilevate per segmento di mercato (abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale nella 'Extraurbana Codice zona R1, Microzona 1 (Allegato 55 – Valori OMI). I risultati della rilevazione vengono presentati dall'OMI come intervallo di valori medi, in riferimento al quale, il sottoscritto CTU ha stimato il valore del fabbricato pignorato.
La stima è stata compiuta sulla base delle caratteristiche di natura tecnica, economica e giuridica dello stesso rilevate in occasione del sopralluogo e attraverso l'esame dei documenti allegati al fascicolo, nonché degli elementi reperiti a seguito degli accessi agli atti effettuati presso gli uffici competenti.
Per la stima del valore della piena proprietà dell'abitazione occupata con contratto di comodato ad uso gratuito dai ***DATO OSCURATO*** di uno dei proprietari (***DATO OSCURATO***), si è tenuto conto in modo particolare dei fattori elencati di seguito.

FATTORI A INFLUENZA POSITIVA SUL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

- Ubicazione in prossimità della Strada Statale 263 Val di Foro Bocca di Valle in un tratto caratterizzato da traffico moderato, che consente di raggiungere facilmente sia la montagna che il mare in meno di 30 minuti;
- Ubicazione nella media collina abruzzese, situata principalmente tra i 200 e i 600 metri sopra il livello del mare che offre un clima moderato e piacevole, caratterizzato da inverni miti rispetto alla montagna e estati calde ma ventilate;
- Zona extraurbana ma a meno di 1 km dal centro cittadino caratterizzata da ridotta rumorosità e inquinamento;
- Fabbricato di abitazione in buone condizioni strutturali;
- Servizi di autolinee urbano e regionale per raggiungere sia Vacri, che i maggiori centri cittadini del comprensorio per accedere agli uffici pubblici, centri commerciali e Istituti scolastici;
- Casa indipendente termoautonoma.

FATTORI A INFLUENZA NEGATIVA SUL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

- Età del fabbricato che è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, tuttavia il piano sottotetto è stato aggiunto, ristrutturando anche i primi piani, con concessione edilizia del 12/02/1981;
- Fabbricato indicato come pertinenza, realizzato sempre in epoca anteriore al 1° settembre 1967, senza interventi di manutenzione, qualificabile come "Collabente" e con presenza di lastre ondulate in fibrocemento-amianto da smaltire secondo le normative vigenti;
- Fabbricato su più livelli privo di ascensore;
- Necessità di sanare difformità catastali.
- Necessità di manutenzione urgente per preservare la salubrità degli ambienti (tinteggiatura, ripristino dell'impianto di riscaldamento, sistemazione del caminetto presente nella cucina.

CALCOLO DEL VALORE DEI FATTORI A INFLUENZA POSITIVA

Sulla base delle caratteristiche sopra elencate, la valutazione del compendio pignorato deriva dalla seguente somma:

1. Valore della superficie lorda dei tre livelli dell'abitazione a cui viene aggiunta la superficie ragguagliata dei balconi;
2. Valore del fabbricato con funzione di pertinenza definibile "Collabente" per le pessime condizioni di conservazione;
3. Valore dell'area adibita a corte, qualificata Ente Urbano, calcolata con il criterio del valore attribuito dal Comune per il calcolo dell'imposta IMU.

A tale valore complessivo vanno detratti:

1. Il deprezzamento per la presenza di un contratto di comodato a tempo indeterminato (o precario), facilmente revocabile, limitato al tempo tecnico per la liberazione dell'immobile che tuttavia viene venduto come "occupato" o non immediatamente disponibile;
2. Il costo per la rimozione e smaltimento delle lastre ondulate in fibrocemento-amianto;
3. Il costo di una caldaia a gas adeguata alla dimensione del fabbricato di abitazione allo scopo di ripristinare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento;
4. Le spese per la presentazione della SCIA in sanatoria per regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia.

1 Valore del fabbricato adibito ad abitazione:

Superficie lorda coperta, per ciascun piano, mq 46, per tre piani, totale mq 138. A questa superficie si aggiunge quella ragguagliata dei balconi che misurano in totale mq 16, per cui assumendo un coefficiente pari a 0,3 si aggiungono alla superficie lorda mq 4,8.
In totale la superficie totale da considerare è pari a mq 142,8 arrotondato a mq 143.
I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate – Uffici del Territorio - Servizi catastali, riferiti al I semestre del 2025, della zona extraurbana del Comune di Vacri per le abitazioni civili in stato conservativo normale variano da 470,00 a 690,00 €/mq.
Considerate l'età del fabbricato, le sue condizioni, l'ubicazione, l'andamento del mercato immobiliare, il C.T.U. ritiene equo assumere un valore di mercato intermedio al minimo e al massimo risultante dall'OMI pari a € 550/mq per cui si ha:
mq 143 x € 550,00/mq = € 78.650,00

2 Valore del fabbricato con funzione di pertinenza:

Il fabbricato misura mq 63 di superficie lorda coperta, per fabbricati in tali condizioni (definibile "Collabente"), in considerazione di una possibile ristrutturazione e di una funzionalità apprezzabile che aggiunge pregio all'intero compendio, sono stati rilevati

valori oscillanti da 50,00 €/mq a 150 €/mq per cui pare equo al CTU assumere il valore di € 100/mq, quindi si ha:

mq 63 x € 100/mq = € 6.300,00

1 Valore dell'area di qualifica Ente Urbano:

Il terreno individuato al Catasto Terreni al foglio 2 di Vacri particella 4313, ha una superficie di 595 mq e qualità Ente Urbano. Secondo il Piano Regolatore del Comune di Vacri, il 90 % ricade nella Zona B.3 di completamento (535,5) mq e il 10 % nella Zona E.1 Agricola (59,5 mq).

Risulta che i valori delle aree edificabili del Comune di Vacri per la Zona B.3 di completamento, per l'applicazione delle aliquote IMU, sono pari a € 17,00/mq, mentre si ritiene di poter trascurare il valore della piccolissima superficie a terreno agricolo, occupato per la maggior parte da una strada interpoderale, quindi si ha:

mq 535,5 x € 17,00/mq = € 9.103,50

SOMMA DEI VALORI:

€ 78.650,00 + € 6.300,00 + € 9.103,50 = € 94.053,50

CALCOLO DELLE DETRAZIONI

1) Calcolo del deprezzamento per presenza di contratto di comodato

Il contratto di comodato, viste le caratteristiche dei comodatari (suoceri di Giannini Stefano) è facilmente revocabile, tuttavia, l'immobile non può essere messo in vendita con la dicitura "libero" per cui pare equo al CTU assumere un coefficiente di deprezzamento del 5 **%**.

Si ha:

€ 94.053,50 x 0,05 = € 4.702,67

2) Calcolo del costo per la rimozione e smaltimento delle lastre ondulate in fibrocemento-amianto

È stata rilevata una superficie complessiva di circa mq 10 (esigua) di materiale contenente amianto, visti i prezzi per mq, praticate dalle ditte autorizzate allo smaltimento, è stato ritenuto equo dal CTU indicare in modo forfettario il costo di **€ 1.000,00** per tale operazione.

3) Costo di una caldaia a gas adeguata alle dimensioni dell'abitazione

È stato ritenuto, viste le dimensioni dell'abitazione estesa su tre livelli, che una caldaia con potenza di 28 kw sia adeguata al fabbricato di abitazione, dall'indagine svolta presso ditte specializzate è stato determinato un prezzo di **€ 3.000,00** per l'acquisto e il montaggio della caldaia.

3) Spese per la presentazione al Comune di Vacri della SCIA in sanatoria

Visti i costi previsti per il Comune di Vacri e le spese tecniche è stato determinato un costo di **€ 2.500,00** per la presentazione della SCIA in sanatoria.

Totale costi:

€ 4.702,67+ € 1.000,00 + € 3.000,00 + € 2.500,00 = € 11.202,67

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 94.053,50 - € 11.202,67 = € 82.850,83 arrotondato a € 82.850,00

Quesito n° 15

dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

Risposta al quesito n° 15

Trattandosi di un'unica unità funzionale a scopo residenziale non può essere suddivisa in più lotti, pertanto, il compendio pignorato deve essere posto in vendita in unico lotto.

FORMAZIONE DEL LOTTO

La descrizione da riportare nella emananda ordinanza di vendita viene di seguito formulata.

DESCRIZIONE PER L'AVVISO A BASE D'ASTA

Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare

Esecuzione immobiliare n. 54/2025 R.G.E.

LOTTO UNICO
Fabbricato di civile abitazione sito in Vacri alla Contrada Fontanella, costituito da unità abitativa tra i piani terra – primo e secondo di vani otto catastali, con annessa corte, estesa al lordo dell'area di sedime del fabbricato mq. 595, il tutto a confine con Sardo Marcello, strada comunale Passo di Bucchianico, eredi Vetrera Nicola, salvo altri, riportato il fabbricato in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella n. 4313 cat. A/3 cl. U, vani otto, rc 475,14, la corte è riportata in Catasto Terreni al foglio 2 particella n. 4313 di are 5,95, Ente Urbano.

PREZZO A BASE D'ASTA € 82.850,00 (euroottantaduemilaottocentocinquanta/00)
Note – Le planimetrie catastali **"non identificano"** esattamente lo stato dei luoghi. Allo stato attuale la ripartizione interna e il balcone del piano sottotetto presentano difformità rispetto alle planimetrie in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio. Si allega la planimetria in scala 1:200 al fine di permettere la presentazione di denuncia di variazione in catasto fabbricati per **"diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione balcone".**
Inoltre, si dovrà provvedere a regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia con una presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) "in sanatoria"**

per opere interne non riguardanti parti strutturali dell'edificio e ristrutturazione balcone piano sottotetto.

Quesito n° 16

descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

Risposta al quesito n° 16

Le formalità pregiudizievoli da cancellare sono le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2010 – Registro particolare 4223, Registro Generale 21458 Pubblico Ufficiale Giovanni De Matteis, Repertorio 62745/30142 del 11/11/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2025 – Registro Particolare 10710, Registro Generale 13573. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI, Repertorio 563 del 25/06/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito n° 17

riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

Risposta al quesito n° 17

Questionario riassuntivo dati essenziali

Tribunale Ordinario di Chieti

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 54/2025

G.E. Dr. SIMONELLI ATTILIO

C.T.U. Dr. Agr. Carlo Donato Civitarese

Udienza di rinvio 24/02/2026

Promossa da:

CREDITORE: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (Persona giuridica)

DEBITORE n. 1: ***DATO OSCURATO*** (Persona fisica)

DEBITORE n. 2: ***DATO OSCURATO*** (Persona fisica)

Beni oggetto di pignoramento:

Fabbricato di civile abitazione sito in Vacri alla Contrada Fontanella, costituito da unità abitativa tra i piani terra – primo e secondo di vani otto catastali, con annessa corte, estesa al lordo dell'area di sedime del fabbricato mq. 595, il tutto a confine con Sardo Marcello, strada comunale Passo di Bucchianico, eredi Vetrera Nicola, salvo altri, riportato il fabbricato in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella n. 4313 cat. A/3 cl. U, vani otto, rc 475,14, la corte è riportata in Catasto Terreni al foglio 2 particella n. 4313 di are 5,95, Ente Urbano.

Quesito n° 18

Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene.

Risposta al quesito n° 18

Si ritiene probabile che si possa ricavare un prezzo di vendita superiore al 50 % del prezzo stimato perché il compendio è ubicato in prossimità della Strada Statale 263 Val di Foro Bocca di Valle in un tratto caratterizzato da traffico moderato, che consente di raggiungere facilmente sia la montagna che il mare in meno di 30 minuti e in zona extraurbana ma a meno di 1 km dal centro cittadino caratterizzata da ridotta rumorosità e inquinamento. Infine, si ricorda che i tassi di interesse sono in discesa; quindi, è più agevole contrarre mutui per l'acquisto di beni immobili.

Quesito n° 19

verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.

Risposta al quesito n° 19

L'unità immobiliare in esame non è dotata di A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ortona li 24/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dr. Agr. Carlo Donato Civitarese

ALLEGATI

1 - Verbale di accesso Custode; 2 - Verbale di operazioni Peritali; 3 – Planimetria catastale immobili; 4 – Atto notarile acquisto immobile;	48 - Foto pozzo e albero da frutta; 49 - Nuova planimetria fabbricati; 50 - Progetto ampliamento fabbricato 12-02-1981; 51 - Concessione edilizia in sanatoria 28-01-2000;

5 – Percoso da Stimatrix fo Maps; 6 - Foto fabbricato da Google; 7 – Strada interpoderale e olivi; 8 - Recinzione con muro di sostegno; 9 - muro di sostegno in cemento armato; 10 – Foto cancello di ingresso; 11 - Foto da Stimatrix for Maps; 12 – Foto portone ingresso; 13 - Foto soggiorno; 14 - Foto soggiorno; 15 - Foto soggiorno; 16 - Foto cucina; 17 - Foto cucina; 18 - Foto locale non pignorato; 19 - Foto locale non pignorato; 20 - Foto locale non pignorato; 21 - Visura storica p.lla n. 285; 22 - Mappa p.lla n. 285; 23 – Ispezioni ipotecarie; 24 – Atto di donazione Paciocco Giuseppina; 25 - Atto di affrancazione; 26 – Foto gradinata; 27 - Foto camera da letto; 28 - Foto camera da letto; 29 - Foto stanza; 30 - Foto stanza; 31 - Foto bagno; 32 - Foto bagno; 33 - Foto Gradinata con stufa a legna; 34 - Foto stanza da letto; 35 - Foto stanza da letto; 36 - Foto balconi; 37 - Foto bagno; 38 - Foto ingresso zona notte; 39 - Foto stanza; 40 - Foto accesso cantina; 41 - Foto gradinata accesso cantina; 42 - Foto solaio e muro; 43 - Foto stanza trapezoidale; 44 - Foto lastrici solari cantina; 45 - Foto lastre fibrocemento-amianto; 46 - Foto lato esterno lungo; 47 - Foto pertinenza esterna;	52 – Certificato di Agibilità; 53 – Contratto di Comodato a titolo gratuito; 54 – Certificato di destinazione urbanistica; 55 - Valori O.M.I.